

## SUPLEMENTO DE PROSPECTO

(Correspondiente al Prospecto de fecha 15 de octubre de 2024)



### IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (“IRSA” o la “Compañía” o la “Emisora” o la “Sociedad”, indistintamente), con sede social en la calle Carlos Della Paolera N° 261, Piso 9 (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, C.U.I.T.: 30-52532274-9, teléfono: +54 (11) 4814-7800, correo electrónico: [ir@irsa.com.ar](mailto:ir@irsa.com.ar), página web: [www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar).

**OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE XXIV, A SER EMITIDAS EN EL MARCO DE NUESTRO PROGRAMA GLOBAL DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES SIMPLES (NO CONVERTIBLES EN ACCIONES) POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA USD 750.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES) (O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS O UNIDADES DE VALOR) (EL “PROGRAMA”), DENOMINADAS, A SER SUSCRIPTAS, INTEGRADAS Y PAGADERAS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES, A TASA DE INTERÉS FIJA DEL 8,00% Y CON VENCIMIENTO A LOS 10 (DIEZ) AÑOS CONTADOS DESDE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN, POR UN MONTO, EN CONJUNTO CON LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES OFRECIDAS MEDIANTE LA OFERTA CONCURRENTE DE CANJE, DE HASTA USD 300.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRESCIENTOS MILLONES), AMPLIABLE HASTA EL MONTO DISPONIBLE DEL PROGRAMA (EL “MONTO TOTAL MÁXIMO”) (INDISTINTAMENTE, LAS “OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE XXIV” O LA “CLASE XXIV”, LAS “OBLIGACIONES NEGOCIABLES”).**

El presente suplemento de prospecto (el “Suplemento de Prospecto” o el “Suplemento”) corresponde a las Obligaciones Negociables a ser emitidas por la Compañía bajo su Programa, según fuera aprobado por el Directorio de la Compañía con fecha 10 de marzo de 2025. Este Suplemento de Prospecto complementa y deberá ser leído junto con el Prospecto del Programa de fecha 15 de octubre de 2024, publicado en la Autopista de la Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV” y la “AIF”, respectivamente), (el “Prospecto”). El Suplemento de Prospecto y el Prospecto se encuentran a disposición de los inversores, en las oficinas de la Compañía ubicadas en Carlos Della Paolera 261, 9° piso (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, los días hábiles de 10:00 a 17:00 horas; así como en la página web de la Comisión Nacional de Valores <https://www.argentina.gob.ar/cnv> (la “Página Web de la CNV”, respectivamente) bajo el ítem “Empresas”; y en la página web de la Compañía, [www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar) (la “Página Web de la Compañía”).

Las Obligaciones Negociables serán emitidas de conformidad con la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables y sus modificatorias (la “Ley de Obligaciones Negociables”), la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales, sus modificatorias y reglamentarias, incluyendo, sin limitación, la Ley N° 27.440 y el Decreto N° 471/18 (la “Ley de Mercado de Capitales”) y las normas de la CNV según texto ordenado por la Resolución General N° 622/2013 de la CNV y sus complementarias y modificatorias (las “Normas de la CNV”) y cualquier otra ley y/o reglamentación aplicable.

**Oferta Pública autorizada por Resolución del Directorio de la CNV N° RESFC-2019-20153-APN-DIR#CNV de fecha 20 de marzo de 2019, habiéndose autorizado (i) la primera ampliación del monto del Programa por Disposición N° DI-2020-32-APN-GE#CNV de fecha 29 de junio de 2020, (ii) la segunda ampliación del monto del Programa por Disposición N° DI-2022-8-APN-GE#CNV de fecha 22 de abril de 2022, y (iii) la primera prórroga del Programa por Disposición N° DI-2024-15-APN-GE#CNV de fecha 18 de marzo de 2024, todas de la Gerencia de Emisoras de la CNV. Estas autorizaciones sólo significan que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV, Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“BYMA”) y A3 Mercados S.A. (“A3”) (anteriormente Mercado Abierto Electrónico S.A., no han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto. La veracidad de la información contable, económica y financiera, así como de toda otra información suministrada en el presente Suplemento de Prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Emisora y de los auditores en**

cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. El Directorio de la Emisora manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Suplemento de Prospecto contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme a las normas vigentes.

La oferta pública de las Obligaciones Negociables que se describen en este Suplemento de Prospecto se encuentra comprendida dentro de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV al Programa, en el marco de lo establecido por el artículo 41, Sección V, Capítulo V, Título II de las Normas de la CNV. Este Suplemento de Prospecto no ha sido previamente revisado ni conformado por la CNV ni por A3. De acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 51, Sección V, Capítulo V, del Título II de las Normas de la CNV, dentro de los cinco días hábiles de la fecha de suscripción de las Obligaciones Negociables, la Compañía presentará ante la CNV la documentación requerida por dicha norma.

Las Obligaciones Negociables emitidas en virtud del presente Suplemento podrán formar parte de una misma clase, Clase XXIV, junto con las obligaciones negociables ofrecidas en canje de las obligaciones negociables clase XIV (a tasa fija del 8,750%, con vencimiento el 22 de junio de 2028; CUSIPs: 450047AH8/P58809BH9; ISINs:US450047AH86/ USP58809BH95) ofrecidas mediante el suplemento de canje de fecha 10 de marzo de 2025 (el “Suplemento de Canje” y la “Oferta Concurrente de Canje”). Las obligaciones negociables a emitirse mediante el presente Suplemento de Prospecto y mediante el Suplemento de Canje serán idénticas en todos sus términos y condiciones, excepto por la forma de integración. En consecuencia, las Obligaciones Negociables y las obligaciones negociables ofrecidas al público inversor mediante dicho Suplemento de Canje serán consideradas parte de la misma “emisión”. Ambas se emitirán conjuntamente en la Fecha de Emisión y Liquidación, que salvo modificación será el 31 de enero de 2025, (conforme se define más adelante) y serán tratadas como una única clase, siendo completamente fungibles entre sí para todos los propósitos bajo el Contrato de Fideicomiso (Indenture) (conforme se define más adelante) y el presente Suplemento de Prospecto, incluyendo los rescates. Asimismo, votarán como una sola clase en todos los asuntos relacionados con las obligaciones negociables. Véase “*Oferta de los Valores Negociables – Oferta Concurrente de Canje*”.

**SE INFORMA QUE CUALQUIER MODIFICACIÓN A LAS FECHAS Y/U OTRAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE SUPLEMENTO PODRÁ SER INFORMADA A TRAVÉS DE UN AVISO COMPLEMENTARIO Y/O DEL AVISO DE RESULTADOS.**

Los responsables del presente documento manifiestan, con carácter de declaración jurada, que la totalidad de los términos y condiciones en el Suplemento de Prospecto se encuentran vigentes. Todo eventual inversor deberá leer cuidadosamente los factores de riesgo para la inversión contenidos en el Prospecto y en el presente Suplemento de Prospecto. Invertir en Obligaciones Negociables de la Compañía implica riesgos. Véase la sección titulada “*Factores de Riesgo*” en este Suplemento de Prospecto y en el Prospecto.

La colocación primaria de las Obligaciones Negociables se realizará de conformidad con descrito en la sección “*Plan de Distribución*” del presente Suplemento de Prospecto.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley de Mercado de Capitales, la Compañía, juntamente con los integrantes de sus órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, y en su caso los oferentes de los valores con relación a la información vinculada a los mismos, y las personas que firman el Prospecto y el Suplemento de Prospecto serán responsables de toda la información incluida en el Prospecto y el Suplemento de Prospecto registrados ante la CNV. Asimismo, de acuerdo con el artículo 120 de la Ley de Mercado de Capitales, las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores, agentes colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores deberán revisar diligentemente la información contenida en el Prospecto y el Suplemento de Prospecto. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del Prospecto y del Suplemento de Prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión.

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV serán obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, denominadas y pagaderas en Dólares Estadounidenses, por hasta un valor nominal, en conjunto con las obligaciones negociables ofrecidas mediante la Oferta Concurrente de Canje de USD

300.000.000 (Dólares Estadounidenses trescientos millones), ampliable por hasta el Monto Total Máximo, con vencimiento a los 10 (diez) años contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación y valor nominal unitario de USD 1 y múltiplos de USD 1. Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa fija igual al 8%. La integración del precio de suscripción de las Obligaciones Negociables deberá ser realizada en efectivo, en Dólares Estadounidenses en el exterior. Para más información, véase la sección *“Oferta de los valores negociables — a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables”* del presente Suplemento de Prospecto.

El monto de las Obligaciones Negociables a ser efectivamente emitido (que no podrá superar el Monto Total Máximo), así como los restantes términos y condiciones definitivos de la emisión, serán informados mediante un aviso de resultados complementario al presente Suplemento de Prospecto (el *“Aviso de Resultados”*), que se publicará luego del cierre de la adjudicación final de las Obligaciones Negociables en la Fecha de Adjudicación (conforme se define más adelante) en la Página Web de la CNV bajo el ítem *“Empresas”*, en la Página Web de la Compañía, en la página web de A3, [https://marketdata.mae.com.ar/la “Página Web de A3”](https://marketdata.mae.com.ar/la/Página%20Web%20de%20A3)), y en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (*“BCBA”*) (disponible en <https://bolsar.info/boletines.php?id=boletines>) por cuenta y orden de BYMA, de acuerdo con la delegación de facultades establecida en la Resolución N°18.629 de la CNV (el *“Boletín Diario de la BCBA”*).

En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, podremos rescatar a nuestra opción las Obligaciones Negociables Clase XXIV, de conformidad con lo establecido en la Sección *“Oferta de los Valores Negociables – Rescate Opcional con Monto Compensatorio”* de este Suplemento de Prospecto, o, si ocurriera un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control (conforme este término se define más adelante), la Compañía estará obligada a ofrecer comprar las Obligaciones Negociables, de conformidad con lo descrito y al precio indicado en la sección *“Oferta de los Valores Negociables – Rescate ante un Evento de Cambio de Control”* de este Suplemento de Prospecto. En caso de Rescate a Opción de la Compañía por Cuestiones Impositivas, la Compañía podrá rescatar las Obligaciones Negociables, en forma total pero no parcial, en cualquier momento a un precio igual al 100% del valor nominal en circulación con más los intereses devengados e impagos y Montos Adicionales, si hubiera conforme lo descrito en la Sección *“Oferta de los Valores Negociables – Rescate por Razones Impositivas”* de este Suplemento de Prospecto. En todos los casos de rescate se garantizará el trato igualitario entre los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables constituirán, una vez emitidas, obligaciones simples, directas e incondicionales de la Emisora, no garantizadas y no subordinadas de la Compañía y calificarán *pari passu* en cuanto a su derecho de pago con todas las demás deudas no garantizadas y no subordinadas, presentes y futuras, de la Compañía (salvo por las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de pleno derecho).

Con anterioridad a la colocación de las Obligaciones Negociables, se distribuirá el Prospecto y el presente Suplemento de Prospecto (incluyendo versiones preliminares de éste, de conformidad con las Normas de la CNV, si fuera el caso) por medios físicos y/o electrónicos (pudiendo adjuntarse a dichos documentos una síntesis de la Compañía y/o de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables que incluya solamente, y sea consistente con, la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento de Prospecto). A su vez, podrán realizarse conferencias telefónicas informativas con potenciales inversores. A fines de realizar la colocación, se publicará el Aviso de Suscripción (según dicho término se define más adelante) por un día en la Página Web de la CNV, bajo el ítem *“Empresas”*, en el Boletín Diario de la BCBA y en la Página Web de A3, bajo la sección *“Mercado Primario”*, y podrá publicarse cualquier otro aviso que la Compañía y los Colocadores (según este término se define más adelante) estimen adecuado. Se podrán realizar contactos y/u ofrecimientos personales y/o telefónicos y/u otros procedimientos de difusión que la Compañía y los Colocadores estimen adecuados y en cumplimiento de las Normas de la CNV y demás normativa aplicable.

El Programa no cuenta con calificación de riesgo.

La Compañía ha optado por calificar las Obligaciones Negociables. Tal calificación no representa en ningún caso una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables. Los mecanismos para asignar calificaciones utilizadas por los agentes de calificación de riesgo de Argentina podrán ser diferentes en aspectos importantes de los utilizados por las sociedades calificadoras de riesgo de Estados Unidos de América u otros países. Para más información sobre este tema véase la Sección *“Oferta de los valores negociables—a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables—Calificación de Riesgo”* en el presente Suplemento de Prospecto.

LA COMPAÑÍA, CON EL ASESORAMIENTO DE LOS COMPRADORES INICIALES Y DE LOS COLOCADORES LOCALES, PODRÁ DECLARAR DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, LO CUAL IMPLICARÁ QUE LAS MANIFESTACIONES DE INTERÉS (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE) INGRESADAS QUEDARÁN AUTOMÁTICAMENTE SIN EFECTO. TAL CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD DE NINGÚN TIPO PARA LA COMPAÑÍA, NI PARA LOS COMPRADORES INICIALES NI LOS COLOCADORES LOCALES, NI OTORGARÁ A LOS INVERSORES QUE REMITIERON DICHAS MANIFESTACIONES DE INTERÉS DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA. NI LA COMPAÑÍA, NI LOS COMPRADORES INICIALES NI COLOCADORES LOCALES ESTARÁN OBLIGADOS A INFORMAR DE MANERA INDIVIDUAL A CADA UNO DE LOS INVERSORES QUE SE DECLARÓ DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. LA COMPAÑÍA A SU EXCLUSIVO CRITERIO PODRÁ DECIDIR LA REAPERTURA DE LA COLOCACIÓN, EN CUALQUIER MOMENTO SEGÚN LAS CONDICIONES DE MERCADO, DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES. ASIMISMO, LA COMPAÑÍA PODRÁ, HASTA LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN, DEJAR SIN EFECTO LA COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, EN CASO DE QUE HAYAN SUCEDIDO CAMBIOS EN LA NORMATIVA Y/O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE QUE TORNEN MÁS GRAVOSA LA EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PARA LA COMPAÑÍA, BASÁNDOSE EN ESTÁNDARES DE MERCADO HABITUALES Y RAZONABLES PARA OPERACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MARCO DE LAS DISPOSICIONES PERTINENTES ESTABLECIDAS POR LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y LAS NORMAS DE LA CNV, QUEDANDO EN ESTE CASO SIN EFECTO ALGUNO LA TOTALIDAD DE LAS MANIFESTACIONES DE INTERÉS RECIBIDAS. ESTA CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA LA EMISORA Y/O LOS COMPRADORES INICIALES Y/O LOS COLOCADORES LOCALES, NI TAMPOCO OTORGARÁ DERECHO ALGUNO DE COMPENSACIÓN O INDEMNIZACIÓN A LOS POTENCIALES INVERSORES QUE HUBIEREN PRESENTADO MANIFESTACIONES DE INTERÉS. PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE ESTE TEMA VÉASE LA SECCION *“OFERTA DE LOS VALORES NEGOCIABLES—A) RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS VALORES NEGOCIABLES—MONTOS DE EMISIÓN”* Y *“PLAN DE DISTRIBUCIÓN”*, DEL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

Al adoptar la decisión de invertir en las Obligaciones Negociables, los inversores deberán basarse en su propio examen de la Compañía y de los términos de la oferta de las Obligaciones Negociables, incluidos los méritos y riesgos involucrados. No deberán interpretar el contenido de este Suplemento de Prospecto o del Prospecto como un asesoramiento legal, comercial, financiero, impositivo o de ningún otro tipo ni de la Compañía ni de parte de los Compradores Iniciales ni de los Colocadores. Los inversores deberán consultar con sus propios asesores legales, contables o impositivos, de ser necesario, para decidir su inversión y para determinar si se encuentran autorizados por ley a invertir en las Obligaciones Negociables bajo las leyes que regulan las inversiones o normativa similar.

El inversor deberá basarse únicamente en la información contenida en este Suplemento de Prospecto y en el Prospecto. El presente Suplemento de Prospecto debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto autorizado por la CNV para la emisión de obligaciones negociables bajo el Programa. Ni la Compañía, ni los Compradores Iniciales o los Colocadores han autorizado a ninguna persona a brindar otra información y ni la Compañía, ni los Compradores Iniciales o los Colocadores son responsables por la información que otros puedan proveer.

La oferta de suscripción de las Obligaciones Negociables constará de: (i) una oferta dirigida a los inversores en la Argentina (la *“Oferta Local”*), oferta que será realizada por intermedio de los Colocadores Locales de conformidad con, y sujeto a, los términos y condiciones previstos en el presente Suplemento y en el contrato suscripto entre los Colocadores Locales y la Compañía (el *“Contrato de Colocación Local”*); y (ii) una oferta dirigida a (a) “compradores calificados” (Qualified Institutional Buyers o “QIB” según se los define en la Regla 144A dentro de los Estados Unidos (tal como se definen más adelante)); y (b) en operaciones fuera de los Estados Unidos sobre la base de la Regulación S, oferta que será realizada por intermedio de los Compradores Iniciales (la *“Oferta Internacional”*, y junto con la Oferta Local, la *“Oferta”*) de conformidad con, y sujeto a, los términos y condiciones previstos en el contrato de compra (*Purchase Agreement*) a ser firmado entre BCP Securities, Inc., Citigroup Global Markets Inc., Latin Securities S.A. Agente de Valores, Santander US Capital Markets LLC, y Balanz Capital UK LLP y la Compañía (el *“Contrato de Compra Internacional”*); en cada caso, de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales y las Normas CNV, entre otras normas aplicables.

La colocación de las Obligaciones Negociables en la Argentina será realizada de acuerdo con lo detallado más adelante bajo en la sección *“Contrato de Colocación - Esfuerzos de Colocación”* de este Suplemento de Prospecto. Sin perjuicio de ello, fuera de la Argentina, las Obligaciones Negociables serán ofrecidas

únicamente de acuerdo con las leyes de las jurisdicciones aplicables que establecen excepciones a los requerimientos relacionados con la obligación de registración u oferta pública. Los Compradores Iniciales podrán ofrecer y vender las Obligaciones Negociables a través de algunas de sus afiliadas.

Los Colocadores podrán participar de operaciones para estabilizar el precio de las Obligaciones Negociables u otras operaciones similares, de acuerdo con la ley aplicable, pero no estarán obligados a ello. Estas operaciones pueden incluir ofertas o compras con el objeto de estabilizar, fijar o mantener el precio de las Obligaciones Negociables. Si los Colocadores crean una posición en descubierto en las Obligaciones Negociables (es decir, si venden un valor nominal total mayor de Obligaciones Negociables que lo establecido en el Suplemento de Prospecto), los Colocadores podrán reducir dicha posición en descubierto mediante la compra de Obligaciones Negociables en el mercado abierto. En general, la compra de Obligaciones Negociables con fines de estabilización o para reducir una posición en descubierto podría provocar el aumento del precio de las Obligaciones Negociables por sobre el que se fijaría en ausencia de tales compras. Todas las actividades de estabilización deberán ser efectuadas de acuerdo con el Artículo 12, Sección IV, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV.

Las Obligaciones Negociables no han sido ni serán registradas bajo la Securities Act of 1933 (tal como fuera modificada, la “Securities Act” o “Ley de Títulos Valores Estadounidense”) de los Estados Unidos de América (“Estados Unidos” o “EE:UU”), ni estarán registradas ante la Securities and Exchange Commission de Estados Unidos (“SEC”), ni ante cualquier otra comisión de los Estados Unidos u otra autoridad regulatoria, y ninguna de dichas autoridades ha evaluado o autorizado los méritos de la oferta ni la veracidad del presente Suplemento. Las Obligaciones Negociables no podrán ser ofrecidas, vendidas y/o entregadas en los Estados Unidos o a personas estadounidenses, excepto (i) a compradores calificados en virtud de la exención de registro establecida por la Norma 144A de la Securities Act (la “Regla 144A”), y (ii) a ciertas personas que no sean personas estadounidenses en transacciones off-shore en los términos de la Regulación S de la Securities Act (la “Regulación S”). Los potenciales inversores son notificados en virtud del presente que la Sociedad podría apoyarse en la exención a las disposiciones del Artículo 5 de la Securities Act establecida por la Regla 144A.

La Compañía ha presentado una solicitud de listado y negociación de las Obligaciones Negociables en BYMA y en A3, respectivamente. Asimismo, se podrá solicitar el listado y negociación en cualquier otra bolsa o mercado autorizado de la Argentina y/o del exterior. La Compañía no puede garantizar que dichas solicitudes serán aceptadas.

Asimismo, se podrá solicitar la elegibilidad de la especie de las Obligaciones Negociables en Euroclear (tal como se define a continuación) Bank S.A./N.V.

La Sociedad prevé que la transferencia de las Obligaciones Negociables se realizará a los inversores mediante anotación en cuenta a través del sistema de The Depository Trust Company (“DTC”) y sus participantes directos e indirectos, incluyendo Clearstream Banking, société anonyme (“Clearstream”), Euroclear Bank S.A./N.V. (“Euroclear”) y Caja de Valores S.A. (“CVSA”) en la Fecha de Emisión y Liquidación.

Para mayor información relativa a los destinatarios de la oferta y a las restricciones aplicables a las transferencias de tales valores negociables, remitirse a la sección “Plan de Distribución” del presente Suplemento de Prospecto y a la Sección “Transfer Restrictions” en el Offering Memorandum en inglés, preparado para esta oferta fuera de Argentina.

El Directorio de la Compañía manifiesta con carácter de declaración jurada que la Compañía, sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que poseen como mínimo el 10% de su capital o de los derechos de voto, o que por otros medios ejercen el control, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o figuran en las listas de personas y organizaciones terroristas que dispone el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas.

**Se advierte a los inversores que las Obligaciones Negociables no cumplen con los requisitos del Decreto N° 621/2021, referidos a obligaciones negociables denominadas en moneda nacional, sin perjuicio de que las Obligaciones Negociables cumplirán con los requisitos establecidos por el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables. Para obtener información relativa a la normativa vigente en materia de carga tributaria, véase la sección “Información Adicional – Carga Tributaria” del Prospecto y del presente Suplemento de Prospecto.**

**Compradores Iniciales**

**BCP Securities**

**Citigroup**

**Latin Securities**

**Santander**

**Balanz Capital UK LLP**

**Colocadores Locales**



**Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.**  
Agente de Liquidación y Compensación Integral  
y Agente de Negociación  
Matrícula CNV N° 22



**Banco Santander Argentina S.A.**  
Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral  
Matrícula CNV N° 72



**Balanz Capital Valores S.A.U.**  
Agente de Liquidación y Compensación Integral  
y Agente de Negociación  
Matrícula CNV N° 210



**BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.**  
Agente de Liquidación y Compensación Integral  
y Agente de Negociación  
Matrícula CNV N° 25



**Latin Securities S.A.**  
Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación  
Matrícula CNV N° 31

La fecha del presente Suplemento de Prospecto es 18 de marzo de 2025.

## ÍNDICE

AVISO A LOS INVERSORES SOBRE NORMATIVA REFERENTE A LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.....	2
AVISO A LOS INESORES Y DECLARACIONES.....	3
DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRIENTES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES.....	7
MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS.....	9
OFERTA DE LOS VALORES NEGOCIABLES.....	10
PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....	52
FACTORES DE RIESGO.....	58
DESTINO DE LOS FONDOS.....	79
GASTOS DE EMISIÓN.....	80
INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA.....	81
ANTECEDENTES FINANCIEROS.....	105
ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS.....	127
CONTRATO DE COLOCACIÓN.....	132
HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.....	133
INFORMACIÓN ADICIONAL.....	139

## **AVISO A LOS INVERSORES SOBRE NORMATIVA REFERENTE A LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO**

El 18 de diciembre de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 199/2024, que adecua la Resolución UIF N° 14/2023 y sus modificatorias, dictada respecto de las entidades financieras y cambiarias a fin de establecer y/o adecuar las obligaciones que deben cumplir para gestionar y mitigar los riesgos de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, de acuerdo con los estándares, buenas prácticas, guías y directrices internacionales, en cumplimiento de las recomendaciones emitidas por el grupo de acción financiera.

Para mayor información sobre la normativa aplicable a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, véase la sección “Aviso a los Inversores sobre normativa referente a la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo” y la sección “Información Adicional - Lavado de activos y Financiación del Terrorismo” del Prospecto. A pesar de dichos resúmenes, se aclara que resulta de aplicación a la Emisora la totalidad de la normativa de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

**A LOS EFECTOS DE SUSCRIBIR OBLIGACIONES NEGOCIABLES, LOS INVERSORES DEBERÁN SUMINISTRAR TODA AQUELLA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE DEBA SER PRESENTADA O SEA REQUERIDA POR EL O LOS COLOCADORES Y/O LA COMPAÑÍA PARA EL CUMPLIMIENTO DE, ENTRE OTRAS, LAS NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS DE ORIGEN DELICTIVO EMITIDAS POR LA UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA (“UIF”), EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (“BCRA”) O LA CNV. LA SOCIEDAD Y LOS COLOCADORES PODRÁN RECHAZAR LAS SUSCRIPCIONES CUANDO QUIEN DESEE SUSCRIBIR LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES NO PROPORCIONE, A SATISFACCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y/O DE LOS COLOCADORES LOCALES, LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN SOLICITADA.**

*Para un análisis más exhaustivo del régimen de lavado de activos y financiación del terrorismo vigente al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa al Título XII, Libro Segundo del Código Penal de la Nación Argentina y a la normativa emitida por la UIF, la CNV y el BCRA, a cuyo efecto los interesados podrán consultar en el sitio web del Ministerio de Economía (<https://www.argentina.gob.ar/economia>), en [www.infoleg.gob.ar](http://www.infoleg.gob.ar), en el sitio web de la UIF ([www.argentina.gob.ar/uif](http://www.argentina.gob.ar/uif)), en la Página Web de la CNV y/o del BCRA ([www.bkra.gov.ar](http://www.bkra.gov.ar))*

## AVISO A LOS INVERSORES Y DECLARACIONES

Antes de tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en el Prospecto y en este Suplemento de Prospecto (complementado, en su caso, por los avisos correspondientes).

A los efectos del presente, las declaraciones contenidas en este Suplemento de Prospecto se verán modificadas o reemplazadas por aquéllas incluidas en cualquier documento incorporado con posterioridad, en la medida en que así las modifiquen o reemplacen.

A solicitud escrita o verbal de cualquier persona que hubiera recibido un ejemplar del presente Suplemento de Prospecto, se le pondrán a disposición o suministrarán copias sin cargo alguno del Prospecto, del Suplemento de Prospecto y de los estados contables de la Compañía. Las solicitudes podrán dirigirse a la Compañía en el domicilio indicado en el presente Suplemento de Prospecto, los días hábiles de 10:00 a 17:00 horas y en la Página Web de la Compañía. Asimismo, los documentos antes mencionados, también podrán verse en la Página Web de la CNV, en la página web de la BCBA (<https://bolsar.info/>) (la "Página Web de la BCBA") en la sección "Estados Contables" y en la Página Web de A3. Cualquier consulta podrá ser dirigida a vía telefónica al teléfono +54 (11) 4323-7400, o vía correo electrónico a la casilla: [ir@irsa.com.ar](mailto:ir@irsa.com.ar).

Al tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el inversor deberá basarse en su propio análisis de la Compañía, de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables y de los beneficios y riesgos involucrados. El Prospecto y este Suplemento de Prospecto constituyen los documentos a través de los cuales se realiza la oferta pública de las Obligaciones Negociables. El contenido del Prospecto y/o de este Suplemento de Prospecto no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo. El inversor deberá consultar con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, cambiarios, impositivos y/o de otro tipo relacionados con su inversión en las Obligaciones Negociables. Toda decisión de invertir en las Obligaciones Negociables deberá basarse en la consideración por parte del inversor de este Suplemento de Prospecto junto con el Prospecto.

Este Suplemento de Prospecto, el Prospecto y los estados contables de la Compañía contienen importante información sobre la Compañía y ciertos acontecimientos recientes de relevancia ocurridos en la República Argentina. La situación social, política, económica y legal de la República Argentina y el marco regulatorio de las actividades de la Compañía son susceptibles de cambios. No puede preverse de qué modo y hasta qué punto algún cambio futuro en la situación descrita en el presente Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en los estados contables de la Compañía afectará a la Compañía. Los potenciales inversores, y compradores, de Obligaciones Negociables, deberán tener presente la incertidumbre respecto a la futura operatoria y situación financiera de la Compañía y asegurarse de que entienden todos los riesgos involucrados y que evalúan la conveniencia de realizar una inversión en las Obligaciones Negociables teniendo en cuenta sus propias circunstancias y situación financiera. Véase la sección "Factores de riesgo" en el presente Suplemento de Prospecto y en el Prospecto para obtener mayor información sobre ciertos factores a ser considerados en relación con una inversión en las Obligaciones Negociables.

La información contenida en el presente Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en los estados contables de la Compañía no podrá ser considerada una promesa o garantía respecto al pasado o al futuro. Ni la Compañía ni sus accionistas ni los Colocadores reembolsarán o compensarán a las personas que tengan acceso a este Suplemento de Prospecto, al Prospecto y a los estados contables de la Compañía por ningún costo o gasto incurrido por éstas al evaluar o actuar basándose en este Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en los estados contables de la Compañía. La Compañía, los Compradores Iniciales y los Colocadores no asumen responsabilidad alguna por, ni efectúan ninguna declaración con respecto a la conveniencia de realizar una inversión en las Obligaciones Negociables. Los resúmenes incluidos en este Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en los estados contables de la Compañía con respecto a dichos documentos se encuentran condicionados en su totalidad a dichas referencias.

No se ha autorizado a ningún colocador ni a otra persona a brindar información y/o efectuar declaraciones respecto de la Compañía y/o de las Obligaciones Negociables que no estén contenidas en el Prospecto y/o en el presente Suplemento de Prospecto y, si se brindara y/o efectuara, dicha información y/o

declaraciones no podrán ser consideradas autorizadas y/o consentidas por la Compañía y/o los Colocadores.

La emisión de las Obligaciones Negociables Clase XXIV fue aprobada por el Directorio de la Compañía en su reunión de fecha 10 de marzo de 2025. El Prospecto y este Suplemento de Prospecto contienen información veraz y suficiente a la fecha de su publicación sobre todo hecho relevante que pueda afectar nuestra situación patrimonial, económica y financiera y de toda aquella que deba ser conocida por el inversor en relación con la presente emisión. No podemos garantizar que dicha información será exacta con posterioridad a la fecha de publicación.

La información provista en este Suplemento de Prospecto o en el Prospecto que se relaciona con Argentina y su economía se basa en la información pública disponible, y ni nosotros ni los Colocadores designados en relación con la colocación de las Obligaciones Negociables hacen declaración al respecto ni garantizan tal información. Argentina, y cualquier institución gubernamental o subdivisión política de Argentina, no garantizan de ninguna manera, ni respaldan nuestras obligaciones frente a las Obligaciones Negociables.

Los Colocadores solicitarán a quienes deseen suscribir Obligaciones Negociables información relacionada con el cumplimiento del régimen de *“Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo”* conforme lo dispuesto por la Ley N°25.246, sus modificaciones y reglamentaciones, o por disposiciones o requerimientos de la UIF. Los Colocadores podrán no dar curso a las suscripciones cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a su entera satisfacción, la información solicitada. Para mayor información, vea la sección *“Aviso a los inversores sobre normativa referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo”* incluida en el presente Suplemento de Prospecto y en el Prospecto.

El inversor acepta que sus datos personales pueden ser utilizados por la Compañía, los que estarán sometidos a las políticas de confidencialidad de información de la Compañía conforme lo establecido por la ley N°25.326 (la *“Ley de Datos Personales”*). Los datos personales podrán ser utilizados para brindar información al inversor. En particular la Compañía podrá utilizar dichos datos para: a) brindar información sobre la Compañía, el giro de sus negocios y valores negociables a emitir; b) oferta de productos y servicios; c) oferta y otorgamiento de promociones y/o beneficios; y d) información relacionada con las Obligaciones Negociables y con nuevas emisiones de valores negociables de la Compañía en los periodos de difusión de ofertas. Conforme lo establecido por la Ley de Datos Personales, el inversor tendrá el derecho de acceder a sus datos personales y solicitar su actualización, rectificación o supresión de la base de datos de la Compañía, cuando dichos datos no sean necesarios para cumplir con la legislación vigente. Para ejercer sus derechos, el titular del dato podrá comunicarse vía email a la siguiente dirección: [ir@irsa.com.ar](mailto:ir@irsa.com.ar). El inversor autoriza a la Compañía a comunicar sus datos de identificación a fin de remitirle por correo electrónico u otro medio de comunicación, información sobre productos, servicios y/o información relacionada con la oferta de valores negociables de la Compañía.

Las Obligaciones Negociables no cuentan con un mercado secundario asegurado. La negociación secundaria de las Obligaciones Negociables se encuentra sujeta a las regulaciones de los mercados en que cotizan en relación con plazos, cantidad mínima de negociación, liquidación, y demás formalidades condiciones de negociación.

La distribución de este Suplemento de Prospecto y del Prospecto, o de cualquier parte del mismo, y la oferta, venta y entrega de las Obligaciones Negociables en ciertas jurisdicciones pueden estar restringidas por la ley. Se recomienda a las personas en posesión de este Suplemento de Prospecto o del Prospecto, que se familiaricen con y respeten dichas restricciones. Ni el Prospecto ni este Suplemento de Prospecto constituyen una oferta de venta, y/o una invitación a formular ofertas de compra, de las Obligaciones Negociables: (i) en aquellas jurisdicciones en que la realización de dicha oferta y/o invitación no fuera permitida por las normas vigentes; y/o (ii) para aquellas personas o entidades con domicilio, constituidas y/o residentes de una jurisdicción de baja o nula tributación o en países considerados no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal, y/o para aquellas personas o entidades que, a efectos de la suscripción de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas localizadas o abiertas en una jurisdicción de baja o nula tributación o en países considerados no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal.

Las jurisdicciones de baja o nula tributación, de conformidad con el texto ordenado de la ley de impuesto a las ganancias aprobado por Decreto 824/2019, y sus modificatorios (la *“Ley del Impuesto a las*

Ganancias”), son los países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresaria inferior al 60% de la alícuota mínima contemplada en la escala del primer párrafo del artículo 73 de la Ley de Impuesto a las Ganancias. A su vez, los países o jurisdicciones considerados no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal son aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información, así como también aquellos países o jurisdicciones que, teniendo vigente un acuerdo, no cumplan efectivamente con el intercambio de información (puede consultarse el listado de jurisdicciones “no cooperantes” en el artículo 24 del Decreto Reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias). Los inversores que provengan de jurisdicciones de baja o nula tributación, así como aquellos que se encuentren en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal, serán considerados inversores restringidos (los “Inversores Restringidos”).

En consecuencia, los Inversores Restringidos no podrán suscribir Obligaciones Negociables y tanto los Colocadores como la Compañía podrán rechazar Manifestaciones de Interés presentadas por cualquier Inversor Restringido. El inversor deberá cumplir con todas las normas vigentes en cualquier jurisdicción en que comprara, ofreciera y/o vendiera las Obligaciones Negociables en la que poseyera y/o distribuyera el Prospecto y/o este Suplemento de Prospecto y deberá obtener los consentimientos, las aprobaciones y/o los permisos para la compra, oferta y/o venta de las Obligaciones Negociables requeridos por las normas vigentes en cualquier jurisdicción a la que se encontraran sujetos y/o en la que realizaran dichas compras, ofertas y/o ventas. Ni la Compañía ni los Colocadores tendrán responsabilidad alguna por incumplimientos a dichas normas vigentes.

En caso de que la Compañía se encontrara sujeta a procesos judiciales de quiebra, liquidación, acuerdos preventivos extrajudiciales y/o similares, las normas vigentes que regulan las Obligaciones Negociables (incluyendo, sin limitación, las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables), así como los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, estarán sujetos a las disposiciones previstas por la Ley de Concursos y Quiebras (Ley N°24.522 y sus modificatorias y complementarias).

La Sociedad se está acogiendo a una exención de registro conforme a la Securities Act para las ofertas y ventas de títulos valores en los Estados Unidos que no implica una oferta pública en los Estados Unidos. Por lo expuesto, se debe tener presente la sección “Transfer Restrictions” en el Offering Memorandum en inglés, preparado para esta oferta fuera de Argentina, respecto a la posibilidad de afrontar un riesgo financiero respecto a la inversión por un periodo indefinido de tiempo. Las Obligaciones Negociables ofrecidas en este Suplemento de Prospecto están sujetas a restricciones sobre transferibilidad y reventa y no pueden ser transferidas ni revendidas en los Estados Unidos, excepto según lo permitido bajo la Ley de Títulos Valores Estadounidense y las leyes de títulos valores estatales aplicables en los EE.UU. conforme a la inscripción o exención de dichas leyes.

La información contenida en el presente Suplemento de Prospecto y en el Prospecto es correcta a la fecha de los mismos. Ni la entrega del Prospecto ni del presente Suplemento de Prospecto ni la venta de Obligaciones Negociables en ninguna circunstancia significará que la información allí contenida es correcta en cualquier fecha posterior a la fecha de los mismos.

Cada inversor reconoce que: (i) se le ha brindado la oportunidad de solicitar a la Compañía el examen de toda la información pública adicional que dicho inversor consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en este Suplemento de Prospecto o complementarla; (ii) no se ha basado en la Compañía, en los Compradores Iniciales ni en los Colocadores, ni en ninguna persona vinculada a la Compañía, con los Compradores Iniciales o con los Colocadores, en relación con su investigación de la exactitud de dicha información o su decisión de inversión; y (iii) ninguna persona ha sido autorizada a suministrar ninguna información o a formular ninguna declaración sobre la Compañía o las Obligaciones Negociables, salvo por las contenidas en este Suplemento de Prospecto. En caso de haber sido suministrada o formulada, no deberá tenerse a dicha información o declaración como autorizada ni consentida por la Compañía, los Compradores Iniciales ni por los Colocadores, ni atribuirse a la Compañía, los Compradores Iniciales ni a los Colocadores.

Asimismo, las referencias a cualquier norma contenida en el presente Suplemento de Prospecto, en el Prospecto y en los estados contables de la Compañía son referencias a las normas en cuestión incluyendo sus modificatorias y reglamentarias.

Véase la sección “Factores de Riesgo” en el Prospecto complementado por el presente Suplemento de Prospecto, donde se incluye una descripción de ciertos factores relacionados con una inversión en las Obligaciones Negociables. Ni la Compañía, ni ninguno de sus representantes formulan ninguna declaración respecto de la legalidad de una inversión realizada bajo las leyes aplicables.

La inversión en las Obligaciones Negociables a emitirse en el marco del presente Suplemento de Prospecto implica ciertos riesgos que los inversores deberán considerar antes de realizar tal inversión. Este Suplemento de Prospecto podrá contener factores de riesgo adicionales los cuales se deberán analizar conjuntamente con los incluidos en el Prospecto.

Salvo que se indique o que el contexto exija lo contrario, las referencias en este Suplemento de Prospecto, ya sea en minúscula o en mayúscula, a “ARS”, “peso”, “pesos” o “Ps.” aluden al Peso, la moneda de curso legal en Argentina, y las referencias a “dólar”, “dólares”, “dólares estadounidenses”, “US\$” o “USD” aluden al Dólar Estadounidense. Hemos traducido algunos de los montos en Pesos contenidos en este Suplemento de Prospecto a Dólares Estadounidenses solo para fines de mejor conveniencia de los inversores. La información equivalente en Dólares Estadounidenses presentada en este Suplemento de Prospecto se proporciona únicamente para la conveniencia de los inversores y no debe interpretarse en el sentido de que los montos en Pesos representan, o podrían haber sido o podrían convertirse, a Dólares Estadounidenses a dichas tasas. Véase la sección “Información adicional—Controles de Cambio” en el Prospecto y en este Suplemento de Prospecto.

El Directorio de la Compañía continuará evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Compañía mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. Dentro de este análisis, las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas) en procura de eficientizar procesos, reducir gastos y mejorar la rentabilidad, disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Compañía, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

Los términos en mayúscula utilizados en este Suplemento de Prospecto tendrán los significados que se les asigna en el Prospecto, salvo definición en contrario incluida en el presente. A su vez, los términos definidos se utilizan indistintamente en plural y en singular.

## DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRENTES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

La presentación de Manifestaciones de Interés implicará la declaración y garantía por parte del oferente en cuestión a la Compañía, los Compradores Iniciales y a los Colocadores, de que:

- (i) está en posición de asumir los riesgos económicos de la inversión en las Obligaciones Negociables;
- (ii) ha revisado y analizado la totalidad de la información contenida en el Prospecto (incluyendo los estados contables a los que hace referencia al mismo), en el presente Suplemento de Prospecto y todo otro documento disponible relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables y ha analizado las operaciones, la situación y las perspectivas de la Compañía, todo ello en la medida necesaria para tomar por sí mismo y de manera independiente la decisión de suscribir las Obligaciones Negociables basándose solamente en su propia revisión y análisis;
- (iii) no ha recibido ningún tipo de asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo por parte de la Compañía ni de los Compradores Iniciales ni de los Colocadores Locales, y/o de cualquiera de sus respectivos empleados, agentes, directores y/o gerentes, y/o de cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas, vinculadas o sujetas al control común (o de sus empleados, agentes, directores y/o gerentes);
- (iv) no ha recibido de la Compañía ni de los Compradores Iniciales ni de los Colocadores Locales, información o declaraciones que sean inconsistentes, o difieran, de la información o de las declaraciones contenidas en el Prospecto (incluyendo los estados contables adjuntados al mismo), en el presente Suplemento de Prospecto y en todo otro documento disponible relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables;
- (v) conoce y acepta los términos descriptos bajo la sección "*Plan de Distribución*" detallados más abajo en el presente Suplemento de Prospecto;
- (vi) conoce y acepta que las Obligaciones Negociables ofrecidas mediante la Oferta Internacional constituye una oferta que no viola la Ley de Títulos Valores Estadounidenses;
- (vii) conoce y entiende los factores de riesgo descriptos en la sección "*Factores de Riesgo*" en este Suplemento de Prospecto y en el Prospecto;
- (viii) conoce y acepta que ni la Emisora, los Compradores Iniciales ni los Colocadores Locales garantizan a los inversores que presenten las Manifestaciones de Interés, que mediante el mecanismo de adjudicación descripto más abajo en la sección "*Plan de Distribución*" de este Suplemento de Prospecto (i) se les adjudicarán Obligaciones Negociables; ni que (ii) se les adjudicará el mismo valor nominal de Obligaciones Negociables solicitado en la Manifestación de Interés;
- (ix) conoce y acepta que la Compañía y los Colocadores, tendrán derecho de rechazar Manifestaciones de Interés en los casos y con el alcance detallado más abajo en "*Plan de Distribución*" del presente Suplemento de Prospecto.
- (x) no es una persona o entidad con domicilio, constituida y/o residente de una jurisdicción de baja o nula tributación o de un país considerado no cooperante a los fines de la transparencia fiscal, ni utiliza cuentas pertenecientes a entidades financieras radicadas en dichas jurisdicciones a efectos de realizar la suscripción de las Obligaciones Negociables, ni es bajo ningún criterio un Inversor Restringido y los fondos y valores que corresponden a la suscripción de las Obligaciones Negociables son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad; que la información consignada en las Manifestaciones de Interés y para los registros de los Colocadores son exactas y verdaderas, y que tiene conocimiento de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias;
- (xi) acepta que la Compañía, juntamente con los Compradores Iniciales y los Colocadores Locales, podrán declarar desierta la colocación con respecto a las Obligaciones Negociables en los casos detallados en "*Plan de Distribución*" del presente Suplemento de Prospecto;
- (xii) conoce y acepta que las Obligaciones Negociables no integradas serán canceladas el mismo día de la Fecha de Emisión y Liquidación;

- (xiii) conoce y acepta los términos descritos bajo la sección *“Aviso a los inversores sobre normativa referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo”*, detallados en el presente Suplemento de Prospecto y en el Prospecto;
- (xiv) cada inversor en las Obligaciones Negociables reconoce y acepta que las restricciones mencionadas anteriormente aplican a los tenedores de las Obligaciones Negociables, como asimismo a los titulares directos de las mismas;
- (xv) deberá cumplir con todas las regulaciones y leyes aplicables en cada jurisdicción en la cual adquiera, ofrezca o venda Obligaciones Negociables y debe obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso que le sea requerido en virtud de la adquisición, oferta o venta de Obligaciones Negociables que realice dicho inversor de conformidad con lo establecido en las regulaciones y leyes vigentes en cualquier jurisdicción a la que, se encuentren sujetas dichas adquisiciones, ofertas o reventas y ni la Compañía ni los Compradores Iniciales ni los Colocadores Locales tendrán ninguna responsabilidad en relación a tales operaciones;
- (xvi) tiene pleno conocimiento de que el Prospecto y este Suplemento de Prospecto no constituyen una oferta de venta o una invitación a formular ofertas de compra de las Obligaciones Negociables: (a) en aquellas jurisdicciones en que la realización de dicha oferta o invitación no fuera permitida por las normas vigentes; y (b) para aquellas personas o entidades (i) con domicilio, constituidas o residentes de los denominados “países de baja o nula tributación” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal; o (ii) que, a efectos de la adquisición de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas localizadas o abiertas en los denominados “países de baja o nula tributación” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal;
- (xvii) presta su consentimiento para la incorporación de sus datos en la base de datos personales de la Emisora;
- (xviii) conoce y acepta las regulaciones cambiarias vigentes dispuestas por el BCRA, que restringen el acceso al Mercado Libre de Cambios (“MLC” o “MULC”) para la compra de divisas y su transferencia al exterior, las cuales podrían potencialmente agravarse en el futuro; y
- (xix) reconoce que la Compañía se basará en la veracidad y en la exactitud de las declaraciones, garantías y representaciones anteriormente mencionadas y acepta que, si alguna de las declaraciones, garantías y representaciones efectuadas por el inversor dejan de ser ciertas y correctas en cualquier momento, se le notificará inmediatamente a la Compañía por escrito tal cuestión.

## MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS

Este Suplemento de Prospecto y la información incorporada aquí por referencia contiene declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones sobre hechos futuros incluyen, sin limitación, aquellas relacionadas con nuestra posición financiera futura y los resultados de las operaciones, nuestra estrategia, planes, objetivos, metas y proyecciones, desarrollos futuros en los mercados en los que participamos o buscamos participar, o regulaciones y cambios en los mercados en los que operamos o tenemos la intención de operar. En algunos casos, las declaraciones prospectivas pueden identificarse por terminología como “anticipar”, “creer”, “continuar”, “podría”, “esperar”, “pretender”, “puede”, “planificar”, “potencial”, “predecir”, “debería” o “voluntad”, o lo negativo de dichos términos, u otra terminología comparable.

Por su naturaleza, las declaraciones prospectivas implican riesgos e incertidumbres porque se relacionan con eventos y dependen de circunstancias que pueden ocurrir o no en el futuro. Estas declaraciones reflejan las opiniones actuales de nuestra administración con respecto a eventos futuros. Advertimos a los inversores que las declaraciones prospectivas no son garantías de rendimiento futuro y se basan en numerosas suposiciones y que nuestros resultados reales de operaciones, incluida nuestra condición financiera y liquidez, pueden diferir materialmente (y ser más negativos que) los realizados en, o sugerido por, las declaraciones prospectivas contenidas en este Suplemento de Prospecto. Además, incluso si nuestros resultados de operaciones, incluida nuestra situación financiera y liquidez y desarrollos en la industria en la que operamos, fueran consistentes con las declaraciones prospectivas contenidas en este Suplemento de Prospecto, esos resultados o desarrollos pueden no ser indicativos de resultados o desarrollos en períodos posteriores.

Para mayor información sobre las manifestaciones referentes a hechos futuros, véase la sección **“MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS”** del Prospecto.

A la luz de estos riesgos, incertidumbres y suposiciones, los eventos a futuro descritos en el Prospecto y/o en el presente Suplemento pueden no ocurrir. Las declaraciones prospectivas contenidas en dichos documentos solo se refieren a las respectivas fechas y ni la Compañía ni los Colocadores asumen la obligación de actualizar o revisar ninguna declaración prospectiva, ya sea como resultado de nueva información o eventos o desarrollos futuros. De vez en cuando surgen factores adicionales que afectan el negocio de la Compañía y no nos es posible predecir todos estos factores, ni podemos evaluar el impacto de todos esos factores en nuestro negocio o la medida en que cualquier factor o combinación de factores, puede causar que los resultados reales difieran materialmente de los contenidos en cualquier declaración prospectiva. Si bien creemos que los planes, intenciones y expectativas reflejados o sugeridos en dichas declaraciones prospectivas son razonables, no podemos asegurarle que esos planes, intenciones o expectativas se lograrán. Además, no se debe interpretar declaraciones sobre tendencias o actividades pasadas como garantías de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones prospectivas escritas, orales y electrónicas atribuibles a nosotros o a las personas que actúan en nuestro nombre están expresamente calificadas en su totalidad por esta declaración de advertencia.

## OFERTA DE LOS VALORES NEGOCIABLES

### a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables

Los siguientes ítems constituyen los términos y condiciones específicos referentes a las Obligaciones Negociables ofrecidas por el presente, y deben leerse junto con la sección “De la oferta y la negociación” del Prospecto y la sección “Oferta de los Valores Negociables - b) Descripción de la oferta y negociación”, más adelante en el presente. El presente Suplemento de Prospecto contiene los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables, los cuales complementan a los términos y condiciones generales de las obligaciones negociables a ser emitidas en el marco del Programa, siempre con el debido resguardo del interés de los inversores.

#### CLASE XXIV

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. Emisora</b>                            | IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.   |
| <b>2. Clase</b>                              | XXIV.   |
| <b>3. Denominación</b>                       | Obligaciones Negociables Clase XXIV.  |
| <b>4. Características</b>                    | Las Obligaciones Negociables Clase XXIV constituirán obligaciones directas, incondicionales, no subordinadas de la Compañía, con garantía común sobre su patrimonio. Calificarán <i>pari passu</i> sin preferencia entre sí y en todo momento tendrán al menos igual prioridad de pago que todo otro endeudamiento no garantizado y no subordinado, presente y futuro de la Compañía (salvo por las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de pleno derecho).  |
| <b>5. Moneda de denominación</b>             | Dólares Estadounidenses.  |
| <b>6. Forma de suscripción e integración</b> | Las Obligaciones Negociables Clase XXIV deberán ser suscriptas e integradas en efectivo en Dólares Estadounidenses en el exterior. La integración de las Obligaciones Negociables se realizará también en Dólares Estadounidenses mediante transferencia electrónica a una cuenta fuera de la República Argentina a ser indicada por los Compradores Iniciales y/o los Colocadores Locales, de acuerdo con las prácticas habituales de mercado.   |
| <b>7. Precio de emisión de la Clase XXIV</b> | Será determinado por la Emisora conjuntamente con los Compradores Iniciales y los Colocadores Locales, de conformidad con el procedimiento previsto en la sección “Plan de Distribución”, y será informado mediante el Aviso de Resultados.   |
| <b>8. Monto de emisión</b>                   | <p>El valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase XXIV, emitidas mediante el presente Suplemento junto con las obligaciones negociables a ser emitidas en el marco de la Oferta Concurrente de Canje, será de hasta un valor nominal en conjunto con dichas obligaciones negociables a emitirse en el marco de la Oferta Concurrente de Canje de USD 300.000.000 (Dólares Estadounidenses trescientos millones), ampliable por hasta el Monto Total Máximo.</p> <p>El monto definitivo de la emisión será determinado con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación y se publicará</p> |

luego del cierre de la adjudicación final de las Obligaciones Negociables en la Fecha de Adjudicación (conforme se define más adelante)

**LA COMPAÑÍA, CON EL ASESORAMIENTO DE LOS COLOCADORES LOCALES, Y DE LOS COMPRADORES INICIALES PODRÁ DECLARAR DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE XXIV, LO CUAL IMPLICARÁ QUE LAS MANIFESTACIONES DE INTERÉS INGRESADAS QUEDARÁN AUTOMÁTICAMENTE SIN EFECTO. TAL CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD DE NINGÚN TIPO PARA LA COMPAÑÍA, NI PARA LOS COLOCADORES, NI OTORGARÁ A LOS INVERSORES QUE REMITIERON DICHAS MANIFESTACIONES DE INTERÉS DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA. NI LA COMPAÑÍA, NI LOS COLOCADORES ESTARÁN OBLIGADOS A INFORMAR DE MANERA INDIVIDUAL A CADA UNO DE LOS INVERSORES QUE SE DECLARÓ DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE XXIV. LA COMPAÑÍA A SU EXCLUSIVO CRITERIO PODRÁ DECIDIR LA REAPERTURA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES DE LA CLASE XXIV EN CUALQUIER MOMENTO SEGÚN LAS CONDICIONES DE MERCADO, EN TODOS LOS CASOS, DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES. ASIMISMO, LA COMPAÑÍA PODRÁ HASTA LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN, DEJAR SIN EFECTO LA COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE XXIV, EN CASO DE QUE HAYAN SUCEDIDO CAMBIOS EN LA NORMATIVA Y/O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE QUE TORNEN MÁS GRAVOSA LA EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE XXIV PARA LA COMPAÑÍA, BASÁNDOSE EN ESTÁNDARES DE MERCADO HABITUALES Y RAZONABLES PARA OPERACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MARCO DE LAS DISPOSICIONES PERTINENTES ESTABLECIDAS POR LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y LA NORMATIVA APLICABLE DE LA CNV, QUEDANDO EN ESTE CASO SIN EFECTO ALGUNO LA TOTALIDAD DE LAS MANIFESTACIONES DE INTERÉS RECIBIDAS. ESTA CIRCUNSTANCIA NO OTORGARÁ DERECHO ALGUNO DE COMPENSACIÓN O INDEMNIZACIÓN A LOS POTENCIALES INVERSORES. PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE ESTE TEMA VÉASE LA SECCIÓN “PLAN DE DISTRIBUCIÓN”, DEL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.**

- 9. Fecha de Emisión y Liquidación** Será el 31 de marzo de 2025, salvo que se informe otra fecha en el Aviso de Resultados y/o mediante aviso complementario.

Se informa que, en caso de que en virtud de la Oferta de Canje (conforme se detalla en el Suplemento de Canje) se hayan presentado Tenedores Elegibles luego de la Fecha de Participación Anticipada, la Fecha de Emisión y Liquidación podrá ajustarse a la Fecha de Emisión y Liquidación Tardía, prevista para el 11 de abril de 2025.

- 10. Fecha de Vencimiento** Será el 31 de marzo de 2035 (la “Fecha de Vencimiento”). Si la Fecha de Vencimiento no fuese un Día Hábil o de no existir dicho

día, dicha fecha será el Día Hábil inmediato posterior, sin que se devengue ni acumule ningún interés durante dicho período.

- 11. Amortización**
- El capital de las Obligaciones Negociables será amortizado en 3 cuotas anuales:
- 33% del valor nominal de los Obligaciones Negociables a los 8 años desde la Fecha de Emisión y Liquidación, es decir el 31 de marzo de 2033;
- 33% del valor nominal de los Obligaciones Negociables a los 9 años desde la Fecha de Emisión y Liquidación, es decir el 31 de marzo de 2034; y
- 34% del valor nominal de los Obligaciones Negociables a los 10 años desde la Fecha de Emisión y Liquidación, el 31 de marzo de 2035.
- 12. Intereses**
- Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa fija nominal anual del 8,00%.
- 13. Fecha de Pago de Intereses**
- Los intereses se pagarán semestralmente, el 31 de marzo y el 30 de septiembre de cada año, por período vencido (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”), comenzando el 30 de septiembre de 2025. Si una Fecha de Pago de Intereses cae en un día que no fuese un Día Hábil, dicho pago de intereses se realizará el Día Hábil siguiente, con la misma fuerza y efecto que si se hiciera en la correspondiente Fecha de Pago de Intereses, y no se acumularán intereses sobre dicho pago desde y después de dicha Fecha de Pago de Intereses.
- 14. Período de Devengamiento de Intereses / Fechas de Cálculos de Intereses**
- Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último. El primer Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último. El último Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Pago de Intereses, inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último.
- 15. Fechas de Registro Regular**
- El día hábil inmediatamente precedente de cada Fecha de Pago de Intereses, el 30 de marzo y el 29 de septiembre.
- 16. Base para el cálculo de intereses**
- Los intereses se computarán en base a doce meses, de 30 días, sobre un año de 360 días.
- 17. Moneda de pago de capital e intereses**
- El capital y los intereses serán pagaderos en Dólares Estadounidenses.
- 18. Pagos**
- Los pagos en relación con las Obligaciones Negociables serán realizados en Dólares Estadounidenses. Si cualquier día de pago de cualquier monto bajo las Obligaciones Negociables Clase XXIV no fuera un Día Hábil o de no existir dicho día, dicho pago será efectuado el Día Hábil inmediatamente posterior. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase XXIV efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente

posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo y no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediatamente posterior.

La Compañía publicará un aviso conforme lo requerido por los reglamentos de listado de los mercados previstos y se informará a la CNV a través de la AIF.

- 19. Forma y lugar de pago** Los pagos con respecto a las Obligaciones Negociables serán realizados por la Compañía en Dólares Estadounidenses fuera de la Argentina mediante DTC o a su representante.
- 20. Montos Adicionales** De corresponder, la Compañía pagará ciertos Montos Adicionales conforme lo detallado en la sección *“De la oferta y la negociación—Montos Adicionales”* del presente Suplemento.
- 21. Método de Colocación** La colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables se realizarán a través del proceso denominado de formación de libro conocido internacionalmente como *“book building”*. Una vez completo dicho proceso, los Compradores Iniciales registrarán las Manifestaciones de Interés presentadas por inversores fuera de Argentina y por los Colocadores Locales dentro de Argentina en un registro electrónico mantenido en la Ciudad de Nueva York, de conformidad con la práctica habitual y las normas aplicables. Para mayor información véase la Sección *“Plan de Distribución”* de este Suplemento de Prospecto.
- 22. Destino de los Fondos** El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase XXIV será destinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, según lo expuesto en la sección *“Destino de los Fondos”* de este Suplemento de Prospecto.
- 23. Valor Nominal Unitario** USD 1 (Dólares Estadounidenses uno).
- 24. Denominaciones Mínimas** Las Obligaciones Negociables se emitirán en denominaciones mínimas de USD 1 (Dólares Estadounidenses uno), y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
- 25. Día Hábil** Significa cualquier día que no sea sábado, domingo u otro día en el que los bancos comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la Ciudad de Nueva York estuvieran autorizados u obligados a permanecer cerrados o que, de cualquier otra forma, no estuvieran abiertos al público para operar.
- 26. Restricciones a la libre Transferencia** No hemos registrado, y no registraremos, las Obligaciones Negociables bajo la Ley de Valores de los Estados Unidos, y las Obligaciones Negociables no pueden transferirse excepto en cumplimiento de las restricciones de transferencia establecidas en *“Transfer Restrictions”* en el Offering Memorandum en inglés, preparado para esta oferta fuera de Argentina.”
- 27. Rescate por razones impositivas** Podremos rescatar a nuestra opción las Obligaciones Negociables Clase XXIV en forma total pero no parcial, a un

precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos y Montos Adicionales en caso de producirse ciertos cambios que afecten los impuestos argentinos.

Véase la sección “—b) Descripción de la Oferta y Negociación—Rescate por Razones Impositivas” de este Suplemento de Prospecto. En todos los casos de rescate, se respetará el principio de igualdad entre los inversores.

**28. Rescate Opcional con Monto Compensatorio**

Con anterioridad al 31 de marzo de 2029 (la “Primera Fecha de Rescate”), podremos, a nuestra opción, rescatar las Obligaciones Negociables total o parcialmente, en cualquier momento o en varias oportunidades, a un precio de rescate igual al mayor entre: (1) el 100% del monto de capital pendiente de las Obligaciones Negociables, y (2) el monto de la prima de “make whole” aplicable, más cualquier interés devengado y no pagado y montos adicionales, si los hubiera. Véase “Oferta de los Valores Negociables - b) Descripción de la Oferta y Negociación - Rescate y Recompra – Rescate Opcional con Monto Compensatorio”.

Además, a partir del 31 de marzo de 2029, podremos rescatar las Obligaciones Negociables a los precios de rescate establecidos en “Descripción de las Obligaciones Negociables—Rescate Opcional Programado.”

**29. Rescate ante un evento de Cambio de Control**

Serán de aplicación a las Obligaciones Negociables Clase XXIV las disposiciones sobre rescate ante un cambio de control establecidas en la sección “Oferta de los Valores Negociables—b) Descripción de la Oferta y Negociación—Rescate y Compra—Rescate ante un Evento de Cambio de Control” de este Suplemento de Prospecto.

**30. Recompra de Obligaciones Negociables Clase XXIV**

La Compañía y cualquier de sus Subsidiarias podrán en cualquier momento, comprar o adquirir de cualquier otra manera cualesquiera de las Obligaciones Negociables en el mercado abierto, o de cualquier otra forma y a cualquier precio, y podremos revenderlo o disponer de él en cualquier momento; quedando establecido que, en caso de que dichas Obligaciones Negociables revendidas no sean fungibles con las Obligaciones Negociables ofrecidas originalmente en virtud de las leyes federales de valores o de impuestos sobre la renta de EE.UU., dichas obligaciones negociables revendidas tendrán uno o más números CUSIP e ISIN diferentes. Véase “b) Descripción de la oferta y negociación” – “Recompra de Obligaciones Negociables”.

**31. Listado y negociación**

Solicitaremos el listado de las Obligaciones Negociables Clase XXIV en BYMA y su negociación en A3. No puede garantizarse que estas solicitudes serán aceptadas.

**32. Compradores Iniciales**

BCP Securities, Inc., Citigroup Global Markets Inc., Latin Securities S.A. Agente de Valores, Santander US Capital Markets LLC, y Balanz Capital UK LLP.

- 33. Colocadores Locales** Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., Banco Santander Argentina S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y Latin Securities S.A. (los Colocadores Locales, junto con los Compradores Iniciales, los “Colocadores”).
- 34. Forma de las Obligaciones Negociables Clase XXIV** Las Obligaciones Negociables se emitirán inicialmente en la forma de una o más Obligaciones Negociables Globales totalmente nominativas y una o más Obligaciones Negociables Globales bajo la Reglamentación S totalmente nominativas.
- 35. Códigos:**
- a. Números CUIISP** Regla 144A: será informado en el Aviso de Resultados.  
Regulación S: será informado en el Aviso de Resultados.
- b. ISIN** Regla 144A: será informado en el Aviso de Resultados.  
Regulación S: será informado en el Aviso de Resultados.
- 36. Fiduciario, Agente de Registro, Principal Agente de Pago y Agente de Transferencia** The Bank of New York Mellon.
- 37. Co-Agente de Registro, Agente de Pago Local, Agente de Transferencia Local y Representante del Fiduciario en Argentina** Banco Santander Argentina S.A.
- 38. Ley Aplicable** Ley del Estado de Nueva York, quedando establecido que todas las cuestiones con respecto a la debida autorización, suscripción, emisión y entrega de las Obligaciones Negociables por la Compañía, y todas las cuestiones relativas a los requisitos legales necesarios para que las Obligaciones Negociables califiquen como obligaciones negociables bajo la ley argentina, se regirán por la Ley de Obligaciones Negociables y la Ley General de Sociedades de Argentina y las demás leyes y reglamentaciones aplicables de Argentina.
- 39. Jurisdicción** La Compañía se someterá en forma irrevocable a la jurisdicción no exclusiva de cualquier tribunal federal o estadual con asiento en el Distrito de Manhattan, Ciudad y Estado de Nueva York, cualquier tribunal argentino con asiento en la Ciudad de Buenos Aires, incluyendo los tribunales comerciales ordinarios y el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA (en ejercicio de las facultades delegadas por BYMA a la BCBA en virtud de la Resolución Nro. 18.629) o el que se cree en el futuro en la BCBA de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales. Sin perjuicio de ello, de conformidad con el Artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, los tenedores podrán someter sus controversias en relación con las Obligaciones Negociables a la jurisdicción no exclusiva del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA o el que se cree en el futuro en los mercados de valores donde listen los valores negociables de la entidad de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales o bien a la de los tribunales judiciales en lo comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que

las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial.

#### 40. Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV constituirán “obligaciones negociables” de conformidad con las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Compañía en el pago de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase XXIV los tenedores podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la República Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Compañía.

#### 41. Calificación de Riesgo

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV han sido calificadas el 18 de marzo de 2025 por Fix SCR S.A como “AAA (arg)” en su escala nacional de largo plazo. Esta calificación de riesgo se encuentra a disposición del público inversor en la Página Web de FIX SCR S.A ([www.fixscr.com](http://www.fixscr.com)), la oficina de la Compañía y en las oficinas de los Colocadores Locales detalladas en la última página del presente Suplemento de Prospecto.

Categoría AAA(arg): "AAA" nacional implica la máxima calificación asignada por FIX en su escala de calificaciones nacionales del país. Esta calificación se asigna al mejor crédito respecto de otros emisores o emisiones del país.

La calificación de un título no constituye una recomendación para comprar, vender o detentar títulos y puede estar sujeta a revisión o revocación en cualquier momento por las agencias de calificación. **Las calificaciones utilizadas por los agentes de calificación de riesgo en Argentina pueden diferir en aspectos significativos de las utilizadas por las agencias de calificación de los Estados Unidos de América u otros países.** Se puede obtener una explicación del significado de las calificaciones de cada agencia de calificación de riesgo en Argentina consultando a dicha agencia de calificación.

Conforme lo dispuesto en el artículo 25 de la Sección VIII del Capítulo I del Título IX de las Normas de la CNV, los emisores que en forma voluntaria soliciten el servicio de calificación de riesgo de los valores negociables al momento de su emisión deberán mantenerlo hasta su cancelación total salvo consentimiento unánime de los tenedores de los valores negociables emitidos.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido por el artículo 47, Sección X, Capítulo I del Título IX de las Normas de la CNV y sus modificatorias, el agente de calificación de riesgo de las obligaciones negociables tendrá el deber de revisar de manera continua y permanente la calificación de riesgo emitida respecto a las Obligaciones Negociables Clase XXIV, durante el período de vigencia. El agente de calificación de riesgo deberá realizar al menos cuatro informes respecto a las Obligaciones Negociables Clase XXIV por año. De producirse cualquier evento que pudiera producir cambios sustanciales que puedan afectar la calificación, la calificadora deberá efectuar un nuevo

dictamen acerca de la calificación de las obligaciones negociables.

**42. Rango**

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV constituirán obligaciones no garantizadas y no subordinadas de la Compañía y calificarán *pari passu* en cuanto a su derecho de pago con todas las demás deudas existentes y futuras no garantizadas y no subordinadas, presentes y futuras, de la Compañía (salvo por las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de pleno derecho).

**43. Aprobaciones Societarias**

La creación del Programa fue aprobada por la Asamblea de Accionistas de la Compañía celebrada el 31 de octubre de 2017 y los términos y condiciones del Programa fueron aprobados por reunión de Directorio de fecha 3 de julio de 2018 y nota de Subdelegado de fecha 15 de marzo de 2019. Las aprobaciones de las ampliaciones del monto del Programa fueron aprobadas por la Asamblea de Accionistas de la Compañía en sus reuniones celebradas el día 30 de octubre de 2019 y 22 de diciembre de 2021, respectivamente. La prórroga del Programa ha sido aprobada por reunión de Directorio de fecha 5 de octubre de 2023. Asimismo, la Asamblea de Accionistas celebrada el 5 de octubre de 2023 aprobó la prórroga del plazo de vigencia del Programa. La actualización del Programa ha sido aprobada por reunión de Directorio de fecha 11 de septiembre de 2024. La emisión de las Obligaciones Negociables Clase XXIV fue aprobada por el Directorio de la Compañía en su reunión de fecha 10 de marzo de 2025 y por acta de Subdelegado de fecha 18 de marzo de 2025.

**44. Otras Emisiones / Obligaciones Negociables Adicionales**

En el futuro, podremos, sin el consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables, crear y emitir obligaciones negociables adicionales a las Obligaciones Negociables, con los mismos términos y condiciones que las Obligaciones Negociables en todos los aspectos (excepto por la fecha de emisión y liquidación, el precio de emisión, las leyendas aplicables y primera Fecha de Pago de Intereses). Dichas Obligaciones Negociables Adicionales se consolidarán y formarán una única clase junto con las Obligaciones Negociables. Sin embargo, aquellas futuras emisiones de Obligaciones Negociables Adicionales que no sean fungibles a efectos del impuesto federal sobre la renta de los EE. UU. con las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del presente Suplemento, tendrán números de CUSIP e ISIN diferentes.

Aquellas obligaciones negociables emitidas en virtud de la Oferta Concurrente de Canje serán Obligaciones Negociables Adicionales.

**45. Compromisos de la Compañía**

El Contrato de Fideicomiso que regirá a las Obligaciones Negociables contendrá ciertos compromisos que limitarán la capacidad de la Sociedad de, entre otras cosas:

- incurrir en endeudamiento adicional;
- pagar dividendos o hacer distribuciones o recomprar o canjear acciones;

- incurrir o permitir que existan ciertos Gravámenes;
- consolidar, fusionar o vender todos o sustancialmente todos los activos de la Compañía; y
- entrar en ciertas transacciones con partes relacionadas.

Estos compromisos están sujetos a un número de salvedades y excepciones importantes. Para mayor información, ver *“Oferta de los Valores Negociables - b) Descripción de la Oferta y Negociación — Compromisos”*.

Durante cualquier período de tiempo en que las Obligaciones Negociables tengan calificaciones (como se define en *“Oferta de los Valores Negociables - b) Descripción de la Oferta y Negociación”*), ciertos compromisos bajo el Contrato de Fideicomiso dejarán de ser aplicables a las Obligaciones Negociables. Ver *“Oferta de los Valores Negociables - b) Descripción de la Oferta y Negociación - Compromisos - Suspensión de Compromisos”*.

- 46. Supuestos de Incumplimiento** Para mayor información véase la sección *“Oferta de los Valores Negociables—b) Descripción de la Oferta y Negociación—Supuestos de Incumplimiento”* del presente Suplemento de Prospecto.
- 47. Modificación de términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase XXIV** Para mayor información véase la sección *“Oferta de los Valores Negociables—b) Descripción de la Oferta y Negociación”* de la presente sección.
- 48. Oferta Concurrente de Canje:** IRSA, en su carácter de emisora, también tiene la intención de emitir Obligaciones Negociables en relación con la oferta de canje de Obligaciones Negociables Existentes (Clase XIV) por nuevas Obligaciones Negociables conforme al Suplemento de Canje de fecha 10 de marzo de 2025, cuya fecha de liquidación anticipada se espera que ocurra junto con las Obligaciones Negociables ofrecidas mediante el presente el 31 de marzo de 2025 y cuya fecha de liquidación tardía se espera que ocurra aproximadamente el 11 de abril de 2025, salvo que se extienda en cualquiera de los casos.
- Se espera que las Obligaciones Negociables ofrecidas en la Oferta Concurrente de Canje sean fungibles en Argentina y para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos con las Obligaciones Negociables ofrecidas en el presente documento, y, en consecuencia, constituirán una única clase con las Obligaciones Negociables ofrecidas en el presente, se les asignarán los mismos números CUSIP e ISIN y tendrán los mismos términos y condiciones. Sin embargo, si dichas Obligaciones Negociables ofrecidas en la Oferta Concurrente de Canje no fueran fungibles para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos con las Obligaciones Negociables ofrecidas en la presente, se les asignarán números CUSIP e ISIN distintos.
- En dicha Oferta Concurrente de Canje solo podrán participar los tenedores de las Obligaciones Negociables Existentes, y no podemos prever si será completada exitosamente. La Oferta Concurrente de Canje está sujeta, entre otras condiciones, a la

finalización de la presente oferta en términos y condiciones satisfactorios para nosotros.

Para mayor información sobre la Oferta Concurrente de Canje y sobre los términos utilizados en mayúscula en el presente ítem véase el Suplemento de Canje de fecha 10 de marzo de 2025.

## **b) Descripción de la oferta y negociación**

A continuación, se detallan los términos y condiciones adicionales de las Obligaciones Negociables. Esta descripción complementa, y deberá ser leída junto con, los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables establecidos en la sección “Oferta de los valores negociables—a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables” del presente Suplemento de Prospecto y en la sección “De la Oferta y la Negociación” del Prospecto.

### **General**

#### **Forma de las Obligaciones Negociables**

##### **Introducción**

Las Obligaciones Negociables serán emitidas de conformidad con el contrato de fideicomiso (el “Contrato de Fideicomiso”, a ser celebrado entre la Sociedad, The Bank of New York Mellon, como fiduciario (en tal carácter, el “Fiduciario”, como agente de registro, como principal agente de pago (en tal carácter, el “Agente de Pago”, y junto con cualquier otro agente de pago conforme al Contrato de Fideicomiso, los “Agentes de Pago”) y agente de transferencia (en tal carácter, el “Agente de Transferencia”, y junto con cualquier otro agente de transferencia conforme al Contrato de Fideicomiso, los “Agentes de Transferencia”), y Banco Santander Argentina S.A., como coagente de registro, agente de pago local, Agente de Transferencia local y representante del Fiduciario en Argentina (en tal carácter, el “Representante del Fiduciario en Argentina”). La siguiente es una descripción de las principales disposiciones del Contrato de Fideicomiso. No contiene todas las disposiciones del Contrato de Fideicomiso. Esta descripción está condicionada en su totalidad por referencia a todas las disposiciones del Contrato de Fideicomiso incluidas las definiciones allí contenidas. El Contrato de Fideicomiso no se ajustará a la Ley de Convenios Fiduciarios de 1939 de los Estados Unidos, con sus modificaciones (la “Ley de Convenios Fiduciarios”). No obstante, conforme a sus términos, el Contrato de Fideicomiso podrá incorporar por referencia ciertas disposiciones de la Ley de Convenios Fiduciarios.

Las Obligaciones Negociables tendrán las siguientes características:

- serán obligaciones no garantizadas y no subordinadas de la Emisora;
- la Fecha de Emisión y Liquidación será en o alrededor del 31 de marzo de 2025. Las Obligaciones Negociables están inicialmente limitadas, en conjunto con las obligaciones negociables a emitirse en la Oferta Concurrente de Canje, a un valor nominal por hasta el Monto Total Máximo;
- la Fecha de Vencimiento será el 31 de marzo de 2035; y
- se emitirán en denominaciones de USD 1,00 y múltiplos de USD 1,00 en exceso de las mismas.

El interés de las Obligaciones Negociables será:

- a tasa del 8,00% anual;
- pagadero en efectivo, semestralmente por período vencido, los días 31 de marzo y 30 de septiembre de cada año, comenzando el 30 de septiembre de 2025;
- pagadero a los Tenedores registrados el día hábil inmediatamente precedente de cada Fecha de Pago de Intereses, sean Días Hábles o no (cada una, una “Fecha de Registro Regular”); y;
- se calculará sobre la base de un año de 360 días compuesto por doce meses de 30 días cada uno.

Las obligaciones negociables en circulación en cualquier momento bajo nuestro Programa Global de Obligaciones Negociables están limitadas a un valor nominal total de USD 750.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor).

## **Rango**

Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones negociables simples no convertibles bajo la Ley de Obligaciones Negociables, tendrán derecho a los beneficios allí establecidos y estarán sujetas a sus requisitos de procedimiento. Debido a que bajo los términos del artículo 29 de la Ley de Obligaciones Negociables, las obligaciones negociables que revisten el carácter de tales confieren a sus tenedores el acceso a un juicio ejecutivo, cualquier tenedor de las Obligaciones Negociables podrá solicitar a DTC, de conformidad con la Ley de Mercados de Capitales y las Normas de la CNV, certificados con respecto a las Obligaciones Negociables representadas por cualquier Certificado Global a favor de dicho tenedor de Obligaciones Negociables. Estos certificados permitirán a los tenedores de las Obligaciones Negociables entablar una demanda ante cualquier tribunal competente en Argentina, incluidos los procedimientos ejecutivos sumarios, para obtener cualquier monto vencido en virtud de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones no garantizadas y no subordinadas de la Compañía, y calificarán al menos *pari passu* en cuanto a su derecho de pago que todas las demás deudas no garantizadas y no subordinadas de la Compañía, presentes y futuras (salvo por las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de puro derecho), incluyendo, sin limitación, créditos impositivos y laborales).

## **Obligaciones Negociables Adicionales**

Ocasionalmente, sin el consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables, podremos crear y emitir Obligaciones Negociables adicionales de la misma clase que las Obligaciones Negociables ("Obligaciones Negociables Adicionales"); siempre que dichas Obligaciones Negociables Adicionales tengan los mismos términos y condiciones que las Obligaciones Negociables en todos los aspectos (excepto por la fecha de emisión, el precio de emisión, las leyendas aplicables y la primera Fecha de Pago de Intereses); y siempre que, además, si las Obligaciones Negociables Adicionales no son fungibles para fines del impuesto federal sobre la renta de los EE.UU. con las Obligaciones Negociables emitidas en virtud del presente Suplemento, dichas Obligaciones Negociables Adicionales tendrán números CUSIP e ISINS diferentes. Las Obligaciones Negociables Adicionales finalmente formarán una sola clase con las Obligaciones Negociables emitidas en virtud del presente Suplemento.

## **Forma y Denominación**

Las Obligaciones Negociables se emitirán en la forma de Obligaciones Negociables Nominativas y en la forma de una o más Obligaciones Negociables Globales bajo la Reglamentación S y bajo la Regla 144A y una o más Obligaciones Negociables Globales. Véase "*Oferta de los Valores Negociables - b) Descripción de la Oferta y Negociación – Forma y Denominación*" en el Contrato de Fideicomiso y el Suplemento de Prospecto.

Las Obligaciones Negociables se emitirán en forma nominativa sin cupones de intereses ("Obligaciones Negociables Nominativas"). Cada uno de los Agentes de Registro mantendrán el registro (el "Registro"), en el que se registrarán los nombres y domicilios de los tenedores de las Obligaciones Negociables, los números de las Obligaciones Negociables y otros detalles respecto de la emisión, transferencia canje de las Obligaciones Negociables. No se cobrará ningún cargo de servicio por el registro de la transferencia o canje de Obligaciones Negociables, pero la Compañía, el Fiduciario, los Agentes de Registro o cualquier Agente de Transferencia pueden exigir el pago de una suma suficiente para cubrir cualquier impuesto u otro cargo gubernamental de cualquier jurisdicción que corresponda pagadero en relación con ello.

Las Obligaciones Negociables Nominativas inicialmente vendidas en cumplimiento de la Regulación S estarán representadas por una o más Obligaciones Negociables Nominativas en forma global (conjuntamente, una "Obligación Negociable Global conforme a la Regulación S"), que serán depositadas con el Fiduciario en la Ciudad de Nueva York, en su carácter de custodio de DTC, y registradas a nombre de un representante de DTC, para su posterior acreditación a participantes directos e indirectos (incluyendo Euroclear y Clearstream, Luxemburgo).

Las Obligaciones Negociables Nominativas inicialmente vendidas dentro de los Estados Unidos y elegibles para reventa de conformidad con la Regla 144A estarán representadas por una o más Obligaciones Negociables Nominativas en forma global (junto con la Obligación Negociable Global conforme a la Regulación S, las "Obligaciones Negociables Globales"), que serán depositadas al momento de emisión

con el Fiduciario en la Ciudad de Nueva York, en su carácter de custodio de DTC, y serán registradas a nombre de DTC o de un representante de DTC, para su acreditación en una cuenta de un participante directo o indirecto de DTC, tal como se indica más abajo. Las Obligaciones Negociables Globales (y cualesquiera Obligaciones Negociables Certificadas (tal como se las define en la sección “Obligaciones Negociables Certificadas”) emitidas en canje por ellas) estarán sujetas a ciertas restricciones a la transferencia establecidas en la sección “Transfer Restrictions” en el Offering Memorandum en inglés, preparado para este Canje fuera de Argentina

Cualquier Obligación Negociable Global que es transferida a una persona que la recibe en forma de una participación en otra Obligación Negociable Global dejará, al momento de la transferencia, de ser tenedora de dicha Obligación Negociable Global, y pasará a ser tenedora de la otra Obligación Negociable Global y, por consiguiente, en adelante estará sujeta a todas las restricciones a la transferencia y demás procedimientos aplicables a dicha otra Obligación Negociable Global en tanto se mantenga como tal.

#### ***Obligaciones Negociables Globales***

Una Obligación Negociable Global no puede ser transferida salvo en forma total por DTC, o por un representante de DTC a DTC o a cualquier otro representante de DTC, o por DTC o cualquier representante de DTC o un sucesor de DTC o a un representante de DTC.

#### ***Obligaciones Negociables Certificadas***

Los tenedores de Obligaciones Negociables Certificadas no podrán canjear por Obligaciones Negociables en forma física y certificada, excepto según lo descrito en la sección “Obligaciones Negociables Certificadas”.

Ni el Fiduciario, ni el Representante del Fiduciario en Argentina, ni los Agentes de Registro, ni ningún Agente de Transferencia, estarán obligados a registrar la transferencia o el canje de Obligaciones Negociables Certificadas durante los 15 días previos a cualquier Fecha de Pago de Intereses, ni a registrar la transferencia o el canje de Obligaciones Negociables Certificadas previamente llamados a redención.

Las Obligaciones Negociables Certificadas podrán presentarse para su registro de transferencia, o para su canje por Obligaciones Negociables Certificadas de denominaciones autorizadas en la oficina corporativa del Fiduciario en el distrito de Manhattan, Ciudad de Nueva York, o en la oficina de cualquier Agente de Transferencia. En caso de transferencia, canje o reemplazo de Obligaciones Negociables Certificadas que contengan una leyenda restrictiva, o ante una solicitud específica para la eliminación de dicha leyenda, solo se entregarán Obligaciones Negociables Certificadas que mantengan dicha leyenda, o se rechazará su eliminación, según corresponda, a menos que se nos entregue evidencia satisfactoria a nosotros y al Fiduciario, que podrá incluir una opinión de un abogado de Nueva York, que demuestre razonablemente que ni la leyenda ni las restricciones de transferencia establecidas en ella son necesarias para garantizar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Títulos Valores.

En el caso de una transferencia parcial del monto de capital de una Obligación Negociable Certificada, se emitirá una nueva Obligación Negociable Certificada al cesionario por el monto transferido, y otra Obligación Negociable Certificada al cedente, por la porción no transferida. Dichas Obligaciones Negociables Certificadas estarán disponibles dentro de los tres Días Hábiles siguientes en la oficina corporativa del Fiduciario en la Ciudad de Nueva York, o en la oficina de cualquier Agente de Transferencia.

No se cobrará ningún cargo por el registro de transferencias o canjes de las Obligaciones Negociables, pero nosotros, el Fiduciario, los Agentes de Registro, o cualquier Agente de Transferencia podremos exigir el pago de una suma suficiente para cubrir cualquier impuesto u otro cargo gubernamental aplicable en relación con dichas operaciones.

#### ***Reemplazo de Obligaciones Negociables***

Las Obligaciones Negociables que fueran destruidas total o parcialmente, extraviadas o robadas serán reemplazadas contra entrega al Fiduciario, o entrega a IRSA y al Fiduciario, de prueba de la pérdida, robo o destrucción total, a satisfacción nuestra y del Fiduciario. En el caso de una Obligación Negociable extraviada, robada o destruida totalmente, podrá exigirse una indemnización a satisfacción nuestra y del Fiduciario, a costa del tenedor de dicha Obligación Negociable, antes de emitirse una Obligación Negociable de reemplazo. Al emitir una Obligación Negociable, podremos requerir el pago de una suma

suficiente para cubrir cualquier impuesto u otra carga pública que pudiera ser fijada al respecto y cualquier otro gasto (incluidos los honorarios y los gastos del Fiduciario, sus asesores legales y sus agentes) al respecto.

### **Tasa de Interés**

Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa de interés del 8,00% anual desde (e incluyendo) la fecha de inicio de pago de los intereses, o desde la Fecha de Pago de Intereses más reciente a la que se hayan pagado o proporcionado debidamente los intereses de las Obligaciones Negociables a dicha tasa fija anual, hasta que el capital del mismo se pague o se ponga a disposición para su pago. Los intereses se pagarán en forma vencida, en cada Fecha de Pago de Intereses y en la Fecha de Vencimiento, y al canje o aceleración, como se especifica a continuación en “- Pago de Capital e Intereses”.

### **Amortización**

El capital de las Obligaciones Negociables se pagará en tres cuotas anuales consecutivas a partir del 31 de marzo de 2033, y anualmente en cualquier otra fecha de pago posterior, quedando establecido que cualquier amortización de capital parcial de las Obligaciones Negociables en las fechas especificadas en la siguiente tabla reducirá el monto del capital adeudado de manera prorrateada, por el monto de las Obligaciones Negociables amortizadas de acuerdo con dicho pago de capital parcial, durante las fechas de pago del capital programadas restantes. La cuota final del capital, en cualquier caso, será igual al saldo total del capital pendiente en ese momento de las Obligaciones Negociables, y se pagará junto con los intereses devengados y no pagados al respecto y cualquier otro monto adeudado por la Emisora en ese momento en virtud de las Obligaciones Negociables.

Cronograma de fechas de pago de capital	Porcentaje de Amortización pendiente de pago <sup>(1)</sup>
31 de marzo de 2033.....	33%
31 de marzo de 2034.....	33%
31 de marzo de 2035.....	34%

(1) Sujeto a reducción prorrateada por cualquier disminución en los montos de capital pendientes, como resultado de cualquier reembolso parcial del capital de las Obligaciones Negociables. Sujeto a aumento prorrateado por cualquier aumento en los montos de capital pendientes como resultado de la emisión de Obligaciones Negociables Adicionales.

(2) La cuota final del capital será, en cualquier caso, igual al saldo total del capital pendiente en ese momento de las Obligaciones Negociables.

### **Pago de Capital e Intereses**

Los intereses (y el capital, si los hubiera, pagaderos excepto a la Fecha de Vencimiento o al acelerarse) se pagarán en fondos inmediatamente disponibles a la persona en cuyo nombre se registre una Obligación Negociable al cierre de operaciones en la Fecha de Registro Regular precedente a cada Fecha de Pago de Intereses, sin perjuicio de la cancelación de dichas Obligaciones Negociables en cualquier transferencia o canje de los mismos posterior a dicha Fecha de Registro Regular y antes de dicha Fecha de Pago de Intereses; quedando establecido que, los intereses pagaderos a la Fecha de Vencimiento se pagarán a la persona a quien se pagará el capital; y quedando asimismo establecido que, si y en la medida en que incumplamos con el pago de los intereses (incluidos los Montos Adicionales) adeudados en dicha Fecha de Pago de Intereses, dichos intereses en mora (incluidos los Montos Adicionales) se pagarán a las personas en cuyos nombres se registren dichas Obligaciones Negociables al final de una fecha de registro posterior establecida por nosotros, mediante notificación dada por nosotros o en nuestro nombre a los Tenedores de las Obligaciones Negociables al menos 15 días antes de dicha fecha de registro posterior, la cual no será inferior a 15 días antes de la fecha de pago con respecto a dichos intereses en mora.

El pago del capital y de cualquier prima, Montos Adicionales y otros montos sobre o con respecto a cualquier Obligación Negociable Certificada a la Fecha de Vencimiento o a la recompra o aceleración, se realizará en fondos inmediatamente disponibles para la persona en cuyo nombre se registre dicha

Obligación Negociable al momento de la presentación (y si es el pago final) entrega de dicha Obligación Negociable en la oficina corporativa del Fiduciario en el Distrito de Manhattan, Ciudad de Nueva York, o en la oficina especificada de cualquier otro Agente de Pago; siempre que la Obligación Negociable se presente al Agente de Pago a tiempo para que este realice dichos pagos en dichos fondos de conformidad con sus procedimientos normales. Los pagos del capital y de cualquier prima, interés, Montos Adicionales y otros montos sobre o con respecto a las Obligaciones Negociables Certificadas que se realicen, excepto a la Fecha de Vencimiento o a la recompra, se realizarán mediante cheque enviado por correo en o antes de la fecha de vencimiento de dichos pagos a la dirección de la persona con derecho a ello tal como aparece en el Registro; siempre que (a) DTC, como Tenedor registrado de los Certificados Globales, tenga derecho a recibir pagos de intereses mediante transferencia bancaria de fondos inmediatamente disponibles, y (b) un Tenedor de al menos USD 1.000.000 de capital de Obligaciones Negociables Certificadas tenga derecho a recibir pagos de intereses mediante transferencia bancaria de fondos inmediatamente disponibles a una cuenta mantenida por dicho Tenedor en un banco ubicado en los Estados Unidos, según haya sido designado adecuadamente por dicha persona al Emisor y al Fiduciario por escrito, a más tardar 15 días antes de la fecha de vencimiento de dicho pago.

Los pagos de intereses con respecto a cualquier Fecha de Pago de Intereses incluirán los intereses devengados hasta, pero excluyendo, dicha Fecha de Pago de Intereses. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de 360 días que consta de doce meses de 30 días cada uno y, en el caso de un mes incompleto, el número de días transcurridos. Si alguna fecha de pago de Intereses cae en un día que no es Hábil, el pago del capital (y la prima, si corresponde) y los intereses se realizará el siguiente Día Hábil siguiente con la misma fuerza y efecto que si se hiciera en la fecha de vencimiento, y no se acumularán intereses sobre dicho pago desde y después de dicha fecha de vencimiento.

En caso de restricción o prohibición cambiaria en Argentina, realizaremos todos y cada uno de los pagos con respecto a los intereses o el capital de las Obligaciones Negociables, en la medida permitida por la ley aplicable, en dólares estadounidenses mediante:

(a) compra, con Pesos, de cualquier serie de Bonos Argentinos con Descuento o Bonos Argentinos a la Par u otros valores o bonos públicos o privados emitidos en Argentina y denominados en dólares estadounidenses, y transferencia y venta de dichos valores fuera de Argentina por dólares estadounidenses, o

(b) cualquier otro procedimiento legal existente en la Argentina para la compra de dólares estadounidenses y su posterior transferencia al exterior.

Todos los costos e impuestos pagaderos en relación con los procedimientos mencionados anteriormente correrán a cargo de nosotros. Nuestras obligaciones de pago solo se considerarán satisfechas y liberadas al recibir por parte del Tenedor correspondiente o del Fiduciario, según sea el caso, los montos en dólares estadounidenses obtenidos a través de las transacciones especificadas anteriormente, necesarios para satisfacer el monto correspondiente adeudado en las Obligaciones Negociables.

### ***Rescate y Recompra***

Las Obligaciones Negociables serán rescatables antes de su Fecha de Vencimiento según lo establecido a continuación y en “*Oferta de los Valores Negociables - b) Descripción de la Oferta y Negociación – Rescate y Recompra*” en el Contrato de Fideicomiso y el Suplemento de Prospecto.

### ***Rescate por Razones Impositivas***

En cualquier momento, podremos, a nuestra opción, rescatar las Obligaciones Negociables en forma total pero no parcial, mediante el envío de una notificación escrita de no menos de 5 ni más de 60 días (que será irrevocable) al Fiduciario y a los Tenedores, y de corresponder, a la CNV, al 100% de su valor nominal, junto con los intereses devengados e impagos y Montos Adicionales a la fecha fijada para el rescate si, como resultado de cualquier cambio o modificación de las leyes de Argentina (o regulaciones o normativa promulgada en virtud de dichas leyes) o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina, o cualquier cambio en la aplicación, administración o interpretación oficial de dichas leyes, regulaciones o normativa, incluyendo, a título enunciativo, la resolución de un tribunal competente (un “Cambio en la Legislación Impositiva”), hubiéramos quedado o fuéramos a estar obligados a pagar Montos Adicionales, cuyo cambio o modificación entraran en vigencia en la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociable o después de dicha fecha, y, según nuestra determinación de buena fe, dicha obligación no

podiera ser eludida tomando las medidas razonables a nuestra disposición (quedando establecido que el concepto de medidas razonables no incluirá modificar nuestra jurisdicción de constitución ni la ubicación de nuestras principales oficinas ejecutivas, ni incurrir en ningún costo o gasto que sea significativo según nuestra determinación de buena fe). Antes de la distribución de cualquier notificación de rescate de conformidad con este apartado, entregaremos al Fiduciario (i) un Certificado de Funcionario (tal como se define más adelante), donde conste que hemos quedado o quedaremos obligados a pagar Montos Adicionales como resultado de un Cambio en la Legislación Impositiva, y que dicha obligación no puede ser eludida tomando las medidas razonables a nuestra disposición, y (ii) una opinión de un abogado independiente calificado bajo las leyes Argentinas, estableciendo de que no estamos ni seremos obligados a pagar Montos Adicionales como resultado de un Cambio en la Legislación Impositiva. El Fiduciario estará facultado para aceptar dicho certificado y opinión legal, como prueba concluyente del cumplimiento de las condiciones precedentes contenidas en la segunda oración anterior, en cuyo caso esto será concluyente y vinculante para los Tenedores de dichas Obligaciones Negociables.

#### ***Rescate Opcional por una oferta de adquisición o de canje***

En conexión con cualquier oferta de compra, oferta de canje u otra oferta para adquirir las Obligaciones Negociables, incluyendo en caso de un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control, si los Tenedores de al menos el 85% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables en circulación de dicha serie válidamente presentan y no retiran dichas Obligaciones Negociables en dicha oferta de compra o canje (u otra oferta de adquisición) y la Emisora, o cualquier tercero que haga la oferta de compra o de canje en lugar de la Emisora, compra o canjea todas las Obligaciones Negociables presentadas y no retiradas por dichos Tenedores de esa serie, se considerará que todos los Tenedores de las Obligaciones Negociables en circulación de dicha serie han consentido a dicha oferta de compra o canje, y, en consecuencia, la Emisora tendrá derecho a su opción, previa notificación con no menos de 10 días ni más de 60 días de anticipación, a rescatar o canjear todas las Obligaciones Negociables de esa serie que permanezcan en circulación tras dicha compra o canje, a un precio de rescate en efectivo o contraprestación de canje igual al mayor de su valor nominal o el precio pagado a cada otro Tenedor de esa serie (excluyendo cualquier tarifa por presentación anticipada, incentivo o similar) en dicha oferta de compra o canje, sujeto a los procedimientos aplicables por DTC, más, en su caso, los intereses acumulados y no pagados excluyendo la fecha de rescate o canje. Al calcular si los Tenedores de al menos el 85% del capital total de las Obligaciones Negociables en circulación de dicha serie han presentado y no retirado Obligaciones Negociables en dicha oferta de compra o canje, se incluirán todas las Obligaciones Negociables de dicha serie en posesión de una Afiliada de la Emisora.

#### ***Rescate Opcional con Monto Compensatorio***

Con anterioridad al 31 de marzo de 2029 (la "Primera Fecha de Rescate"), podremos, a nuestra opción, rescatar las Obligaciones Negociables, ya sea en su totalidad en cualquier momento o en parte de vez en cuando, a un precio de rescate igual al mayor entre: (1) el 100% del monto de capital pendiente de las Obligaciones Negociables, y (2) la suma de los valores presentes de cada pago programado restante de capital e intereses (excluyendo los intereses devengados pero no pagados hasta, pero sin incluir, la fecha de rescate), descontados a la fecha de rescate sobre una base semestral (suponiendo un año de 360 días compuesto por doce meses de 30 días) a la Tasa del Tesoro más 50 puntos básicos, más, en cualquiera de los casos, los intereses devengados y no pagados hasta, pero sin incluir, la fecha de rescate.

"**Tasa del Tesoro**" significa, con respecto a cualquier fecha de rescate, el rendimiento determinado por la Emisora, de acuerdo con los siguientes dos párrafos.

La Tasa del Tesoro será determinada por la Emisora después de las 4:15 p.m., hora de la ciudad de Nueva York (o después del momento en que la Junta de Gobernadores del Sistema de la Reserva Federal publique diariamente los rendimientos de los valores gubernamentales de EE.UU.), en el tercer Día Hábil anterior a la fecha de rescate, con base en el rendimiento o rendimientos del día más reciente que aparezca después de dicho momento en el informe estadístico más reciente publicado por la Junta de Gobernadores del Sistema de la Reserva Federal, denominado "Tasas de Interés Seleccionadas (Diarias) - H.15" (o cualquier otra designación o publicación sucesora) ("H.15"), bajo el encabezado "Valores gubernamentales de EE.UU. - Madurez constante del Tesoro - Nominal" (o cualquier otro encabezado sucesor). Al determinar la Tasa del Tesoro, la Emisora seleccionará, según corresponda: (1) el rendimiento para la madurez constante del Tesoro en H.15 exactamente igual al período desde la fecha de rescate

hasta la Primera Fecha de Rescate (la “Vida Remanente”); o (2) si no existe una madurez constante del Tesoro en H.15 exactamente igual a la Vida Remanente, los dos rendimientos – uno correspondiente a la madurez constante del Tesoro en H.15 inmediatamente más corta y otro correspondiente a la madurez constante del Tesoro en H.15 inmediatamente más larga que la Vida Remanente – e interpolará hasta la Primera Fecha de Rescate en línea recta (usando el número real de días), utilizando dichos rendimientos y redondeando el resultado a tres decimales; o (3) si no existe una madurez constante del Tesoro en H.15 más corta ni más larga que la Vida Remanente, el rendimiento para la única madurez constante del Tesoro en H.15 más cercana a la Vida Remanente. Para efectos de este párrafo, se considerará que la madurez constante del Tesoro aplicable en H.15 tiene una fecha de vencimiento igual al número relevante de meses o años, según corresponda, desde la fecha de rescate.

Si en el tercer Día Hábil anterior a la fecha de rescate, H.15 o cualquier otra designación o publicación sucesora ya no se encuentra disponible, la Emisora calculará la Tasa del Tesoro con base en la tasa anual equivalente al rendimiento a vencimiento semestral a las 11:00 a.m., hora de la ciudad de Nueva York, en el segundo Día Hábil anterior a dicha fecha de rescate, correspondiente al valor del Tesoro de los Estados Unidos con vencimiento en, o con un vencimiento más cercano a, la Primera Fecha de Rescate, según corresponda. Si no existe un valor del Tesoro de los Estados Unidos con vencimiento en la Primera Fecha de Rescate, pero hay dos o más valores del Tesoro de los Estados Unidos con una fecha de vencimiento equidistante de la Primera Fecha de Rescate, uno con vencimiento anterior y otro con vencimiento posterior a la Primera Fecha de Rescate, la Emisora seleccionará el valor del Tesoro de los Estados Unidos con vencimiento anterior a la Primera Fecha de Rescate. Si existen dos o más valores del Tesoro de los Estados Unidos con vencimiento en la Primera Fecha de Rescate, o dos o más valores del Tesoro de los Estados Unidos que cumplan con los criterios de la oración anterior, la Emisora seleccionará, entre estos, el valor del Tesoro de los Estados Unidos que se negocie más cerca de la par, basado en el promedio de los precios de compra y venta de dichos valores a las 11:00 a.m., hora de la ciudad de Nueva York. Al determinar la Tasa del Tesoro de conformidad con los términos de este párrafo, el rendimiento semestral a vencimiento del valor del Tesoro de los Estados Unidos aplicable se basará en el promedio de los precios de compra y venta (expresados como porcentaje del monto de capital) a las 11:00 a.m., hora de la ciudad de Nueva York, de dicho valor del Tesoro de los Estados Unidos, y se redondeará a tres decimales.

Las acciones y determinaciones de la Emisora al calcular el precio de rescate serán concluyentes y vinculantes para todos los efectos, salvo error manifiesto. El Fiduciario de los Nuevos Bonos no tendrá obligación alguna de calcular o verificar ningún cálculo del precio de rescate.

**Rescate Opcional Programado**

En y después de la Primera Fecha de Rescate, la Compañía podrá rescatar las Obligaciones Negociables, a nuestra discreción, en su totalidad en cualquier momento o en parte de vez en cuando, a los siguientes precios de rescate (expresados como porcentajes del monto de capital de los mismos), más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de canje, exclusive (sujeto al derecho de los tenedores en la Fecha de Registro Regular correspondiente a recibir los intereses adeudados en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente), si se canjean durante el período de 12 meses que comienza el 31 de marzo de cualquier año establecido a continuación:

Desde	Precio de Rescate
31 de marzo de 2029.....	104,00%
31 de marzo de 2030.....	102,00%
31 de marzo de 2031.....	101,00%
31 de marzo 2032 y en adelante .....	100,00%

**Procedimientos de Rescate**

Si la Emisora está rescatando menos que la totalidad de las Obligaciones Negociables en cualquier momento, las Obligaciones Negociables en forma global a rescatar se seleccionarán para su rescate de acuerdo con los procedimientos aplicables de DTC o, en el caso de Obligaciones Negociables en forma certificada, el Fiduciario seleccionará las Obligaciones Negociables a recatar (a) si las Obligaciones Negociables cotizan en cualquier bolsa de valores nacional, de conformidad con los requisitos de la bolsa de valores nacional principal en la que cotizan las Obligaciones Negociables, o (b) de forma prorrateada en la medida de lo posible.

Los avisos de rescate se remitirán al menos 5 pero no más de 60 días antes de la fecha de rescate (o al menos 10 pero no más de 60 días antes de la fecha de rescate en el caso de un rescate como se describe en “Rescate Opcional por una oferta de adquisición o de canje”) a cada tenedor de Obligaciones Negociables, conforme lo descrito en “Notificaciones” excepto que los avisos de rescate se pueden dar más de 60 días antes de la fecha de rescate si el aviso se emite en relación con la cancelación de las Obligaciones Negociables o la satisfacción y cancelación del Contrato de Fideicomiso. Si se va a comprar o rescatar parcialmente a las Obligaciones Negociables, cualquier aviso de rescate relacionado indicará la parte del valor nominal del capital se ha comprado o rescatado, o que se rescatará.

### ***Rescate ante un Evento de Cambio de Control***

Ante la ocurrencia de un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control, cada Tenedor tendrá el derecho de exigirnos la compra de la totalidad o una parte (en múltiplos íntegros de USD 1,00) de sus Obligaciones Negociables a un precio de compra igual al 101% del valor nominal de las mismas, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de compra, exclusive (el “Pago por Cambio de Control”).

Dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que haya ocurrido el Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control, deberemos enviar una notificación a cada Tenedor, con copia al Fiduciario, ofreciendo la compra de las Obligaciones Negociables conforme a lo aquí descrito (una “Oferta por Cambio de Control”). La Oferta por Cambio de Control indicará, entre otras cosas, la fecha de compra, la cual no podrá ser anterior a 30 días ni posterior a 60 días contados desde la fecha en que se realice la notificación, salvo que la legislación aplicable exija lo contrario (la “Fecha de Pago por Cambio de Control”).

En el día hábil inmediatamente anterior a la Fecha de Pago por Cambio de Control, y en la medida en que sea legalmente posible, depositaremos en la Cuenta Pagadora un monto equivalente al Pago por Cambio de Control correspondiente a todas las Obligaciones Negociables o partes de ellas que hayan sido debidamente ofrecidas y no retiradas.

En la Fecha de Pago por Cambio de Control, y en la medida en que sea legalmente posible:

1. Aceptaremos el pago de todas las Obligaciones Negociables o partes de ellas debidamente ofrecidas y no retiradas conforme a la Oferta por Cambio de Control.
2. Entregaremos o instruiremos la entrega al Fiduciario las Obligaciones Negociables aceptadas, junto con un Certificado de Funcionario en el que se indique el monto total de capital de las Obligaciones Negociables o parte de ellas que estaremos comprando.

Si solo se compra una parte de las Obligaciones Negociables Certificadas en virtud de una Oferta por Cambio de Control, se emitirá una Obligación Negociable Certificada por el monto de capital equivalente a la porción no comprada, a nombre del Tenedor correspondiente, previa cancelación de la Obligación Negociable Certificada original (o se harán los ajustes correspondientes en los montos y participaciones en una Obligación Negociable Global, según corresponda). En todos los casos, los Tenedores de las Obligaciones Negociables serán tratados de manera equitativa.

No estaremos obligados a realizar una Oferta por Cambio de Control ante un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control, si:

1. Un tercero realiza la Oferta por Cambio de Control en la forma, plazos y cumpliendo con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y adquiere todas las Obligaciones Negociables debidamente ofrecidas y no retiradas en el marco de dicha oferta.
2. Se ha enviado una notificación de rescate de todas las Obligaciones Negociables en circulación conforme al Contrato de Fideicomiso, bajo los términos descritos en la sección “—*Rescate Opcional Programado*”, salvo que se produzca un incumplimiento en el pago del precio de rescate aplicable.

Si los Tenedores de al menos el 95% del total de capital de las Obligaciones Negociables en circulación aceptan una Oferta por Cambio de Control, y nosotros o un tercero adquirimos todas las Obligaciones Negociables de dichos Tenedores, tendremos derecho, con un aviso previo de al menos 30 días y no más de 60 días, dado dentro de los 30 días posteriores a la Fecha de Pago por Cambio de Control, a rescatar todas las Obligaciones Negociables que permanezcan en circulación tras dicha compra, a un precio de

compra igual al Pago por Cambio de Control, más, en la medida en que no esté incluido en dicho pago, los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de rescate, exclusive

Es posible que otras deudas nuestras, existentes o futuras, contengan restricciones sobre la ocurrencia de eventos que constituyan un Cambio de Control o exijan la recompra de dicha deuda en caso de un Cambio de Control. Además, el ejercicio por parte de los Tenedores de su derecho a exigirnos la recompra de las Obligaciones Negociables ante un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control podría generar un incumplimiento en dicha deuda, incluso si el Cambio de Control en sí mismo no lo hace.

En caso de que ocurra un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control, no podemos garantizar que contaremos con los fondos disponibles suficientes para realizar el Pago por Cambio de Control a todos los Tenedores que deseen aceptar la Oferta por Cambio de Control. Si nos vemos obligados a recomprar las Obligaciones Negociables en circulación conforme a una Oferta por Cambio de Control, es probable que busquemos financiamiento de terceros en la medida en que no contemos con los fondos suficientes para cumplir con nuestras obligaciones de compra. No obstante, no hay garantía de que podamos obtener dicho financiamiento.

Los Tenedores no tendrán derecho a exigirnos la compra de sus Obligaciones Negociables en caso de una adquisición, recapitalización, compra apalancada u otra transacción similar que no resulte en un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control.

Cumpliremos con los requisitos de la Regla 14e-1 de la Ley de Valores de EE.UU 1934 (United States Securities Exchange Act of 1934 conforme se denomina en inglés) y con cualquier otra normativa de valores aplicable en relación con una Oferta por Cambio de Control. En caso de que alguna ley o regulación aplicable entre en conflicto con las disposiciones de Cambio de Control del Contrato de Fideicomiso, cumpliremos con dichas leyes y regulaciones sin que ello se considere un incumplimiento de nuestras obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

La definición de Cambio de Control incluye una referencia a la venta, arrendamiento, cesión, transferencia u otra disposición, directa o indirecta, de “la totalidad o sustancialmente la totalidad” de los activos de la compañía y sus subsidiarias en su conjunto. Aunque existe jurisprudencia limitada sobre la interpretación del término “sustancialmente la totalidad”, no hay una definición precisa establecida en la legislación aplicable. En consecuencia, la posibilidad de que un Tenedor exija la recompra de las Obligaciones Negociables como resultado de una venta, arrendamiento, cesión, transferencia u otra disposición de menos que la totalidad de los activos de la Compañía y sus Subsidiarias en su conjunto a otra entidad o grupo puede ser incierta.

#### ***Recompra de Obligaciones Negociables***

La Compañía y las Subsidiarias podrán, en cualquier momento, comprar o adquirir de cualquier otra manera cualesquiera de las Obligaciones Negociables en el mercado abierto, o de cualquier otra forma y a cualquier precio, y podremos revenderlo o disponer de él en cualquier momento; quedando establecido que, en caso de que dichas Obligaciones Negociables revendidas no sean fungibles con las Obligaciones Negociables ofrecidas originalmente en virtud de las leyes federales de valores o de impuestos sobre la renta de EE.UU., dichas obligaciones negociables revendidas tendrán uno o más números CUSIP e ISIN diferentes.

#### ***Cancelación luego de un Rescate***

Las Obligaciones Negociables rescatadas en su totalidad por nosotros se entregará de inmediato al Fiduciario de las Obligaciones Negociables para su cancelación, y no se podrán volver a emitir ni revender.

#### ***Procedimiento de Pago en el momento del Rescate***

Si se ha dado aviso de rescate de la manera establecida en este Suplemento, las Obligaciones Negociables a rescatar vencerán y serán pagaderos en la fecha de rescate especificada en dicho aviso, y tras la presentación y entrega de las Obligaciones Negociables en el lugar o lugares especificados en dicho aviso, pagaremos y rescataremos las Obligaciones Negociables en los lugares, en la forma y en la moneda allí especificadas, y al precio de rescate allí especificado junto con los intereses devengados y los Montos Adicionales, si los hubiera, hasta la fecha de rescate, exclusive. A partir de la fecha de rescate y después de ella la Emisora ha depositado ante el Agente de Pago correspondiente los fondos para satisfacer el precio de rescate aplicable, junto con los intereses devengados y no pagados y los Montos Adicionales, si

los hubiera, conforme a lo establecido en Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables; siempre que el Agente de Pago no esté impedido de realizar el pago a los Tenedores de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, las Obligaciones Negociables exigidas para el rescate dejarán de generar intereses, y el único derecho de los tenedores de dichas Obligaciones Negociables será recibir el pago del precio de rescate, junto con los intereses devengados y los Montos Adicionales, si los hubiera, hasta la fecha de rescate, como se mencionó anteriormente.

### **Montos Adicionales**

Todos los pagos de capital, prima o intereses que nos correspondan con respecto a las Obligaciones Negociables de cualquier clase, serán efectuados sin deducción o retención por o en concepto de cualquier impuesto, aranceles, gravámenes u otras cargas públicas actuales o futuras de cualquier naturaleza (incluyendo sumas punitivas e intereses asociados) ("Impuestos") a menos que estemos obligados por ley a deducir o retener dichos Impuestos.

Si los pagos a ser efectuados respecto de las obligaciones negociables sufrieran alguna retención o deducción por o a cuenta de Impuestos determinados o gravados por o en representación de cualquier Jurisdicción Aplicable ("Impuestos Aplicables"), pagaremos los montos adicionales (los "Montos Adicionales") respecto de dichos Impuestos Aplicables que puedan ser necesarios para que los montos netos recibidos por los Tenedores de dichas Obligaciones Negociables, luego de dicha deducción o retención, sean iguales a los montos respectivos que habrían recibido al respecto de no haberse practicado dicha retención o deducción, con la excepción de que no se pagarán Montos Adicionales:

(1) a un Tenedor o titular beneficiario de una obligación negociable, o en su representación, que sea responsable de Impuestos Aplicables respecto de dicha obligación negociable con motivo de tener una vinculación actual o anterior con una Jurisdicción Aplicable que no sea la tenencia o titularidad beneficiaria de dicha obligación negociable o la ejecución de derechos respecto de dicha obligación negociable o la percepción de ingresos o pagos al respecto;

(2) a un Tenedor o titular beneficiario de una Obligación Negociable, o en su representación, respecto de Impuestos Aplicables que no habrían sido gravados de no ser por el incumplimiento del Tenedor o titular beneficiario de una obligación negociable de cumplir con cualquier requisito de certificación, identificación, información, documentación u otro requisito de presentación de información (dentro de los 30 días calendario a un requerimiento de cumplimiento por escrito de la Emisora al Tenedor), si dicho cumplimiento fuera exigido por ley, regulación, práctica administrativa aplicable o un tratado aplicable como condición previa a la exención de los Impuestos Argentinos, o reducción en la alícuota de deducción o retención de Impuestos Aplicables;

(3) a un Tenedor o titular beneficiario de una Obligación Negociable, o en su representación, respecto de cualquier impuesto sobre el patrimonio sucesorio, herencia, donación, venta, valor agregado, transferencia o impuesto o gravamen similar o carga pública;

(4) a un Tenedor o titular beneficiario de una Obligación Negociable, o en su representación, respecto de Impuestos Aplicables que resulten pagaderos de otra forma que no sea mediante retención del pago de capital, prima, si hubiera, o intereses sobre las Obligaciones Negociables;

(5) a un Tenedor o titular beneficiario de una Obligación Negociable, o en su representación, respecto de Impuestos Aplicables que no habrían sido gravados de no ser por el hecho de que dicho Tenedor presentó una obligación negociable para su pago (cuando se requiera la presentación) más de 30 días después de (x) la fecha de vencimiento del pago o (y) si el Fiduciario no hubiera recibido el monto íntegro pagadero a más tardar en dicha fecha de vencimiento, la fecha en que, habiendo recibido el monto íntegro, el Fiduciario hubiera enviado notificación a tal fin a los Tenedores, lo que suceda en última instancia.

(6) respecto de cualquier Obligación Negociable presentada para su pago (cuando tal presentación sea requerida) en la oficina de un Agente de Pago en Argentina (siempre que las obligaciones negociables puedan ser presentadas en las oficinas de un Agente de Pago fuera de Argentina sin dicha deducción o retención);

(7) cualquier impuesto dispuesto por FATCA;

(8) con respecto a cualquier Impuesto Aplicable gravado por Argentina o cualquiera de sus subdivisiones políticas o cualquier autoridad local en la medida en que hayamos determinado, basados en información

obtenida directamente del receptor o de terceras partes, que tal Impuesto Aplicable fue gravado (i) debido a la residencia del receptor extranjero del pago en una jurisdicción designada como no cooperante, o (ii) debido al hecho que los fondos invertidos por el receptor extranjero del pago se originan en una jurisdicción designada como no cooperante, en cada caso, conforme las leyes o regulaciones argentinas aplicables; o

(9) cualquier combinación de los puntos (1) a (8) anteriores;

tampoco se pagarán Montos Adicionales respecto de cualquier pago de capital o cualquier prima o intereses sobre Obligaciones Negociables a cualquier Tenedor de una Obligación Negociable que sea un fiduciario, sociedad de personas (incluyendo las entidades consideradas sociedades de personas a los fines del impuesto federal a las ganancias de Estados Unidos de América), sociedad de responsabilidad limitada o cualquier persona que no sea el titular beneficiario exclusivo de dicho pago, en tanto un beneficiario o fiduciante respecto de dicho fiduciario o socio de dicha sociedad de personas, sociedad de responsabilidad limitada o titular beneficiario de dicho pago que no habría tenido derecho a dichos Montos Adicionales de haber sido el Tenedor directo de dichas Obligaciones Negociables.

Se considerará que todas las referencias en este Suplemento de Prospecto a capital, prima o intereses pagaderos en virtud del presente incluyen referencias a Montos Adicionales pagaderos respecto de dicho capital, prima o intereses. Entregaremos al Fiduciario los recibos (o cualquier evidencia de pago, a su razonable satisfacción, que acredite el pago de los impuestos con respecto a los montos deducidos o retenidos inmediatamente después de efectuar dicho pago, y el Fiduciario pondrá a disposición de los Tenedores a su requerimiento copias de dicha documentación.

Pagaremos inmediatamente a su vencimiento todo impuesto de sello, tasa judicial, impuestos sobre la documentación o cualquier impuesto indirecto o sobre los bienes, cargas o gravámenes similares, actuales o futuros, que surjan en cualquier jurisdicción de la firma, otorgamiento o registro de cada obligación negociable o cualquier otro documento o instrumento referido en el Contrato de Fideicomiso o dicha obligación negociable, excluyendo los impuestos, cargas o gravámenes similares impuestos por cualquier jurisdicción fuera de cualquier Jurisdicción Aplicable, con la excepción de aquéllos resultantes o que deban pagarse en relación con la exigibilidad de dicha obligación negociable después de producirse y mientras esté vigente cualquier Supuesto de Incumplimiento.

### **Compromisos**

Mientras que cualquier Obligación Negociable se encuentre en circulación, cumpliremos y según lo indicado expresamente más abajo haremos que nuestras Subsidiarias cumplan con los siguientes compromisos.

#### ***Suspensión de Compromisos***

Durante cualquier período en el que (i) las Obligaciones Negociables cuenten con una Calificación de Grado de Inversión de al menos una (1) de las tres Agencias Calificadoras y (ii) no se haya producido y subsista un Incumplimiento o un Supuesto de Incumplimiento (denominándose conjuntamente al acaecimiento de los hechos descritos en las cláusulas (i) y (ii) precedentes como un “Supuesto de Suspensión de Compromisos”), la Emisora y sus Subsidiarias no estarán sujetas a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso que se describen en los títulos:

“—Limitación a la Asunción de Deuda Adicional”;

“—Limitación sobre Pagos Restringidos”; y

“—Limitación a las Operaciones con Afiliadas”

(en conjunto, los “Compromisos Suspendidos”).

En caso que la Emisora y sus Subsidiarias no estén sujetas a los Compromisos Suspendidos durante cualquier período como resultado de lo que antecede y si en cualquier fecha posterior (la “Fecha de Reversión”) una Agencia Calificadora retire su Calificación de Grado de Inversión o reduzca la calificación asignada a las Obligaciones Negociables a una calificación inferior a la de Grado de Inversión, y como resultado de dicho retiro o reducción de la calificación, las Obligaciones Negociables dejaran de contar con una Calificación de Grado de Inversión otorgada por al menos una (1) de las tres (3) Agencias Calificadoras, entonces a partir de ese momento, y respecto de las Obligaciones Negociables, la Emisora

y sus Subsidiarias quedarán nuevamente sujetas a los Compromisos Suspendidos. El período de tiempo comprendido entre la Fecha de Suspensión y la Fecha de Reversión se denomina el “Período de Suspensión.” Sin perjuicio de que los Compromisos Suspendidos se puedan restablecer, no se considerará que se ha producido un Incumplimiento o un Supuesto de Incumplimiento como resultado de una falta de cumplimiento de los Compromisos Suspendidos durante el Período de Suspensión (o al concluir el Período de Suspensión o después de esa fecha, si surgen únicamente de hechos que tuvieron lugar durante el Período de Suspensión).

En la Fecha de Reversión, toda la Deuda incurrida durante el Período de Suspensión se clasificará como Incurrida de conformidad con el primer párrafo de “—Limitación a la Asunción de Deuda Adicional” incluido más adelante (en la medida en que se permita incurrir en dicha Deuda en virtud de ese párrafo en la Fecha de Reversión y luego de dar efecto a la Deuda incurrida antes del Período de Suspensión que se encuentre pendiente de pago en la Fecha de Reversión). En la medida en que no se permitiera Incurrir en dicha Deuda de conformidad con el primer párrafo de “—Limitación a la Asunción de Deuda Adicional,” se considerará que dicha Deuda se encontraba pendiente a la Fecha de Emisión y Liquidación, de forma tal de clasificar la misma del modo permitido por la cláusula (f) del segundo párrafo de “—Limitación a la Asunción de Deuda Adicional.”

#### ***Limitación a la Asunción de Deuda Adicional***

- La Emisora no Incurrirá en ninguna Deuda, incluyendo Deuda Adquirida, con la salvedad de que la Emisora podrá Incurrir en Deuda, incluyendo Deuda Adquirida si, en el momento de asunción de la misma y la aplicación de su producido y luego de dar efecto pro forma a tales hechos el Índice de Cobertura de Intereses Consolidados de la Emisora de deuda adicional sea superior a 2,00 a 1, calculado al cierre del trimestre económico más reciente que finalice antes de la fecha de tal asunción.
- Sin perjuicio de la cláusula (1) precedente, la Emisora podrá Incurrir en las siguientes Deudas (“Deudas Permitidas”):
  - a. Deuda en relación con las Obligaciones Negociables, excluyendo las Obligaciones Negociables Adicionales, otra de las emitidas en esta Oferta o en la Oferta Concurrente de Canje;
  - b. Garantías por obligaciones que pueden ser Incurridas de conformidad con este compromiso;
  - c. Operaciones de Cobertura celebradas en el giro habitual de los negocios y no con fines especulativos, incluyendo, sin carácter taxativo Operaciones de Cobertura en relación con las Obligaciones Negociables;
  - d. Deuda Incurrida con el objeto de financiar la totalidad o cualquier parte del costo de construcción, adquisición o mejora de cualquier activo empleado en o que sea útil para un Negocio Permitido de la Emisora o de una Subsidiaria por un monto de capital total pendiente que no supere el 10% del total de Activos Tangibles Consolidados de la Emisora, calculada al cierre del trimestre económico más reciente que finalice antes de la fecha de dicha asunción de Deuda Adicional;
  - e. Deuda entre la Emisora, por una parte, y cualquiera de sus Subsidiarias, por la otra;
  - f. Deudas pendientes de pago en la Fecha de Emisión y Liquidación, incluyendo cualesquier Obligaciones Negociables Existentes que no han sido aceptadas en canje en la Oferta Concurrente de Canje;
  - g. Deuda relacionada con cualquier obligación respecto de reclamos por accidentes del trabajo, obligaciones de pagos por despido, obligaciones de pago en relación con beneficios en materia de salud u otros beneficios sociales, seguro de desempleo u otros seguros u obligaciones de autoseguros, reclamos, obligaciones establecidas por ley, aceptaciones bancarias, garantías de cumplimiento, avales o garantías similares, cartas de crédito o garantías de concreción o cumplimiento así como cesiones de facturación y otras cuentas a cobrar o a pagar por refinanciación u otras obligaciones similares en el giro habitual de los negocios;

- h. Deuda derivada del pago por parte de un banco u otra entidad financiera de un cheque, letra u otro instrumento similar librado con fondos insuficientes en el giro habitual de los negocios; siempre que dicha Deuda se extinga dentro de los cinco Días Hábiles de su asunción;
- i. Deuda por Refinanciación en relación con:
  - (1) Deuda (distinto a Deuda con respecto a cualquier Subsidiaria de la Emisora) Incurrida de acuerdo con la cláusula (1) del presente compromiso (en el entendimiento de ninguna Deuda vigente a la Fecha de Emisión y Liquidación se derive de la aplicación de dicha cláusula (1)), o;
  - (2) Deuda Incurrida de acuerdo con las cláusulas (2)(a), (d), (f), (i) o (j) del presente compromiso.
- j. Deuda Adquirida si el Índice de Cobertura de Intereses Consolidados correspondiente a los cuatro trimestres económicos completos más recientes de la Emisora determinado en forma inmediata luego de dar efecto a dicha asunción y la adquisición relacionada (inclusive a través de una fusión propiamente dicha o por absorción o de otro modo) es igual o superior al Índice de Cobertura de Intereses Consolidados de la Emisora determinado inmediatamente antes de dar efecto a dicha asunción y la adquisición relacionada;
- k. Deuda que surja de los acuerdos que prevén indemnización, ajuste del precio de compra u obligaciones similares, en cada caso, Incurrida en relación con la enajenación de cualquier, activo o Subsidiaria, con excepción de las garantías de Deudas incurridas por cualquier Persona en la adquisición de la totalidad o una parte de dicho, activo o Subsidiaria a los efectos de financiar dicha adquisición; estableciéndose que la responsabilidad total máxima en relación con la totalidad de dicha Deuda no deberá en ningún momento exceder el producto bruto efectivamente recibido por la Emisora por dicha enajenación o venta;
- l. Deuda cuyo producido neto sea inmediatamente destinado a rescatar las Obligaciones Negociables en su totalidad o depositado para anular o cancelar las Obligaciones Negociables, en cada caso de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso;
- m. Deuda Altamente Subordinada;
- n. Deuda que esté representada por Deuda en concepto de capital de trabajo por un monto total de capital pendiente que en ningún momento exceda la suma de USD 40,0 millones (o su equivalente en otras monedas); y
- o. Deuda adicional por un monto total de capital pendiente que no exceda el 15,0% de los activos totales consolidados de la Emisora, calculados al cierre del trimestre económico más reciente que finalice antes de la fecha de tal asunción de Deuda Adicional.

A los efectos de determinar el cumplimiento así como el monto de capital pendiente de pago de cualquier Deuda en particular Incurrida de conformidad con este compromiso y en cumplimiento de sus términos, el monto de Deuda emitida a un precio que sea inferior a su monto de capital será igual al monto del pasivo relacionado con ella determinado de conformidad con las NIIF (tal como se definen más adelante). El devengamiento de intereses, la acumulación o amortización del descuento de emisión original, el pago de los intereses regularmente programados en la forma de Deuda adicional del mismo instrumento con los mismos términos no se considerarán una asunción de Deuda a los efectos de este compromiso, estableciéndose que toda Deuda adicional pendiente de pago pagada en relación con la Deuda Incurrida de conformidad con cualquier disposición de la cláusula (2) de este compromiso se computará como Deuda pendiente de pago a los fines de cualquier asunción futura en virtud de dicha disposición. A los fines de determinar el cumplimiento de este compromiso "Limitación a la asunción de Deuda Adicional", en caso que un elemento de la Deuda propuesta cumpla con el criterio de más de una de las categorías de Deuda Permitida descritas en las cláusulas (2)(a) a (2)(o) de este compromiso, o se permita incurrir de conformidad con el párrafo (1) de este compromiso, la Emisora estará autorizada a clasificar dicho elemento de Deuda en la fecha de su asunción y podrá, a su exclusivo criterio, dividir y clasificar un

elemento de la Deuda en uno o más de los tipos de Deuda y posteriormente re-dividir o reclasificar la totalidad o una parte de dicho elemento de Deuda de un modo que cumpla con este compromiso. Sin perjuicio de cualquier otra disposición de este compromiso, no se considerará que se excede el monto máximo de Deuda que la compañía podrá incurrir de conformidad con este compromiso exclusivamente como resultado de fluctuaciones en los tipos de cambio o el valor de las divisas.

**Limitación sobre Pagos Restringidos**

La Emisora no realizará ninguno de los siguientes actos (cada uno, un "Pago Restringido"):

(1) declarar o pagar dividendos, ya sea en efectivo o en especie, o realizar distribuciones sobre o respecto de Acciones de la Emisora a favor de tenedores de dichas Acciones (excepto dividendos o distribuciones pagaderos en Acciones de la Emisora); o

(2) comprar, rescatar o de otra forma adquirir o retirar a título oneroso Acciones de la Emisora (salvo acciones en poder de la Emisora o una Subsidiaria);

a menos que al momento del Pago Restringido e inmediatamente después de dar efecto al mismo:

(A) no ocurra y subsista un Supuesto de Incumplimiento;

(B) la Emisora pueda Incurrir en al menos USD 1,00 de Deuda adicional en virtud de la cláusula (1) del compromiso "-Limitación a la Asunción de Deuda Adicional"; y

(C) el monto total de dicho Pago Restringido y de todos los demás Pagos Restringidos realizados con posterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación (excluyendo los que pueden realizarse de acuerdo con las disposiciones adicionales a continuación) no supere la suma de:

(i) 100% del EBITDA Consolidado acumulado para el período (considerado como un mismo período contable) desde el 1° de enero de 2025 hasta el último día del último trimestre económico finalizado antes de la fecha de dicho Pago Restringido menos un monto igual a 150% del Gasto por Intereses Consolidado para dicho período más los dividendos percibidos de empresas afiliadas que no se reflejan en el EBITDA y los ingresos obtenidos de la venta de dichas afiliadas;

(ii) cualquier reducción de Deuda de la Emisora o sus Subsidiarias después de la Fecha de Emisión y Liquidación (otro que Deuda de las Subsidiarias con la Emisora) mediante su conversión o canje por Acciones de la Emisora o sus Subsidiarias; y

(iii) USD 50.000.000

Sin perjuicio del párrafo anterior, este compromiso no prohíbe:

(1) el pago de cualquier dividendo, distribución o rescate dentro de los sesenta (60) días posteriores a la fecha de declaración del dividendo o distribución o la notificación de rescate si el pago hubiera estado permitido en la fecha de dicha declaración o notificación;

(2) la compra, rescate u otra adquisición o retiro de Acciones de la Emisora realizada en canje por o con los fondos obtenidos como resultado de la emisión o venta de Acciones de la Emisora;

(3) la compra, rescate u otra forma de adquisición o retiro de Acciones u otros títulos ejercitables o convertibles en Acciones de empleados, funcionarios, directores o consultores actuales o pasados de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias o sus representantes autorizados en caso del fallecimiento, discapacidad o extinción de la relación laboral o mandato de dichos empleados, funcionarios o directores, o la finalización de la contratación de dichos consultores;

(4) la compra, rescate u otra forma de adquisición o retiro de Acciones que se considere ocurrida ante el ejercicio de opciones de compra de acciones, *warrants* o derechos similares si dichas Acciones representan una porción del precio de ejercicio de dichas opciones de compra de acciones, *warrants* o derechos similares;

(5) la compra, rescate u otra forma de adquisición o retiro de fracciones de acciones derivadas de dividendos, divisiones o combinaciones de acciones o combinaciones de negocios;

(6) pagos o distribuciones a accionistas disidentes que sean tenedores de Acciones de la Emisora o sus Subsidiarias de conformidad con las leyes aplicables o en relación con una fusión propiamente dicha, absorción u operación que cumpla con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso;

(7) Pagos Restringidos por un monto no mayor a la suma de los fondos totales netos y el Valor de Mercado Razonable de cualquier bien u otros activos recibidos por la Emisora o una Subsidiaria con posterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación de (i) aportes de capital o la emisión o venta de Acciones, o (ii) la emisión de Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias que haya sido convertida en o canjeada por Acciones después de la Fecha de Emisión y Liquidación; y

(8) Pagos Restringidos realizados después de la Fecha de Emisión y Liquidación por un monto total que no supere el valor que sea mayor entre USD 50,0 millones (o su equivalente en otras monedas) y el 10% de los activos totales consolidados de la Emisora al último día del trimestre económico más reciente de la Emisora.

#### ***Limitación a los Gravámenes***

La Emisora no incurrirá en ningún Gravamen (con excepción de Gravámenes Permitidos) sobre cualquiera de sus bienes o activos, sean éstos de su propiedad en la Fecha de Emisión y Liquidación o se adquieran con posterioridad, o cualquier producido de ellos para garantizar cualquier Deuda, sin establecer expresamente que las Obligaciones Negociables están garantizadas en forma proporcional y en un pie de igualdad con las obligaciones garantizadas de tal modo en tanto dichas obligaciones se encuentren garantizadas.

#### ***Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de Activos***

La Emisora no se fusionará bajo la forma de una fusión propiamente dicha o por absorción con otra Persona en una única operación o en una serie de operaciones relacionadas (independientemente de que la Emisora sea o no la Persona subsistente o continuadora) ni venderá, cederá, transferirá, otorgará en locación, transmitirá o de otro modo enajenará la totalidad o sustancialmente la totalidad de sus bienes y los activos (determinados en forma consolidada para la Emisora y sus Subsidiarias), a ninguna Persona, a menos que:

- la Emisora sea la sociedad subsistente o continuadora; o
- la Persona (de ser diferente de la Emisora) que surja de dicha fusión propiamente dicha o con la cual la Emisora se fusiona bajo la forma de una fusión por absorción o la Persona que adquiere mediante una venta, cesión, transferencia, locación, transmisión u otra enajenación la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Emisora y de las Subsidiarias de la Emisora (la "Entidad Subsistente"):
  - (A) sea una sociedad válidamente constituida en virtud de las leyes de una Jurisdicción Habilitada para la Fusión; y
  - (B) asuma expresamente, el pago debido y puntual del capital, y prima, de haberla, e intereses de todas las Obligaciones Negociables así como el cumplimiento y observancia de cada compromiso de las Obligaciones Negociables y que la Emisora deba cumplir u observar.

A los efectos de este compromiso, se considerará que la transferencia (por locación, cesión, venta o de otro modo, en una única operación o en una serie de operaciones relacionadas) de la totalidad o sustancialmente de la totalidad de los bienes o activos de una o más Subsidiarias de la Emisora, cuyas Acciones con Derecho a Voto constituyen la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Emisora (determinados en forma consolidada para la Emisora y sus Subsidiarias) constituyan la transferencia de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Emisora.

Al producirse una fusión propiamente dicha o por absorción, combinación o cualquier transferencia de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Emisora y sus Subsidiarias de conformidad con este compromiso, en virtud de los cuales la Emisora no sea la sociedad continuadora, la Entidad Subsistente formada por dicha fusión propiamente dicha con la Emisora o que absorbe a la misma en virtud de una fusión por absorción o a la que se efectúa dicha transmisión, locación o transferencia, será la sucesora de la Emisora en virtud del presente Suplemento y las Obligaciones Negociables, sustituirá a la misma y podrá ejercer todos y cada uno de sus derechos y facultades con el mismo efecto que correspondería si dicha Entidad Subsistente hubiera sido designada como tal. Para evitar dudas, el cumplimiento de este compromiso no afectará las obligaciones de la Emisora (incluyendo a la Entidad Subsistente, de corresponder) descritas bajo el título "*Rescate ante un Evento de Cambio de Control*", en su caso.

#### ***Limitación a las Operaciones con Afiliadas***

La Emisora no celebrará ninguna operación o serie de operaciones relacionadas (incluyendo, sin carácter taxativo, la compra, venta, locación o canje de cualquier bien o la prestación de cualquier servicio) con ninguna de sus Afiliadas o para su beneficio (cada una, una "Operación con una Afiliada"), a menos que los términos de dicha Operación con una Afiliada no sean sustancialmente menos favorables que los que se podrían razonablemente obtener de una Persona que no sea una Afiliada de la Emisora en una operación comparable celebrada en ese momento como una operación entre partes independientes; estableciéndose que la limitación precedente no se aplicará a:

- (a) Operaciones con Afiliadas celebradas con o entre la Emisora y cualquier Subsidiaria;
- (b) honorarios y remuneraciones pagadas a funcionarios, directores, empleados, consultores o agentes de la Emisora o de cualquier Subsidiaria e indemnizaciones proporcionadas en nombre de ellos que el Directorio de la Emisora determine de buena fe;
- (c) Operaciones con Afiliadas celebradas en virtud de obligaciones o derechos contractuales existentes en la Fecha de Emisión y Liquidación y cualquier modificación de dicho contrato (en tanto dicha, modificación o reemplazo no sean sustancialmente más desventajosos para los tenedores de las Obligaciones Negociables, tomados en su conjunto, que el contrato original vigente en la Fecha de Emisión y Liquidación);
- (d) préstamos y adelantos a funcionarios, directores y empleados de la Emisora o de cualquier Subsidiaria en el giro habitual de los negocios por un monto total de capital pendiente que no supere la suma de USD 1,0 millones (o su equivalente en otras monedas); y
- (e) operaciones en las que la Emisora entregue al Fiduciario un dictamen escrito de un Asesor Financiero Independiente indicando que dicha operación o serie de operaciones son razonables para la Emisora desde el punto de vista financiero o estableciendo que sus términos no son significativamente menos favorables para la Emisora que los que la Emisora podría obtener en forma razonablemente previsible en una operación análoga al momento de la Operación con la Afiliada en condiciones de mercado con una Persona que no revista el carácter de Afiliada.

#### ***Conducción de los Negocios***

La Emisora y sus Subsidiarias tomadas en su conjunto, seguirán dedicándose principalmente a los Negocios Permitidos.

#### ***Informes a los Tenedores***

En tanto las Obligaciones Negociables se encuentren en circulación, la Emisora deberá:

- Poner a disposición de los tenedores copias de sus (i) estados financieros anuales auditados por un estudio de contadores públicos independientes con reconocimiento a nivel

internacional dentro de los 135 días siguientes al cierre del ejercicio económico de la Emisora y (ii) estados financieros trimestrales (incluyendo un estado de situación patrimonial, estado de resultados y estado de flujo de fondos correspondientes al trimestre o trimestres económicos finalizados en ese momento y el correspondiente trimestre o trimestres económicos del ejercicio anterior) dentro de los 60 días siguientes al cierre de cada uno de los primeros tres (3) trimestres económicos de cada ejercicio económico. Dichos estados financieros anuales y trimestrales deberán estar acompañados por un “comentario y análisis de la dirección” u otro informe de la dirección que brinde un panorama con razonable detalle de los resultados de las operaciones y la situación patrimonial de la Emisora y sus Subsidiarias para los períodos presentados. Se deberán suministrar traducciones al idioma inglés de los documentos citados cuando cualquier documento se confeccione en un idioma diferente del inglés. Estableciéndose que la Emisora no estará obligada a suministrar copias de las presentaciones públicas que puedan ser obtenidas vía el sistema EDGAR de la SEC, o de la CNV a través de la AIF o sus respectivos sucesores.

- Poner a disposición de los tenedores (incluyendo traducciones al idioma inglés de los documentos confeccionados en un idioma diferente del inglés) de determinadas presentaciones públicas sustanciales efectuadas ante cualquier bolsa de valores o agencia o autoridad regulatoria en materia de títulos en forma inmediata con posterioridad a dicha presentación; quedando establecido que Emisora no estará obligada a suministrar copias de las presentaciones públicas que se puedan obtener de la SEC a través del Sistema EDGAR o de la AIF de la CNV o sus respectivos sucesores.

Además, en cualquier momento en que la Emisora no esté sujeta al Artículo 13 o 15(d) de la Ley de Mercados ni exenta de los requisitos de información en virtud de los mismos de conformidad con la Norma 12g3-2(b) de dicha Ley, la Emisora pondrá a disposición de los tenedores o posibles tenedores, ante solicitud, la información requerida de conformidad con la Regla 144A(d)(4) de la Ley de Títulos Valores.

La entrega de dichos informes, información y documentos al Fiduciario de las Obligaciones Negociables tiene únicamente fines informativos, y su recepción por parte de este no constituirá notificación ni conocimiento, ya sea real o implícito, de la información contenida en ellos o que pueda determinarse a partir de dicha información, incluyendo el cumplimiento por parte de la Emisora o de cualquier otra persona de cualquiera de sus compromisos bajo el Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables o las Obligaciones Negociables (respecto de los cuales el Fiduciario de las Obligaciones Negociables tiene derecho a confiar de manera concluyente en los Certificados de Funcionario). El Fiduciario de las Obligaciones Negociables no tendrá ninguna obligación ni responsabilidad de monitorear o determinar si la Emisora está obligada a presentar informes u otra información ante alguna autoridad regulatoria, ni si la Emisora o cualquier otra persona ha entregado o publicado en algún sitio web algún aviso o informe de conformidad con este compromiso.

### ***Ciertas Definiciones***

A continuación se presenta un resumen de algunos de los términos definidos empleados con relación a los Compromisos y a los Supuestos de Incumplimiento que deberán ser leídos conjuntamente con el Contrato de Fideicomiso.

“*Acciones*” significa:

- con respecto a cualquier Persona que sea una sociedad, todas las acciones, participaciones, partes de interés u otros equivalentes (cualquiera sea su designación e independientemente de que tengan o no derecho de voto) del capital social, incluyendo cada clase de Acciones Ordinarias y Acciones Preferidas de dicha Persona;
- con respecto a cualquier Persona que no sea una sociedad por acciones, todas y cada una de las participaciones en una sociedad colectiva, o participaciones de capital o en la titularidad de dicha Persona, y
- warrants, derechos u opciones de compra de cualquiera de los instrumentos o participaciones mencionados precedentemente.

*“Acciones con Derecho a Voto”* con respecto a cualquier Persona, significa títulos de cualquier clase de las Acciones con Derecho a Voto de dicha Persona que confieren a sus tenedores (sea en todo momento o en tanto ninguna clase preferente de acciones tenga facultades de voto en razón del acaecimiento de cualquier contingencia) el derecho a votar en la elección de los miembros del Directorio (u órgano de gobierno equivalente de dicha Persona).

*“Acciones Ordinarias”* de cualquier Persona significa todas las acciones, participaciones u otras partes de interés así como otros equivalentes (cualquiera sea su designación y tengan o no derecho de voto) de participaciones en el capital ordinario de dicha Persona, se encuentren en circulación en la Fecha de Emisión o se emitan con posterioridad a la misma e incluye, sin carácter taxativo, todas las series y clases de dichas participaciones en el capital ordinario.

*“Activos Intangibles”* significa con respecto a cualquier Persona todos los descuentos y gastos por deudas no amortizadas, cargos diferidos no amortizados, valor llave, patentes, marcas comerciales, marcas de servicios, nombres comerciales, derechos de autor y todo otro concepto que se pueda tratar como intangible en el balance consolidado de dicha Persona confeccionado de conformidad con las NIIF.

*“Activos Tangibles Consolidados”* significa, para cualquier Persona en cualquier momento, el total de activos consolidados de dicha Persona y sus Subsidiarias según se establezca en el balance correspondiente al trimestre económico más reciente de dicha Persona, confeccionado de conformidad con las NIIF, menos los Activos Intangibles.

*“Adquisición de Activos”* significa:

- una Inversión efectuada por la Emisora o cualquier Subsidiaria en cualquier otra Persona de conformidad con la cual dicha Persona se constituye en una Subsidiaria o se fusionará con la Emisora o cualquier Subsidiaria; o
- la adquisición por parte de la Emisora o cualquier Subsidiaria de activos de cualquier Persona (diferente de una Subsidiaria de la Emisora) que constituyan la totalidad o sustancialmente la totalidad de los activos de dicha Persona o que comprendan cualquier división o línea de negocios de dicha Persona o cualquier otro bien o activo de la misma de un modo que no sea en el giro habitual de los negocios;

*“Afiliada”* significa, con respecto a cualquier Persona especificada, cualquier otra Persona que directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, controle o esté controlada por o bajo el control común con dicha Persona especificada. El término "control" significa la posesión, directa o indirecta de la facultad de dirigir o disponer sobre la dirección de la administración y políticas de una Persona sea mediante la titularidad de títulos con derechos de voto, por contrato o de otra forma. A los fines de esta definición, los términos "controlante", "controlado/a por" y "bajo control común con" tendrán significados correlativos con lo que antecede.

*“Agencia Calificadora”* significa Moody’s, S&P o Fitch o sus respectivas sucesoras.

*“Asesor Financiero Independiente”* significa una firma contable, una firma de tasaciones, una firma o banco de inversión o un consultor de reconocido prestigio, que sean a criterio del Directorio de la Emisora, calificados para realizar una tasación para cual fueron contratados y que sea independiente respecto de la transacción en cuestión.

*“Bonos Discount de la República Argentina”* significa los bonos discount con vencimiento en diciembre de 2033 denominados en dólares estadounidenses, euros y pesos, emitidos por Argentina.

*“Bonos Par de la República Argentina”* significa bonos par con vencimiento en diciembre de 2038 denominados en dólares estadounidenses, euros y pesos emitidos por Argentina.

*“Calificación de Grado de Inversión”* significa una calificación igual o superior a (i) Baa3 (o su equivalente) otorgada por Moody’s, y sus sucesores y cesionarios de la misma o (ii) BBB – (o su equivalente) otorgada por S&P o Fitch, y sus sucesores y cesionarios; en cada caso a nivel internacional *“Cambio de Control”* se considerará que se produce un Cambio de Control si cualquier Persona o grupo de personas que no sean uno o más tenedores Permitidos, son o se constituyen en Titulares Beneficiarios (como se define más adelante) directos o indirectos de un total superior al 50% de la facultad de voto total de las Acciones con Derecho a Voto de la Emisora y dicha otra Persona o grupo tienen derecho a elegir una mayoría del Directorio de la Emisora (incluyendo a una Entidad Subsistente, de corresponder).

A los fines de esta definición:

- (a) “Titular Beneficiario” tendrá el significado especificado en las Normas 13d-3 y 13d-5 de la Ley de Mercados;
- (b) “Persona” tendrá el significado correspondiente a “persona” que se emplea en los Artículos 13(d) y 14(d) de la Ley de Mercados;
- (c) Tenedores Permitidos o dicha otra Persona o Grupo, según corresponda, sean titulares beneficiarios, directos o indirectos, de un total de al menos el 50% del poder de voto de las Acciones con Derecho a Voto de la sociedad controlante.

“*Cargos Consolidados que No Constituyen Efectivo*” significa, para cualquier Persona durante cualquier período, el total de la amortización de bienes uso y activos intangibles y otros gastos o pérdidas que no constituyen efectivo de dicha Persona y sus Subsidiarias correspondientes a dicho período, determinados sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“*Certificado de Funcionario*” significa, al ser empleado en relación con cualquier medida a adoptar por la Emisora, un certificado firmado por un Funcionario de la Emisora y entregado al Fiduciario.

“*CNV*” significa la Comisión Nacional de Valores de Argentina.

“*Código*” significa el Código Tributario de 1986 de Estados Unidos, con sus modificaciones a la fecha del presente.

“*Contrato de Divisas*” significa, respecto de cualquier Persona, cualquier contrato de cambio de divisas extranjeras, contrato de pase en relación con divisas u otro contrato similar del que dicha Persona sea una parte y que esté destinado a cubrir el riesgo o exposición amoneda extranjera de dicha Persona.

“*Contrato de Tasa de Interés*” de cualquier Persona significa cualquier contrato de cobertura de tasa de interés (incluyendo, sin carácter taxativo, pases de tasa de interés, acuerdos de montos máximos, montos mínimos, montos máximos y mínimos, instrumentos de derivados y acuerdos similares) y/u otros tipos de contratos de cobertura destinados a cubrir la exposición al riesgo de tasa de interés de dicha Persona.

“*Contrato en relación con Productos Básicos o Materias Primas*” significa cualquier contrato de futuros en relación con productos básicos o materias primas, opción con relación a productos básicos o materias primas u otro contrato destinado a la protección o administración de la exposición a las fluctuaciones en el precio de los productos básicos o materias primas.

“*Control*” de cualquier Persona significa la posesión, directa o indirecta, de la facultad de dirigir o disponer la dirección de la administración o políticas de dicha Persona, sea a través de la capacidad de ejercer la facultad de voto, por contrato o de otro modo.

“*Deuda*” significa respecto de cualquier Persona sin duplicación: (a) todas las obligaciones por préstamos de dinero de dicha Persona; (b) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por bonos, debentures, pagarés u otros instrumentos similares; (c) todas las obligaciones de esa Persona bajo cualquier leasing que requiera ser clasificado o contabilizado como arrendamiento financiero (*capital lease obligations*) bajo las NIIF; (d) todas las obligaciones de esa Persona emitidas o asumidas como precio de compra diferido de propiedades o de servicios, todas las obligaciones sujetas a condición de venta y todas las obligaciones bajo cualquier contrato de retención de título (pero excluyendo cuentas a pagar y otros pasivos devengados incurridos dentro del giro ordinario de los negocios); (e) garantías de dicha Persona en relación a la Deuda referida en las cláusulas (a) a (d) anteriores y la cláusula (f) siguiente; y (f) toda Deuda de cualquier Persona del tipo referido en las cláusulas (a) a (e) anteriores, que se encuentren garantizadas por cualquier Gravamen sobre cualquier bien o activo de dicha Persona.

“*Deuda Adquirida*” significa cualquier Deuda de una Persona existente en el momento en que dicha Persona se fusiona bajo la forma de una fusión propiamente dicha o por absorción con la Emisora o en el que es asumida por la Emisora en relación con la adquisición de activos de dicha Persona. Se considerará que dicha Deuda se ha Incurrido en el momento en que esa Persona se fusiona con la Emisora bajo la forma de una fusión propiamente dicha o por absorción o en el momento en que la Emisora asume dicha Deuda en relación con la adquisición de activos de dicha Persona.

*“Deuda Altamente Subordinada”* significa toda la Deuda de la Emisora (1) que no tendrá el beneficio de ningún compromiso de no gravar, garantía o derecho real de garantía, (2) cuyos términos establecen que si (a) no se pagara una cuota de intereses con respecto a dicha Deuda en la Fecha de Pago de Intereses aplicable o (b) no se pagara el capital o prima, si hubiera, de dicha Deuda a su vencimiento establecido o en otra fecha fijada para rescate, entonces la obligación de realizar dicho pago en dicha Fecha de Pago de Intereses, fecha de vencimiento u otra fecha de rescate no constituirá un incumplimiento bajo dicha Deuda sino hasta después de la fecha de vencimiento de las obligaciones negociables, y (3) cuyos términos establecen que no se pagará ninguna suma en un proceso de quiebra, liquidación u otro similar con respecto a la Emisora hasta tanto se hayan satisfecho todos los créditos de los acreedores de la Emisora que gocen de un privilegio, incluyendo, sin limitación, los Tenedores de las obligaciones negociables, verificados en dicho proceso.

*“Deuda Permitida”* tiene el significado que se establece en la cláusula (2) de “Compromisos—Limitación a la asunción de Deuda Adicional.”

*“Deuda Refinanciada”* significa Deuda de la Emisora o de cualquier Subsidiaria emitida para Refinanciar cualquier otra Deuda de la Emisora o una Subsidiaria en tanto:

- el monto total de capital (o valor acumulado inicial, de corresponder) de dicha nueva Deuda a la fecha de la Refinanciación Propuesta no supere el monto total de capital (o valor acumulado inicial, de corresponder) de la Deuda que se Refinancia (con más el monto de cualquier prima que se deba abonar en virtud de los términos del instrumento que rige dicha Deuda y los honorarios, gastos, costos de revocación e intereses devengados e impagos razonables pagaderos por la Emisora en relación con dicha Refinanciación);
- dicha nueva Deuda tenga:
  - (a) una Vigencia Promedio Ponderado al Vencimiento que sea igual o superior a la Vigencia Promedio Ponderado al Vencimiento de la Deuda que se Refinancia, y
  - (b) un vencimiento definitivo que sea igual o posterior al vencimiento definitivo de la Deuda que se Refinancia; y
  - (c) si la Deuda que se Refinancia es Deuda Subordinada, entonces dicha Deuda por Refinanciación se deberá subordinar a las Obligaciones Negociables, de corresponder, como mínimo con el mismo alcance y del mismo modo que la Deuda que se Refinancia.

*“Deuda Subordinada”* significa, con respecto a la Emisora, cualquier Deuda de la Emisora, que esté expresamente subordinada en cuanto a derecho de pago a las Obligaciones Negociables, según corresponda.

*“Día Hábil”* significa, salvo que el respectivo suplemento de precio defina lo contrario, cualquier día, salvo sábados o domingos, que no fuera feriado oficial ni un día en que los bancos comerciales estén autorizados u obligados por ley, normas o decreto del poder ejecutivo a cerrar en la Ciudad de Nueva York o en la Ciudad de Buenos Aires.

*“Directorio”* significa, en relación con cualquier Persona, el Directorio, el comité directivo u órgano de gobierno similar de dicha Persona o cualquier comité debidamente autorizado del mismo.

*“EBITDA Consolidado”* de cualquier Persona significa, a cualquier fecha de determinación, en forma consolidada, la suma de los siguientes conceptos, sin duplicación:

- El resultado operativo consolidado de dicha Persona y sus Subsidiarias correspondiente al período de 12 meses que finaliza en el trimestre económico inmediatamente anterior a dicha fecha de determinación; más
- La amortización de bienes de uso y activos intangibles y cualquier otro Cargos Consolidados Que No Constituyen Efectivo de dicha Persona y sus Subsidiarias (en la medida en que se deduzca al determinar el resultado operativo consolidado) correspondiente a dicho período;

Todo ello determinado de conformidad con las NIIF.

*“Entidad Subsistente”* tiene el significado que se establece en el título “Compromisos—Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de Activos.”

“FATCA” significa (a) artículos 1471 a 1747 del Código (incluyendo regulaciones y guías oficiales emitidas en consecuencia), (b) cualquier versión sucesora que sea substancialmente comparable y no sea materialmente más onerosa de cumplir, (c) cualquier acuerdo celebrado conforme el artículo 1471 (b) del Código o (d) cualquier ley, regulación, regla o practica implementada por un acuerdo intergubernamental celebrado en conexidad con la implementación de tales artículos del Código.

“Fecha de Pago por Cambio de Control” tiene el significado que se establece en el título “Rescate y Recompra – Rescate por Cambio de Control.”

“Fecha de Emisión y Liquidación” significa la primera fecha de emisión de Obligaciones Negociables en virtud del Suplemento de Prospecto.

“Fitch” significa Fitch Ratings Ltd. y sus sucesores y cesionarios.

“Funcionario” significa, al ser usado en relación con cualquier medida a adoptar por la Emisora, el Presidente del Directorio, el Principal Funcionario Ejecutivo, el Principal Funcionario Financiero, cualquier Vicepresidente, el Tesorero, el Síndico o el Secretario de la Emisora.

“Gasto por Intereses Consolidado” Significa, para cualquier Persona y para cualquier período, el gasto por intereses en efectivo y no en efectivo de dicha Persona y sus Subsidiarias durante dicho período, neto de todos los ingresos por intereses y ganancias por valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, neto para dicho período, determinado sobre una base consolidada de conformidad con las normas contables NIIF.

“Gravamen” significa cualquier gravamen, hipoteca, prenda, derecho real de garantía o privilegio similar.

“Gravamen Permitido” significa (a) cualquier Gravamen existente en la Fecha de Emisión y Liquidación, (b) cualquier Gravamen del locador en su carácter de tal, seguro por accidentes del trabajo, gravámenes de transportistas, por bienes en depósitos, por créditos de construcción, costo de materiales, reparación u otros Gravámenes que surjan en el giro habitual de los negocios; (c) prendas o depósitos constituidos bajo leyes de indemnización laboral, leyes de seguro de desempleo o leyes similares, o depósitos de buena fe en relación con ofertas, propuestas, contratos o locaciones, o depósitos tendientes a garantizar obligaciones públicas o legales o depósitos de efectivo o bonos del gobierno para garantizar cauciones o garantías por recursos de apelación, o depósitos en garantía de impuestos o derechos de importación o aduaneros objetados o por el pago de alquileres, en cada caso Incurridos en el giro ordinario de los negocios; (d) Gravámenes a favor de emisoras de cauciones o garantías de cumplimiento o cartas de crédito o aceptaciones bancarias u obligaciones similares en el giro ordinario de sus negocios; (e) restricciones, locaciones a largo plazo (*ground leases*), servidumbres o reservas de derechos sobre o derechos de terceros para licencias, derechos de paso, desagües cloacales, tendidos eléctricos, líneas telegráficas y telefónicas y para otros fines similares, o restricciones de planeamiento urbano, códigos de edificación u otras restricciones (incluyendo, sin limitación) vicios o irregularidades de dominio menores y restricciones similares) respecto del uso de inmuebles o Gravámenes accesorios a la conducción de los negocios de la Emisora o la titularidad de sus bienes que en conjunto no afecten en forma significativa y adversa el valor de dichas propiedades ni restrinjan significativamente su uso en el desarrollo de los negocios de la Emisora; (f) Gravámenes en garantía de Operaciones de Cobertura permitidos de otra forma bajo el Contrato de Fideicomiso; (g) locaciones, licencias, sublocaciones y sublicencias de activos (incluyendo, sin limitación, derechos sobre inmuebles y de propiedad intelectual) que no interfieran significativamente con el giro ordinario de los negocios de la Emisora; (h) cualquier Gravamen que garantice Deuda incurrida o asumida con el objeto de financiar la totalidad o cualquier parte del costo de construcción, adquisición o mejora de cualquier activo, Gravamen éste que se deberá establecer sobre dicho activo o sobre otros activos de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias en forma simultánea con su adquisición o la finalización de la construcción o mejora del mismo o dentro de los 180 días de tales hechos; (i) cualquier Gravamen a favor de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias; (j) cualquier Gravamen sobre cualquier activo o bien (incluyendo Acciones) (i) existente sobre el mismo en el momento de su adquisición o (ii) de cualquier Persona, al momento en que dicha Persona es adquirida por o se fusiona, ya sea en forma propiamente dicha o por absorción, o se combina con, la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias; (k) cualquier Gravamen que garantice una prórroga, renovación o reembolso de Deuda garantizada por un Gravamen permitido bajo el presente, siempre que dicho nuevo Gravamen se limite al bien que ha sido objeto del Gravamen anterior inmediatamente antes de dicha prórroga, renovación o reembolso y siempre asimismo que el monto de capital de la Deuda garantizada por el

Gravamen anterior inmediatamente antes de dicha prórroga, renovación o reembolso no se incremente; (l) (i) cualquier Gravamen no perfeccionado respecto de impuestos, determinaciones impositivas o cargas o imposiciones gubernamentales aún no vencidos (incluyendo las correspondientes prórrogas) u objetados de buena fe, (ii) cualquier Gravamen que surja o en el que se incurra en relación con sentencias o determinaciones impositivas en circunstancias que no constituyan un Supuesto de Incumplimiento o (iii) Gravámenes impositivos o legales o cualquier Gravamen que surja por imperio de la ley; (m) Gravámenes que surjan en relación con Operaciones con Créditos; y (n) cualquier Gravamen adicional, siempre que en la fecha de la constitución o asunción de dicho Gravamen, la Deuda garantizada por el mismo, junto con todas las demás Deudas de la Emisora garantizadas por cualquier Gravamen en virtud de esta cláusula (n) tengan un monto total de capital pendiente de pago no superior al 15% de los activos consolidados totales de la Emisora establecidos en los estados financieros consolidados correspondientes a su trimestre económico más reciente.

*“Grupo”* significa dos o más Personas que actúan en conjunto como una sociedad colectiva, sociedad en comandita, sindicato u otro grupo a los efectos de adquirir, detentar, votar o enajenar Acciones con Derecho a Voto de otra Persona.

*“Incumplimiento”* significa un hecho o situación cuyo acontecimiento constituye o con el transcurso del tiempo o el envío de notificación o ambas cosas constituiría un Supuesto de Incumplimiento.

*“Incurrir”* significa, con respecto a cualquier Deuda u otra obligación de cualquier Persona, crear, emitir, incurrir (inclusive mediante conversión, canje o de otro modo), asumir, garantizar o de otro modo ser responsable respecto de dicha Deuda u otra obligación en el balance de dicha Persona (y los términos *“asunción”*, *“Incurrido/a”* e *“Incurriendo”* tendrán significados correlativos con lo que antecede).

*“Índice de Cobertura de Intereses Consolidados”* significa, para cualquier Persona a cualquier fecha de determinación, el índice del monto total de EBITDA Consolidado de dicha Persona y sus Subsidiarias correspondiente a los cuatro trimestres económicos completos más recientes para los cuales se cuente con estados financieros que finalicen antes de la fecha de tal determinación (el *“Período de Cuatro Trimestres”*) respecto del Gasto por Intereses Consolidado de dicha Persona para ese *“Período de Cuatro Trimestres”*. A los efectos de esta definición, *“EBITDA Consolidado”* y *“Gasto por Intereses Consolidado”* se calcularán después de dar efecto sobre una base pro forma, de conformidad con la Regulación S-X de la Ley de Títulos Valores de los Estados Unidos, durante el período de dicho cálculo a:

- la asunción, repago o rescate de la Deuda (incluyendo Deuda Adquirida) de dicha Persona o cualquiera de sus Subsidiarias y la aplicación de su producido, incluyendo la asunción de cualquier Deuda (incluyendo Deuda Adquirida) y la aplicación de su producido, que origine la necesidad de efectuar dicha determinación y que se produzca durante dicho *“Período de Cuatro Trimestres”* o en cualquier momento posterior al último día de dicho *“Período de Cuatro Trimestres”* y como máximo hasta dicha fecha de determinación, en la medida, en el caso de una asunción, en que dicha Deuda se encuentre pendiente de pago en la fecha de determinación, como si dicha asunción y la aplicación de su producido, repago o rescate hubieran tenido lugar el primer día de dicho *“Período de Cuatro Trimestres”*; y
- Cualquier Operación de Venta de Activos o Adquisición de Activos por parte de dicha Persona o cualquiera de sus Subsidiarias, incluyendo cualquier Operación de Venta de Activos o Adquisición de Activos que origine la necesidad de efectuar dicha determinación, que se produzca durante el *“Período de Cuatro Trimestres”* o en cualquier momento posterior al último día del *“Período de Cuatro Trimestres”* y como máximo hasta dicha fecha de determinación, como si dicha Operación de Venta de Activos o Adquisición de Activos hubiera tenido lugar el primer día de dicho *“Período de Cuatro Trimestres”*.

Además, al calcular el *“Gasto por Intereses Consolidado”* a los fines de determinar el denominador (pero no el numerador) de este *“Índice de Cobertura de Intereses Consolidados”*

- (a) los intereses sobre la Deuda pendiente de pago determinados sobre una base variable a la fecha de determinación y que continúen siendo determinados de tal modo en el futuro se considerarán devengados a una tasa fija anual igual a la tasa de interés de dicha Deuda en vigencia en esa fecha de determinación;

- (b) si los intereses de cualquier Deuda efectivamente incurrida en esa fecha de determinación se pueden determinar opcionalmente a una tasa de interés basada en un factor de una tasa primaria o similar, una tasa ofrecida en el mercado interbancario de eurodivisas u otras tasas, entonces, se considerará que la tasa de interés vigente en esa fecha de determinación ha estado vigente durante el Período de Cuatro Trimestres;
- (c) sin perjuicio de la cláusula (a) precedente, los intereses sobre Deudas determinadas sobre una base variable, en la medida en que dichos intereses estén cubiertos por Operaciones de Cobertura, no se considerarán devengados a la tasa anual resultante después de dar efecto a la aplicación de dichos contratos;
- (d) los intereses sobre una Obligación de Leasing Financiero se considerarán devengados a una tasa de interés que un funcionario financiero o contable responsable de la Emisora determinen razonablemente como la tasa de interés implícita en dicha Obligación de Leasing Financiero de conformidad con las NIIF; y
- (e) a los fines de efectuar el cálculo mencionado anteriormente, los intereses de cualquier Deuda derivada de un acuerdo de crédito renovable calculados sobre una base pro forma se calcularán en función del saldo diario promedio de dicha Deuda durante el período correspondiente.

“*Jurisdicción Habilitada para la Fusión*” significa una de las siguientes (i) la Argentina, (ii) los Estados Unidos, cualquier estado de dicho país o el Distrito de Columbia, (iii) cualquier estado miembro de la Unión Europea; o (iv) cualquier otra nación cuya deuda soberana cuente con una Calificación de Grado de Inversión otorgada por dos (2) o más Agencias Calificadoras.

“*Ley de Mercados*” significa la *United States Securities Exchange Act* de 1934 (o cualquier ley que la reemplace), con sus modificatorias y las normas y reglamentaciones de la SEC promulgadas en virtud de la misma.

“*Ley de Mercado de Capitales*” significa la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales de Argentina conforme fuera modificada por la Ley N 27.440 de Financiamiento Productivo.

“*Ley de Títulos Valores*” significa la Ley de Títulos Valores de los Estados Unidos de 1933 *United States Securities Act* (o cualquier ley que la reemplace), con sus modificatorias y las normas y reglamentaciones de la SEC promulgadas en virtud de la misma.

“*Moody’s*” significa Moody’s Investors Service, Inc. y sus sucesores y cesionarios.

“*Negocio Permitido*” significa cualquier negocio o actividad a la que se dediquen directa o indirectamente la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias o Afiliadas (inclusive mediante la titularidad de Acciones) en la Fecha de Emisión y Liquidación, cualquier negocio o actividad inmobiliario o minorista y/o cualquier negocio o actividad relacionado, accesorio o complementario a cualquiera de los anteriores, incluyendo, sin carácter taxativo, cualquiera de tales actividades fuera de Argentina.

“*NIIF*” significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por la *International Accounting Standards Board* conforme se encuentren vigentes periódicamente.

“*Operación con Créditos*” significa cualquier operación de titulización, cesión de facturación, descuento u operación o serie de operaciones de financiación similares que pueda celebrar la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en el giro habitual de los negocios de conformidad con la cual la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias puedan vender, transmitir o de otro modo transferir a cualquier Persona o puedan otorgar un derecho real de garantía respecto de cualquier crédito (exista en la actualidad o surja en el futuro) de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias así como cualquier activo relacionado con ellos, incluyendo cualquier bien dado en garantía de dichos créditos, todos los contratos y todas las garantías u otras obligaciones relacionadas con dichos créditos, su producido y demás activos que habitualmente se transfieren, o en relación con los cuales se constituyen habitualmente derechos reales de garantía, en relación con la titulización, cesión de facturación o descuento que involucre créditos.

“*Operaciones de Cobertura*” significa las obligaciones de cualquier Persona de conformidad con cualquier Contrato de Tasa de Interés, Contrato de Divisas o Contrato en relación con Productos Básicos o Materias Primas.

*“Operación de Venta de Activos”* significa cualquier Venta de Activos y, con prescindencia del hecho de que constituya o no una Venta de Activos, (1) cualquier venta u otra enajenación de Acciones con Derecho a Voto, y (2) cualquier venta u otra enajenación de bienes o activos excluidos de la definición de Venta de Activos por el segundo párrafo de dicha definición.

*“Pago por Cambio de Control”* tiene el significado que se establece en el título “Rescate ante un Evento de Cambio de Control.”

*“Persona”* significa cualquier persona física, sociedad colectiva, sociedad en comandita, sociedad comercial, sociedad por acciones, sociedad de responsabilidad limitada, organización sin personería jurídica, fideicomiso o unión transitoria de empresas o una agencia gubernamental o subdivisión política de la misma.

*“Refinanciar”* significa respecto de cualquier deuda, emitir cualquier Deuda en canje por o para refinanciar, reemplazar, revocar o reembolsar dicha Deuda en forma total o parcial. Los términos *“Refinanciado/a”* y *“Refinanciación”* tendrán significados correlativos.

*“S&P”* significa Standard & Poor’s Ratings Services y sus sucesores y cesionarios.

*“Subsidiaria”* significa, con respecto a cualquier Persona, cualquier otra Persona en la cual la primera detenta directa o indirectamente más de un 50% de la facultad de voto de las Acciones con Derecho a Voto en circulación de dicha otra Persona.

*“Subsidiaria Significativa”* significa, en cualquier momento relevante, cualquiera de nuestras Subsidiarias que sea una *“subsidiaria significativa”* nuestra contemplada en el significado de la Norma 102 de la Regulación S-X promulgada por la SEC.

*“Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control”* significa el acaecimiento de un Cambio de Control.

*“Supuesto de Incumplimiento”* tiene el significado que se establece en el título “Supuestos de Incumplimiento.”

*“Tenedor”* en relación con cualquier Obligación Negociable, significa la Persona a cuyo nombre esté registrada dicha Obligación Negociable en el Registro a ese momento.

*“Tenedores Permitidos”* significa uno o más de los siguientes: (i) Eduardo S. Elsztain, Saúl Zang y Alejandro G. Elsztain junto con sus respectivos padres, hermanos, hermanas, hijos y otros familiares y cualquiera de los descendientes, herederos, legatarios y sucesores así como los cónyuges o ex-cónyuges de cualquiera de ellos, (ii) cualquier patrimonio sucesorio, tutor, custodio y demás representantes legales de cualquiera de ellos y (iii) cualquier Afiliada de cualquiera de ellos o cualesquiera otras Personas (incluyendo cualquier fideicomiso, sociedad colectiva u otra entidad) controladas por o para el beneficio de los mismos.

*“Valor de Mercado”* significa, respecto de cualquier activo, el precio (luego de deducir cualquier pasivo relacionado con dicho activo) que se podría negociar en una operación del mercado libre a título oneroso entre partes independientes entre un vendedor informado y dispuesto a efectuar la venta y un comprador informado y dispuesto a efectuar la compra, ninguno de los cuales está obligado a concretar la operación; estableciéndose que el Valor de Mercado de tales activos será determinado de modo concluyente por el Directorio de la Emisora actuando de buena fe y estableciéndose asimismo que en lo que respecta a cualquier activo que tenga un precio inferior a USD 10,0 millones (o su equivalente en otras monedas) solamente se requerirá la determinación de buena fe de la administración de primera línea de la Emisora.

*“Venta de Activos”* significa una venta, enajenación, emisión, transmisión, transferencia, locación, cesión u otra transferencia directa o indirecta, incluyendo una operación de venta con retroarriendo (cada una, una *“enajenación”*) efectuada por la Emisora o cualquier Subsidiaria de:

- Acciones con Derecho a Voto de cualquier Subsidiaria (pero no Acciones con Derecho a Voto de la Emisora); o
- cualquier bien o activo (que no sea efectivo o equivalentes de efectivo o Acciones con Derecho a Voto de la Emisora) de la Emisora o de cualquier Subsidiaria;

Sin perjuicio de lo que antecede, las siguientes operaciones no se considerarán una Venta de Activos:

- la enajenación de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los activos de la Emisora y sus Subsidiarias del modo permitido por las disposiciones del título “*Compromisos—Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de Activos*”;
- ventas, locaciones, transmisiones u otras enajenaciones, incluyendo, sin carácter taxativo, canjes o pases de bienes inmuebles (incluyendo propiedades en proceso de desarrollo para su venta y propiedades completadas destinadas a la venta) en el giro habitual de los negocios;
- una enajenación a favor de la Emisora o una Subsidiaria, incluyendo una Persona que sea o se constituya en una Subsidiaria inmediatamente después de la enajenación;
- cualquier operación que involucre activos o Acciones con Derecho a Voto de una Subsidiaria con un Valor de Mercado inferior a USD 2,0 millones (o su equivalente en otras monedas);
- la emisión o venta de Acciones con Derecho a Voto de una Subsidiaria de la Emisora que se ofrezca en forma proporcional a la Emisora y a sus Subsidiarias por una parte y los tenedores minoritarios de Acciones con Derecho a Voto de una Subsidiaria por otra parte (o de una forma que sea inferior a una base proporcional a cualquier tenedor minoritario);
- cualquier venta u otra enajenación de activos o bienes dañados, desgastados, obsoletos o que hayan dejado de ser útiles en el giro habitual de los negocios;
- toda venta u otra enajenación de activos recibidos por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en ocasión de la ejecución de un Gravamen en el giro habitual de los negocios;
- toda transferencia, cesión u otra enajenación que se considere realizada en relación con la constitución u otorgamiento de cualquier Gravamen Permitido;
- una enajenación de cuentas a cobrar en relación con una Operación con Créditos; y
- la renuncia o dispensa de derechos contractuales, reclamos extracontractuales u otros derechos legales en relación con una liquidación efectuada de buena fe.

“*Vigencia Promedio Ponderado al Vencimiento*” significa, al ser aplicado a cualquier Deuda a cualquier fecha, la cantidad de años (calculados hasta el doceavo más próximo) que se obtiene al dividir:

- el monto de capital total pendiente de pago en ese momento o la preferencia en ocasión de la liquidación, según corresponda, de dicha Deuda por
- la suma de los productos que se obtiene al multiplicar:
  - (a) el monto de cada cuota remanente en ese momento, fondo amortizante, vencimiento escalonado u otro pago requerido de capital o preferencia en ocasión de la liquidación, según corresponda, incluyendo un pago al vencimiento definitivo en relación con tales conceptos, por

(b) la cantidad de años (calculado hasta el doceavo más próximo) que transcurrirán entre dicha fecha y la realización de dicho pago.

#### ***Supuestos de Incumplimiento***

En caso de que hubiera ocurrido y se mantuviera vigente uno o varios de los siguientes supuestos (los “Supuestos de Incumplimiento”) respecto de las Obligaciones Negociables:

- (i) No pagáramos el capital o intereses (o Montos Adicionales, si hubieran) respecto de las Obligaciones Negociables en la fecha en que venzan y sean exigibles de acuerdo con sus términos, y dicho incumplimiento continuara durante un período de siete (7) días (en el caso del capital) o catorce (14) días (en el caso de los intereses o Montos Adicionales, si hubieran);
- (ii) no cumpliáramos u observáramos cualquier otro compromiso u obligación en dichas Obligaciones Negociables; y dicho incumplimiento continuara vigente durante un período de noventa (90) días después de que recibamos una notificación por escrito (con una copia al Fiduciario de los Tenedores de por lo menos el 25% del capital total de las Obligaciones Negociables en circulación indicando dicho incumplimiento y exigiendo su subsanación y declarando que dicha notificación constituye una “notificación de incumplimiento” bajo el Contrato de Fideicomiso);
- (iii) no pagáramos a su vencimiento, de su fecha de vencimiento establecida, el capital pendiente de pago de nuestra Deuda (la como se define en el Contrato de Fideicomiso) por un monto total

exigible y pagadero de por lo menos USD 50.000.000 (o su equivalente en otra moneda en el momento de determinación) y dicho incumplimiento se mantuviera vigente después del período de gracia, si lo hubiera, aplicable antes de dicho incumplimiento; u ocurriera cualquier otro Supuesto de Incumplimiento conforme a cualquier acuerdo o instrumento relativo a dicha Deuda por un monto de capital total de por lo menos USD 50.000.000 (o su equivalente en otra moneda en el momento de determinación) que diera como resultado la caducidad de plazos de su vencimiento final estipulado por un monto de capital total vencido de al menos USD 50.000.000 (o su equivalente en otra moneda en el momento de determinación). No obstante, la falta de pago de los montos adeudados en virtud de las Obligaciones Negociables Existentes que no sean aceptadas para el canje de conformidad con la Oferta de Canje no constituirá un Supuesto de Incumplimiento en virtud de esta cláusula (iii);

- (iv) un tribunal competente dictara una resolución o fallo en firme para (a) una reparación en relación con la Emisora en un procedimiento de quiebra o concurso preventivo iniciado en contra ellas conforme a la Ley Nº 24.522 de la República Argentina, y sus modificatorias o cualquier otra ley en materia de quiebras, concurso o ley similar aplicable, vigente actualmente o que rija en el futuro (la “Ley de Concursos y Quiebras”), o (b) la designación bajo cualquier ley de quiebras, concursos u otras leyes similares de un administrador, liquidador, síndico o interventor para la Emisora respecto de todos o sustancialmente todos sus bienes y, en cada caso, dicha resolución o fallo no fueran suspendidos y permanecieran vigentes por un período de noventa (90) días corridos; o
- (v) nosotros (a) presentáramos una petición de quiebra o concurso preventivo en el marco de la Ley de Concursos y Quiebras, o (b) aceptáramos la designación, bajo cualquier ley de quiebras, concursos u otra ley similar, o la toma de posesión de nosotros por parte de un administrador, síndico o interventor en relación con todos o sustancialmente todos nuestros bienes.

Entonces el Fiduciario enviará, ante el pedido escrito de los Tenedores que representen al menos el 25% en total del capital en circulación de las Obligaciones Negociables, declarándonos que todas las Obligaciones Negociables pendientes de pago vencerán y serán pagaderas inmediatamente. Luego de dicha declaración de caducidad de plazos, el capital de las Obligaciones Negociables acelerado de tal modo y los respectivos intereses devengados y todos los demás montos pagaderos respecto de dichas Obligaciones Negociables vencerán y serán pagaderos inmediatamente. Si el Supuesto de Incumplimiento o Supuestos de Incumplimiento que dieran lugar a esa declaración o aceleración fueran subsanados con posterioridad a esa declaración, dicha declaración puede ser rescindida por los tenedores en la forma establecida en el presente.

En cualquier momento después de que se hubiera declarado la caducidad de plazos respecto de las Obligaciones Negociables como se describe en el párrafo precedente los tenedores de una mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables en circulación, podrán rescindir y anular dicha declaración y sus consecuencias si:

- la rescisión no entrara en conflicto con ninguna sentencia o fallo;
- todos los Supuestos de Incumplimiento existentes hubieran sido subsanados o dispensados, con excepción de falta de pago de capital e interés que haya vencido solamente por causa de la aceleración;
- en la medida en que el pago de dicho interés sea legal, que se haya pagado intereses sobre cuotas vencidas de interés y cuotas vencidas de capital, siempre que hayan vencido de otra forma que no sea por esa declaración de aceleración; y
- la Emisora haya pagado al Fiduciario su razonable compensación y haya reembolsado al Fiduciario por sus gastos razonables (incluyendo los honorarios y los gastos de sus consejeros), desembolsos y adelantos.

Tal rescisión no afectará ningún Incumplimiento posterior ni limitará ningún derecho al respecto.

En caso de que ocurra un Supuesto de Incumplimiento establecido en la cláusula (iii) anterior y continúe con respecto a las Obligaciones Negociables, dicho Supuesto de Incumplimiento será automáticamente rescindido y anulado una vez que el evento de incumplimiento o el incumplimiento de pago que lo haya provocado conforme a la cláusula (iii) sea subsanado o corregido por nosotros y/o la Subsidiaria correspondiente, o sea renunciado por los tenedores de la deuda correspondiente. Tal rescisión y

anulación no afectará ningún Supuesto de Incumplimiento posterior ni perjudicará ningún derecho consecuente al mismo.

Los tenedores de la mayoría del capital en circulación de las Obligaciones Negociables podrán dispensar cualquier Incumplimiento o Supuesto de Incumplimiento y sus consecuencias con excepción de un incumplimiento en el pago de capital o prima, si hubiera, o interés de dicha clase o respecto de cualquier otra disposición del Contrato de Fideicomiso que requiera el consentimiento de la mayoría de los tenedores de las Obligaciones Negociables para su modificación o reforma.

Sujeto a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso respecto de los deberes del Fiduciario, el Fiduciario no tiene obligación de ejercer ninguno de sus derechos o poderes bajo el Contrato de Fideicomiso a requerimiento, orden o pedido de cualquiera de los tenedores, a menos que dichos tenedores hayan ofrecido al Fiduciario una indemnidad y/o garantía a su satisfacción. Sujeto a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y a la ley aplicable, los tenedores de mayoría del capital en circulación de las obligaciones negociables en ese momento tendrán el derecho de elegir el momento, método y lugar de dirigir cualquier procedimiento de subsanación disponible para el Fiduciario o para el ejercicio de cualquier poder que le fuera conferido al mismo.

### **Listado y Negociación**

Solicitaremos la cotización de las Obligaciones Negociables y su admisión para su negociación en el BYMA y en A3. No puede garantizarse que estas solicitudes serán aceptadas.

### **Asambleas, Modificación y Dispensa**

El Fiduciario y nosotros podremos, sin el voto o consentimiento de ningún Tenedor de las Obligaciones Negociables, modificar o enmendar el Contrato de Fideicomiso o los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables con el propósito de:

- 1) agregar a nuestros compromisos otros compromisos, restricciones, condiciones o disposiciones que sean en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables;
- 2) renunciar a cualquier derecho o poder que se nos confiera;
- 3) evidenciar la sucesión de otra persona a nosotros y la asunción por parte de dicho sucesor de nuestros compromisos y obligaciones en las Obligaciones Negociables y en el Contrato de Fideicomiso, de conformidad con cualquier fusión, consolidación o venta de activos;
- 4) cumplir con cualquier requerimiento de la CNV a fin de efectuar y mantener el Contrato de Fideicomiso;
- 5) cumplir con los requisitos de la SEC para calificar el Contrato de Fideicomiso bajo la Ley de Contratos de Fideicomiso estadounidense;
- 6) realizar cualquier modificación para ajustar el Contrato Fideicomiso a esta *Oferta de los Valores Negociables - b) Descripción de la Oferta y Negociación*;
- 7) realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica, o corregir o complementar cualquier disposición ambigua, inconsistente o defectuosa contenida en el Contrato de Fideicomiso o en las Obligaciones Negociables; y
- 8) realizar cualquier otra modificación, u otorgar cualquier renuncia o autorización de cualquier incumplimiento o incumplimiento propuesto, de cualquiera de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables o de cualquier otra disposición del Contrato de Fideicomiso de cualquier manera que no afecte negativamente los intereses de los tenedores de las Obligaciones Negociables en ningún aspecto material.

Modificaciones y enmiendas al Contrato de Fideicomiso y a las Obligaciones Negociables podrán realizarse, y el cumplimiento futuro o incumplimiento pasado por nuestra parte podrá ser perdonado, con el consentimiento de los tenedores de una mayoría del monto de capital en circulación de las Obligaciones Negociables emitidas mediante la adopción de una resolución en una reunión de tenedores de las Obligaciones Negociables, conforme se detalla a continuación. Las modificaciones y enmiendas al Contrato de Fideicomiso y a las Obligaciones Negociables también podrán realizarse mediante cualquier otro medio confiable que garantice el acceso previo a la información por parte de los tenedores y les permita votar, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables (conforme fuera

modificado por el artículo 151 de la Ley de Financiamiento Productivo). Ninguna de estas modificaciones, enmiendas ni exenciones podrá, sin el consentimiento de los tenedores de al menos el 85% de las Obligaciones Negociables que se vean afectadas por ello, (i) extender la fecha de vencimiento programada para el pago del capital, la prima, si corresponde, o cualquier pago de intereses sobre dicha Nueva Obligación Negociable, (ii) reducir el monto del capital, la tasa de interés establecida o la prima pagadera al canje de dichas Obligaciones Negociables, (iii) reducir nuestra obligación de pagar Montos Adicionales sobre dichas Obligaciones Negociables, (iv) acortar el período durante el cual no se nos permite canjear dichas Obligaciones Negociables, (v) cambiar los lugares requeridos en los que se paga dicha Obligación Negociable o la prima o interés correspondiente, (vi) reducir el porcentaje del monto de capital agregado de dichas Obligaciones Negociables necesario para modificar, enmendar o complementar el Contrato de Fideicomiso o dichas Obligaciones Negociables, o por renuncia al cumplimiento de ciertas disposiciones de los mismos o por renuncia a ciertos incumplimientos o (vii) reducir el porcentaje del monto de capital de las Obligaciones Negociables pendientes requeridos para la adopción de una resolución o el quórum requerido en cualquier reunión de tenedores de dichas Obligaciones Negociables en la que se adopte una resolución o para aceptar cualquier enmienda mediante consentimiento por escrito.

El Contrato de Fideicomiso incluirá disposiciones para convocar reuniones de los tenedores de las Obligaciones Negociables para tratar asuntos que afecten sus intereses. Una reunión de los tenedores de las Obligaciones Negociables podrá ser convocada por nuestro Directorio, nuestra Comisión Fiscalizadora, a solicitud del Fiduciario o a solicitud de los tenedores de al menos el 5% del monto de capital de las Obligaciones Negociables emitidas. Si una reunión se convoca a solicitud escrita de los tenedores de las Obligaciones Negociables, dicha reunión se celebrará dentro de los 40 días posteriores a la fecha en que recibamos dicha solicitud escrita. Cualquier reunión será celebrada simultáneamente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la Ciudad de Nueva York por medio de telecomunicaciones que permitan que los participantes se escuchen y hablen entre sí.

El aviso de cualquier reunión de tenedores de las Obligaciones Negociables (que incluirá la fecha, lugar y hora de la reunión, la agenda de la misma y los requisitos para la asistencia) será dado por la Emisora según lo establecido en la sección “—Notificaciones” con un plazo no inferior a 10 ni superior a 30 días antes de la fecha fijada para la reunión y será publicado durante cinco días hábiles en Argentina en el Boletín Oficial, un periódico de amplia circulación en Argentina y el Boletín Informativo de la BCBA (siempre que las Obligaciones Negociables estén listadas y negociadas en BYMA), o en tales otros sistemas informativos de los mercados en los que las Obligaciones Negociables estén listadas, según corresponda. Las reuniones de los tenedores podrán convocarse simultáneamente para dos fechas, en caso de que la reunión inicial se suspenda por falta de quórum.

Para tener derecho a votar en una reunión de tenedores, una persona deberá ser (i) Tenedor de una o más Obligaciones Negociables a la fecha de registro correspondiente o (ii) persona designada mediante instrumento escrito como apoderado por un Tenedor de una o más Obligaciones Negociables.

El quórum en cualquier reunión convocada para adoptar una resolución será el de las personas que representen o tengan la mayoría del monto de capital de las Obligaciones Negociables emitidas, y en cualquier reunión reconvocada y suspendida será el de las personas presentes en dicha reunión reconvocada. En una reunión o en una reunión reconvocada debidamente celebrada y con quórum, cualquier resolución para modificar, enmendar o eximir el cumplimiento de cualquier disposición de las Obligaciones Negociables (salvo las disposiciones mencionadas en el cuarto párrafo anterior) será válida si es aprobada por las personas con derecho a votar, que representen la mayoría del monto de capital de las Obligaciones Negociables emitidas representadas y votando en la reunión. Cualquier instrumento otorgado por o en nombre de cualquier Tenedor de una Nueva Obligación en relación con cualquier consentimiento a tales modificaciones, enmiendas o exenciones será irrevocable una vez dado y será concluyente y vinculante para todos los posteriores tenedores de esa Obligación Negociable. Cualquier modificación, enmienda o exención del Contrato de Fideicomiso o de las Obligaciones Negociables será concluyente y vinculante para todos los tenedores de las Obligaciones Negociables, estén o no presentes en alguna reunión, y para todas las Obligaciones Negociables; no obstante, ninguna de estas modificaciones, enmiendas o exenciones será efectiva a menos que se haya obtenido el consentimiento de los tenedores del porcentaje del monto de capital de las Obligaciones Negociables emitidas requerido por el Contrato de Fideicomiso.

La Emisora designará la fecha de registro para determinar los tenedores de Obligaciones Negociables con derecho a votar en cualquier reunión y notificará a los tenedores de las Obligaciones Negociables de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Tenedor de una Obligación Negociable podrá, en cualquier reunión de tenedores de las Obligaciones Negociables en la que tenga derecho a votar, emitir un voto por cada dólar estadounidense del monto de capital de las Obligaciones Negociables que posea dicho Tenedor.

Los titulares de las Obligaciones Negociables podrán votar y consentir cualquier enmienda mediante consentimiento escrito, enviado a la Emisora por medios confiables conforme a la legislación argentina. El procedimiento utilizado para implementar dicho consentimiento escrito debe garantizar (i) que los tenedores hayan recibido previamente toda la información necesaria y (ii) el ejercicio del derecho de los tenedores de aprobar o no los temas puestos a consideración.

La Emisora, a través de su Directorio, podrá enviar la solicitud de consentimiento escrito y llevar a cabo dicho procedimiento, o contratar a un tercero con ese propósito. En cualquier caso, para poder proporcionar consentimiento escrito según lo descrito anteriormente, una persona debe ser (i) Tenedor de una o más Obligaciones Negociables a la fecha de registro correspondiente o (ii) designado por instrumento escrito como representante de dicho Tenedor de una o más Obligaciones Negociables.

Para los fines anteriores, cualquier Obligación Negociable autenticada y entregada conforme al Contrato de Fideicomiso será, a partir de cualquier fecha de determinación, considerada "emitida", salvo que:

(i) Las Obligaciones Negociables previamente canceladas por el Fiduciario o entregadas al Fiduciario para su cancelación;

(ii) Las Obligaciones Negociables que hayan sido llamadas para redención o entregadas para recompra de acuerdo con sus términos o que hayan vencido y sean pagaderas al vencimiento o de otro modo, y con respecto a las cuales se hayan depositado los fondos suficientes para pagar el principal y cualquier prima, intereses, Montos Adicionales u otros montos; o

(iii) Las Obligaciones Negociables por las cuales se hayan autenticado y entregado otras Obligaciones Negociables en sustitución o en lugar de las mismas conforme al Contrato de Fideicomiso;

siendo que, al determinar si los tenedores del monto de capital requerido de las Obligaciones Negociables emitidas están presentes en una reunión de tenedores para efectos de quórum o si han consentido o votado a favor de cualquier aviso, consentimiento, exención, enmienda, modificación o suplemento bajo el Contrato de Fideicomiso, se desestimarán las Obligaciones Negociables poseídas directa o indirectamente por la Emisora o cualquiera de sus Afiliadas, incluidas cualquier Subsidiaria, considerándolas no emitidas.

De forma inmediata después de la ejecución por parte de la Emisora y del Fiduciario de cualquier suplemento o enmienda al Contrato de Fideicomiso, la Emisora dará aviso a los tenedores de las Obligaciones Negociables y, si corresponde, a la CNV, detallando en términos generales el contenido de dicho suplemento o enmienda. Si la Emisora no da dicho aviso a los tenedores dentro de los 15 días siguientes a la ejecución de dicho suplemento o enmienda, el Fiduciario dará aviso a los tenedores a nuestro costo. Cualquier omisión de la Emisora o del Fiduciario en dar dicho aviso, o cualquier defecto en el mismo, no afectará de ninguna manera la validez de dicho suplemento o enmienda.

El consentimiento de los tenedores no es necesario bajo el Contrato de Fideicomiso para aprobar la forma particular de cualquier enmienda, suplemento o exención propuesta. Será suficiente con que tal consentimiento apruebe el fondo de la propuesta de enmienda, suplemento o exención.

#### ***Ejecución por parte de los tenedores de Obligaciones Negociables***

Salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo, ningún Tenedor de una Obligación Negociable tendrá derecho alguno en virtud de cualquier disposición del Contrato de Fideicomiso o de dicha Obligación Negociable, ni podrá valerse de ninguna de dichas disposiciones, para iniciar un juicio, acción o procedimiento conforme a la ley o según las normas de equidad, en virtud o en relación con el Contrato de Fideicomiso o las Obligaciones Negociables, o para designar un síndico o funcionario similar, o para cualquier otro recurso en virtud de dichos documentos, a menos que (i) dicho Tenedor hubiera notificado previamente al Fiduciario por escrito el incumplimiento respecto de las Obligaciones Negociables; (ii) los tenedores de no menos del 25% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de dicha clase hubieran

presentado una solicitud escrita al Fiduciario para que inicie dicha acción, juicio o procedimiento en nombre propio como Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso, habiendo ofrecido al Fiduciario la indemnización y/o garantía satisfactoria que éste requiera por los costos, gastos y obligaciones en los que fuera a incurrir en tal sentido; y (iii) el Fiduciario, transcurridos 90 días de la recepción de tal notificación, solicitud y oferta de indemnización, no hubiera iniciado tal acción, juicio o procedimiento y, durante dicho período de 90 días, el Fiduciario no hubiera recibido ninguna directiva escrita incompatible, en su opinión, con tal solicitud escrita de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

Con independencia de cualquier otra disposición del Contrato de Fideicomiso y de cualquier disposición de las Obligaciones Negociables, el derecho de cualquier Tenedor de Obligaciones Negociables a percibir el pago del capital y los intereses sobre dicha Obligación Negociable (incluidos Montos Adicionales) en o con posterioridad a las respectivas fechas de vencimiento expresadas en dicha Obligación Negociable, o a entablar juicio, inclusive una acción ejecutiva individual con arreglo al Artículo 29 de la Ley de Obligaciones Negociables, para ejecutar cualquiera de dichos pagos en las respectivas fechas de vencimiento, no se verá limitado o afectado sin el consentimiento de dicho Tenedor.

El titular beneficiario de Obligaciones Negociables representadas por una Obligación Negociable Global podrá obtener del depositario pertinente, ante su solicitud y sujeto a ciertas limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, un certificado representativo de su participación en la Obligación Negociable Global respectiva de conformidad con la Ley de Mercado de Capitales. Este certificado permitirá al titular beneficiario iniciar acciones judiciales ante cualquier tribunal competente en Argentina, incluidas acciones ejecutivas, para obtener el pago de los montos vencidos en virtud de las Obligaciones Negociables.

### **Revocación**

Podemos, a nuestra discreción, optar por rescindir (1) todas nuestras obligaciones con respecto a las Obligaciones Negociables ("incumplimiento legal"), excepto ciertas obligaciones, incluidas las relacionadas con cualquier fideicomiso establecido para incumplimiento y obligaciones relacionadas con la transferencia e intercambio de las Obligaciones Negociables, el reemplazo de Obligaciones Negociables mutiladas, destruidas, perdidas o robadas y el mantenimiento de agencias con respecto a las Obligaciones Negociables y los derechos, facultades, protecciones, beneficios, indemnizaciones e inmunidades del Fiduciario de las Obligaciones Negociables, así como las obligaciones de la Emisora en relación con ello., o (2) nuestras obligaciones en virtud de algunos de los compromisos en el Contrato de Fideicomiso de manera que cualquier incumplimiento de dichas obligaciones no constituirá un Supuesto de Incumplimiento ("incumplimiento del pacto"). Para ejercer la derogación legal o la derogación del pacto, debemos depositar irrevocablemente con el Fiduciario Dólares Estadounidenses o U. S. obligaciones gubernamentales, o cualquier combinación de las mismas, en montos que, según la opinión escrita de un contador público entregada al Fiduciario, sean suficientes (sin reinversión) para pagar el capital, la prima, si corresponde, y los intereses (incluidos los Montos Adicionales) con respecto a las Obligaciones Negociables pendientes hasta la Fecha de Vencimiento o reembolso establecida de las Obligaciones Negociables, y cumplir con ciertas otras condiciones, que incluyen, entre otras, la entrega al Fiduciario de opiniones de abogados reconocidos a nivel nacional en los Estados Unidos y Argentina con experiencia en tales asuntos tributarios en el sentido de que el depósito y la derogación relacionada no causarían que los beneficiarios reales de las Obligaciones Negociables reconozcan ingresos, ganancias o pérdidas para fines del impuesto sobre la renta federal de los EE.UU. o argentino (según corresponda). En el caso de incumplimiento legal, dicha opinión de un abogado en los Estados Unidos debe basarse en (i) una decisión que hayamos recibido del Servicio de Impuestos Internos o que haya sido publicada por él, o (ii) un cambio en la legislación aplicable de los EE. UU. ley federal del impuesto sobre la renta desde la Fecha de Emisión y Liquidación.

Si elegimos incumplir los acuerdos con respecto a cualquiera de las Obligaciones Negociables, debemos elegirlo así con respecto a todas las Obligaciones Negociables.

### **Notificaciones**

Las notificaciones a los tenedores de las Obligaciones Negociables se considerarán válidamente entregadas (i) si se envían a los tenedores de Obligaciones Negociables Certificadas, por correo de primera clase a ellos (o, en el caso de tenedores conjuntos, al primero nombrado en el Registro) a sus respectivas direcciones registradas en el Registro, y se considerarán válidamente entregadas el cuarto Día Hábil después de la fecha de dicho envío, y para las notificaciones enviadas a los tenedores Obligaciones

Negociables Certificadas ubicados en Argentina, al momento de la recepción, (ii) si se envían a los tenedores de Certificados Globales, si se envían a DTC de acuerdo con sus procedimientos aplicables, y (iii) mientras dichas Obligaciones Negociables estén listadas y negociadas en BYMA y A3, al ser publicados por la Emisora en la Ciudad de Buenos Aires en el Boletín de la BCBA, el boletín de A3 y en un periódico de amplia circulación en Argentina, y en la medida que lo exija la legislación aplicable, en el Boletín Oficial. Cualquier notificación de este tipo se considerará entregada en la fecha de dicha publicación o, si se publica más de una vez o en fechas diferentes, en la última fecha en que se requiera y se realice la publicación como se exige. En el caso de los Certificados Globales, las notificaciones se enviarán a DTC para que sean transmitidas a sus participantes de acuerdo con sus procedimientos estándar.

Además, estaremos obligados a realizar todas las demás publicaciones de tales notificaciones que puedan ser requeridas de vez en cuando por la legislación argentina aplicable. Ni la falta de notificación ni ningún defecto en cualquier notificación enviada a un Tenedor particular de una Nueva Obligaciones Negociable afectará la suficiencia de cualquier notificación con respecto a otras Obligaciones Negociables.

#### ***Ley Aplicable, Sentencias, Jurisdicción, Notificaciones Procesales, Renuncia a Inmunidades***

El Contrato de Fideicomiso y las Obligaciones Negociables se rigen y se interpretarán de conformidad con la ley del Estado de Nueva York; se establece, sin embargo, que todos los asuntos relativos a la debida autorización, otorgamiento, emisión y entrega de las Obligaciones Negociables por la Emisora y los asuntos relativos a los requisitos legales necesarios a fin de que las Obligaciones Negociables sean consideradas obligaciones negociables simples no convertibles bajo la ley de Argentina, se registrarán por la Ley de Obligaciones Negociables, juntamente con la Ley General de Sociedades Nº 19.550, con sus modificaciones (la “LGS”), y otras leyes y reglamentaciones argentinas aplicables.

La Emisora se someterá en forma irrevocable a la jurisdicción no exclusiva de cualquier tribunal federal o estadual con asiento en el Distrito de Manhattan, Ciudad y Estado de Nueva York, cualquier tribunal argentino con asiento en la Ciudad de Buenos Aires, incluyendo los tribunales comerciales ordinarios y el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires bajo las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, y cualquier tribunal competente en el lugar de su domicilio social a efectos de cualquier acción o procedimiento judicial que surja del Contrato de Fideicomiso o las Obligaciones Negociables o se relacione con éstos. La Emisora renunciará en forma irrevocable, con todo el alcance que permite la ley, a cualquier objeción que tuviera a la determinación de la competencia territorial respecto de cualquiera de tales acciones o procedimientos instituidos en dicho tribunal y a cualquier reclamación en el sentido de que cualquiera de dichas acciones o procedimientos iniciado en dicho tribunal ha sido instituido en una jurisdicción inconveniente. La Emisora ha acordado asimismo que la sentencia definitiva en cualquiera de tales acciones o procedimientos instituidos en dicho tribunal será definitiva y vinculante para la Emisora y podrá ser ejecutada ante cualquier tribunal a cuya jurisdicción la Emisora esté sujeta mediante una acción para la ejecución de dicha sentencia; se establece, sin embargo, que la notificación procesal deberá ser efectuada por la Emisora de la manera que se especifica en el párrafo siguiente o según del modo que lo permita la ley.

Mientras cualquiera de las Obligaciones Negociables permanezca en circulación, la Emisora tendrá en todo momento un agente autorizado en el Distrito de Manhattan en la Ciudad y Estado de Nueva York, al cual podrán cursarse notificaciones procesales en cualquier acción o procedimiento judicial que surja de las Obligaciones Negociables o del Contrato de Fideicomiso o se relacione con ellos. Las notificaciones procesales efectuadas a dicho agente y la notificación escrita de dicha notificación procesal entregada al agente, en la medida en que lo permita la ley, se considerará notificación procesal efectiva al agente en cualquiera de dichas acciones o procedimientos judiciales. La Emisora prevé designar a CoGency Global Inc. como su agente para notificaciones procesales en cualquier procedimiento en el Distrito de Manhattan, Ciudad y Estado de Nueva York.

#### ***Fiduciario***

The Bank of New York Mellon ha sido designado como Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso. El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones relativas a las funciones y responsabilidades del Fiduciario y sus obligaciones para con los tenedores de las Obligaciones Negociables.

#### ***Agentes de Pago; Agentes de Transferencia; Agentes de Registro***

Los agentes de registro, agentes de pago y agentes de transferencia designados por la Emisora son los

establecidos en el interior de la contratapa de este Suplemento de Prospecto. La Emisora podrá en cualquier momento designar agentes de registro, agentes de pago y agentes de transferencia adicionales o distintos y revocar la designación de los mismos; *quedando establecido* que (i) mientras las Obligaciones Negociables estén en circulación, la Emisora mantendrá un agente de registro, un agente de pago y un agente de transferencia en la Ciudad de Nueva York; y (ii) mientras así lo exijan la ley argentina o la CNV, la Emisora mantendrá un co-agente de registro, un agente de pago y un agente de transferencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Si así se requiere en virtud del Contrato de Fideicomiso, la notificación de cualquier renuncia, revocación o designación de cualquier agente de registro, agente de pago o agente de transferencia y de cualquier cambio de las oficinas a través de las cuales se desempeñará cualquiera de los agentes de registro, agentes de pago o agentes de transferencia, se cursará de inmediato a los tenedores de las Obligaciones Negociables de la manera que se describe en el Prospecto.

El Fiduciario, los Agentes de Pago, los Agentes de Transferencia y los Agentes de Registro no realizan manifestaciones en cuanto a este Suplemento de Prospecto o las cuestiones contenidas en el presente.

## PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La colocación de las Obligaciones Negociables será llevada a cabo mediante una oferta que califique como oferta pública en la Argentina de conformidad con los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y demás normas aplicables. En virtud de ello, la Compañía ofrecerá las Obligaciones Negociables en suscripción por intermedio de los Colocadores Locales y de los Compradores Iniciales, por un valor nominal, en conjunto con las obligaciones negociables a ser emitidas en virtud de la Oferta Concurrente de Canje, de hasta USD 300.000.000, ampliable por hasta el Monto Total Máximo.

La oferta de suscripción de las Obligaciones Negociables constará de: (i) una oferta dirigida a los inversores en la Argentina (la "Oferta Local"), oferta que será realizada por intermedio de los Colocadores Locales de conformidad con, y sujeto a, los términos y condiciones previstos en el presente Suplemento y en el contrato suscripto entre los Colocadores Locales y la Compañía (el "Contrato de Colocación Local"); y (ii) una oferta dirigida a (a) "compradores calificados" (Qualified Institutional Buyers o "QIB" según se los define en la Regla 144A dentro de los Estados Unidos); y (b) en operaciones fuera de los Estados Unidos sobre la base de la Regulación S, oferta que será realizada por intermedio de los Compradores Iniciales (la "Oferta Internacional", y junto con la Oferta Local, la "Oferta") de conformidad con, y sujeto a, los términos y condiciones previstos en el contrato de compra (*Purchase Agreement*) a ser firmado entre BCP Securities, Inc., Citigroup Global Markets Inc., Latin Securities S.A. Agente de Valores, Santander US Capital Markets LLC, y Balanz Capital UK LLP., como agentes colocadores, y la Compañía, como emisora (el "Contrato de Compra Internacional"); en cada caso, de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales y las Normas CNV, entre otras normas aplicables.

La colocación de las Obligaciones Negociables en la Argentina será realizada de acuerdo con lo detallado más adelante en la sección "Contrato de Colocación - Esfuerzos de Colocación". Sin perjuicio de ello, fuera de la Argentina, las Obligaciones Negociables serán ofrecidas únicamente de acuerdo con las leyes de las jurisdicciones aplicables que establecen excepciones a los requerimientos relacionados con la obligación de registración u oferta pública. Los Compradores Iniciales podrán ofrecer y vender las Obligaciones Negociables a través de algunas de sus afiliadas.

Los Colocadores Locales serán: Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., Banco Santander Argentina S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y Latin Securities S.A. Los Colocadores actuarán sobre la base de sus "*mejores esfuerzos*", con el alcance del inciso a) del artículo 774 del Código Civil y Comercial de la Nación, sin asumir compromiso alguno de suscripción en firme y de acuerdo con el procedimiento descrito en el presente Suplemento de Prospecto. Para más información, véase la sección "Contrato de Colocación" del presente Suplemento de Prospecto.

De conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Compra Internacional, cada Comprador Inicial acordará comprar de manera individual y no solidariamente, y la Compañía acordará vender las Obligaciones Negociables a dicho Comprador Inicial en el monto de capital que oportunamente se acuerde en el Contrato de Compra Internacional. Asimismo, el Contrato de Compra Internacional establecerá que las obligaciones de los distintos Compradores Iniciales de comprar las Obligaciones Negociables estarán sujetas a ciertas condiciones precedentes.

Los Colocadores podrán participar de operaciones para estabilizar el precio de las Obligaciones Negociables u otras operaciones similares, de acuerdo con la ley aplicable, pero no estarán obligados a ello. Estas operaciones pueden incluir ofertas o compras con el objeto de estabilizar, fijar o mantener el precio de las Obligaciones Negociables. Si los Colocadores crean una posición en descubierto en las Obligaciones Negociables (es decir, si venden un valor nominal total mayor de Obligaciones Negociables que lo establecido en el Suplemento de Prospecto), los Colocadores podrán reducir dicha posición en descubierto mediante la compra de Obligaciones Negociables en el mercado abierto. En general, la compra de Obligaciones Negociables con fines de estabilización o para reducir una posición en descubierto podría provocar el aumento del precio de las Obligaciones Negociables por sobre el que se fijaría en ausencia de tales compras. Todas las actividades de estabilización deberán ser efectuadas de acuerdo con el Artículo 12, Sección IV, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV.

Las Obligaciones Negociables no han sido ni serán registradas bajo la Securities Act of 1933 Ley de Títulos Valores Estadounidense, ni estarán registradas ante la SEC, ni ante cualquier otra comisión de los Estados Unidos u otra autoridad regulatoria, y ninguna de dichas autoridades ha evaluado o autorizado los méritos de la oferta ni la veracidad del presente Suplemento. Las Obligaciones Negociables no podrán ser

ofrecidas, vendidas y/o entregadas en los Estados Unidos o a personas estadounidenses, excepto (i) a compradores calificados en virtud de la exención de registro establecida por la Regla 144A, y (ii) a ciertas personas que no sean personas estadounidenses en transacciones off-shore en los términos de la Regulación S. Los potenciales inversores son notificados en virtud del presente que la Sociedad podría apoyarse en la exención a las disposiciones del Artículo 5 de la Securities Act establecida por la Regla 144A.

La Compañía ha presentado una solicitud de listado y negociación de las Obligaciones Negociables en BYMA y en A3, respectivamente. La Compañía no puede garantizar que dichas solicitudes serán aceptadas.

Ni nosotros ni los Compradores Iniciales, ni los Colocadores Locales hacemos ninguna declaración o predicción sobre la dirección o magnitud de cualquier efecto que las transacciones descritas en este Suplemento puedan tener sobre el precio de las Obligaciones Negociables. Además, ni nosotros ni los Colocadores Iniciales ni los Colocadores Locales garantizamos que estos últimos participarán en dichas transacciones ni que, en caso de hacerlo, tales transacciones no serán interrumpidas sin previo aviso.

Algunos de los Compradores Iniciales y/o sus respectivas afiliadas pueden celebrar transacciones derivadas y/o estructuradas con clientes, a solicitud de estos, en relación con las Obligaciones Negociables, y algunos de los Compradores Iniciales y/o sus respectivas afiliadas también pueden adquirir ciertas Obligaciones Negociables para cubrir su exposición al riesgo derivado de tales transacciones. Asimismo, algunos de los Compradores Iniciales y/o sus respectivas afiliadas pueden adquirir Obligaciones Negociables para sus propias cuentas propietarias. Tales adquisiciones pueden influir en la demanda y el precio de la oferta.

Hemos acordado indemnizar a los Compradores Iniciales y a los Colocadores Locales por ciertas responsabilidades (incluyendo, entre otras, las derivadas de la Ley de Valores de EE.UU. – *Securities Act*) o contribuir a los pagos que los Compradores Iniciales pudieran verse obligados a realizar en relación con dichas responsabilidades. También hemos acordado reembolsar a los Compradores Iniciales y a los Colocadores Locales por ciertos otros gastos.

Hemos acordado que, por un período de 30 días a partir de la fecha de este Suplemento, la Compañía no ofrecerá, venderá, ni se comprometerá a vender, ni dispondrá de ninguna otra forma (ni celebrará ninguna transacción diseñada o que razonablemente pudiera esperarse que resulte en la disposición, ya sea mediante disposición efectiva o disposición económica efectiva debido a liquidación en efectivo u otro mecanismo) de manera directa o indirecta, ni anunciará públicamente ni mediante una oferta ampliamente distribuida, valores de deuda denominados en dólares estadounidenses emitidos o garantizados por la Compañía y con un vencimiento superior a un año desde la fecha de emisión.

Las Obligaciones Negociables constituyen una nueva emisión de títulos valores y, actualmente, no existe mercado para ellas.

### **Oferta Internacional**

Las Obligaciones Negociables serán colocadas fuera de Argentina por medio de una oferta realizada de conformidad con las leyes de las jurisdicciones correspondientes, en virtud de las exenciones a los requisitos de registro u oferta pública.

Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas fuera de Argentina por medio de los documentos de la Oferta Internacional en idioma inglés. La Compañía y los Compradores Iniciales celebrarán el Contrato de Compra Internacional. Los Compradores Iniciales implementarán, fuera de Argentina, diversos métodos de comercialización consistentes con las prácticas internacionales para la colocación de títulos en transacciones similares (incluyendo, sin limitación, road shows, teleconferencias individuales o globales, reuniones individuales o grupales, y distribución del Prospecto y del presente Suplemento de Prospecto), y también pueden ofrecer y vender las Obligaciones Negociables a través de ciertas afiliadas calificadas. La colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables se realizarán a través del proceso denominado de formación de libro conocido internacionalmente como “book building”. Una vez completo dicho proceso, los Compradores Iniciales registrarán las Manifestaciones de Interés presentadas por inversores fuera de Argentina y por los Colocadores Locales dentro de Argentina en un registro electrónico

mantenido en la Ciudad de Nueva York, de conformidad con la práctica habitual y las normas aplicables descriptas en mayor detalle en la sección “Colocación y Adjudicación” a continuación.

### **Oferta Local**

Los Colocadores Locales ofrecerán las Obligaciones Negociables en Argentina a través de una oferta que calificará como una oferta pública desarrollada de conformidad con la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y demás leyes aplicables de Argentina. La oferta pública de las Obligaciones Negociables fue autorizada por Resolución del Directorio de la CNV N° RESFC-2019-20153-APN-DIR#CNV de fecha 20 de marzo de 2019, habiéndose autorizado (i) la primera ampliación del monto del Programa por Disposición N° DI-2020-32-APN-GE#CNV de fecha 29 de junio de 2020, (ii) la segunda ampliación del monto del Programa por Disposición N° DI-2022-8-APN-GE#CNV de fecha 22 de abril de 2022, y (iii) la primera prórroga del Programa por Disposición N° DI-2024-15-APN-GE#CNV de fecha 18 de marzo de 2024, todas de la Gerencia de Emisoras de la CNV.

Las Obligaciones Negociables no podrán ser ofrecidas directamente al público en Argentina excepto por la Compañía o a través de agentes registrados de conformidad con las leyes y reglamentaciones de Argentina, para ofrecer o vender las Obligaciones Negociables directamente al público en Argentina, incluyendo a los Colocadores Locales. La Oferta de las Obligaciones Negociables al público en Argentina se realizará mediante el Prospecto y el presente Suplemento de conformidad con la Ley de Mercado de Capitales, las Normas CNV (incluyendo, sin limitación, el Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV) y demás reglamentaciones y procedimientos aplicables, conforme se describe en este Suplemento.

Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas en Argentina por los Colocadores Locales de conformidad con el Contrato de Colocación Local. Cada Colocador Local se encuentra autorizado para desempeñarse como agente colocador en Argentina.

### **Colocación y Adjudicación**

#### *Esfuerzos de colocación*

La Compañía, y los Colocadores Locales efectuarán esfuerzos de colocación y ofrecerán las Obligaciones Negociables mediante una oferta pública en Argentina en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV (incluyendo, sin carácter limitativo, el Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV) y demás normas aplicables. A su vez, la Compañía junto a los Compradores Iniciales realizarán esfuerzos de colocación de las Obligaciones Negociables en los mercados internacionales fuera de la Argentina, a un amplio grupo de inversores, de acuerdo con las leyes aplicables de las jurisdicciones en las que se ofrecen las Obligaciones Negociables (en base a la Regla 144A y la Regulación S).

Los esfuerzos de colocación consistirán en una variedad de métodos y acciones de comercialización utilizados en operaciones similares que, entre otros, podrían incluir los siguientes: (i) presentaciones (road shows) internacionales y/o locales con inversores; (ii) llamadas telefónicas en conferencia individuales o grupales con potenciales inversores institucionales, en las que tendrán la oportunidad de formular preguntas sobre los negocios de la Compañía y sobre las Obligaciones Negociables; (iii) la realización de road shows electrónicos o presentaciones audiovisuales por Internet que permitan a los potenciales inversores institucionales acceder a la presentación de la Compañía; (iv) la publicación de una versión resumida del Prospecto y de este Suplemento en BYMA a través del Boletín Diario de la BCBA y la publicación de otras comunicaciones y avisos en periódicos y boletines; (v) la distribución (en versión electrónica o impresa) del Prospecto y del Suplemento en Argentina, y los documentos de la Oferta Internacional en idioma inglés, los cuales contendrán sustancialmente la misma información, en otros países; y (vi) la puesta a disposición de potenciales inversores radicados y/o domiciliados en la Argentina, ante su solicitud en las oficinas de la Compañía y/o en las oficinas de los Compradores Iniciales y/o los Colocadores Locales, de copias del Suplemento y del Prospecto.

#### *Book Building*

La Compañía, los Compradores Iniciales y los Colocadores Locales prevén colocar las Obligaciones Negociables de conformidad con el proceso de formación de libro (*book-building*) implementado por dichos Compradores Iniciales y los Colocadores Locales.

Los inversores interesados en adquirir las Obligaciones Negociables deben presentar manifestaciones de interés especificando la siguiente información: (i) nombre o denominación del inversor; (ii) valor nominal

solicitado, el cual no podrá ser inferior a USD 1,00 y en múltiplos de USD 1,00 en exceso de dicho monto (el “Monto Solicitado”); (iii) el rendimiento para las Obligaciones Negociables (el “Rendimiento Ofertado”) y (iv) cualquier otro requisito que a criterio de los Compradores Iniciales y/o los Colocadores Locales sea necesario para asegurar el cumplimiento de las exigencias normativas y la validez de dichas manifestaciones de interés (las “Manifestaciones de Interés”).

De acuerdo con lo que se detalla más adelante, los Compradores Iniciales ingresarán las Manifestaciones de Interés recibidas de los potenciales inversores fuera de Argentina y de los Colocadores Locales en Argentina en un libro de registro informático llevado en la Ciudad de Nueva York de conformidad con las prácticas habituales y la normativa aplicable para este tipo de colocaciones internacionales en los Estados Unidos según lo previsto en el Artículo 1, Sección I, del Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV (dicho registro, el “Registro”).

Sujeto a la legislación aplicable, incluyendo la Ley de Obligaciones Negociables, las Normas de la CNV, la Ley de Mercado de Capitales y otras leyes y regulaciones aplicables y en cumplimiento con las obligaciones de transparencia, los Colocadores Locales y los Compradores Iniciales se reservan el derecho de finalizar la oferta en cualquier momento y de rechazar, en su totalidad o en parte, cualquier Manifestación de Interés que contenga errores u omisiones que dificulten su procesamiento en el sistema, y de no asignar ninguna nota o asignar notas en una cantidad inferior a la solicitada por el inversor en su Manifestación de Interés de acuerdo con los procedimientos de asignación descritos a continuación. Además, los Compradores Iniciales Internacionales y los Colocadores Locales se reservan el derecho de rechazar Manifestaciones de Interés por falta de cumplimiento con los requisitos de las regulaciones aplicables contra el lavado de dinero.

#### *Período de Difusión*

En Argentina, las Manifestaciones de Interés deberán presentarse ante los Colocadores Locales, quienes las remitirán a los Compradores Iniciales de conformidad con los procedimientos a estos últimos sujetos a las Normas CNV y demás leyes y reglamentaciones aplicables. Los Colocadores Locales podrán requerir que los inversores en Argentina que remitan Manifestaciones de Interés presten garantías para el pago de las mismas. Fuera de Argentina, las Manifestaciones de Interés deberán presentarse a los Compradores Iniciales.

El período de difusión comenzará el día 19 de marzo de 2025 y finalizará el 25 de marzo de 2025 a las 10:00 horas (el “Período de Difusión”). Las Manifestaciones de Interés deberán ser entregadas a los Colocadores Locales hasta las 13:00 horas en la Fecha de Adjudicación (conforme dicho término se define a más adelante) (la “Fecha Límite de Presentación de Manifestaciones de Interés”). A partir de la Fecha Límite para la Presentación de Manifestaciones de Interés, no se recibirán nuevas Manifestaciones de Interés.

Entre las 13 y las 18 horas de Buenos Aires, en la Fecha de Adjudicación, los Compradores Iniciales ingresarán en el Registro todas las Manifestaciones de Interés recibidas hasta la Fecha Límite para la Presentación de Manifestaciones de Interés y procederán a su cierre (la fecha y hora del efectivo ingreso de las Manifestaciones de Interés y el cierre del Registro será determinada a exclusivo criterio de los Compradores Iniciales dentro del horario estipulado precedentemente en la Fecha de Adjudicación) (la “Fecha de Cierre del Registro”). Las Manifestaciones de Interés recibidas hasta la Fecha Límite de Presentación de Manifestaciones de Interés no serán vinculantes y podrán ser retiradas o modificadas hasta la Fecha de Cierre del Registro. En virtud de las facultades previstas en el Artículo 7, Sección II, Capítulo IV, Título VI de las Normas CNV, los potenciales inversores podrán renunciar a su derecho de ratificar expresamente las Manifestaciones de Interés con efecto a la Fecha de Cierre del Registro. En consecuencia, todas las Manifestaciones de Interés que no hubieran sido retiradas o modificadas a la Fecha de Cierre del Registro constituirán ofertas firmes, vinculantes y definitivas basadas en los términos en que hubiesen sido presentadas (según las modificaciones realizadas hasta ese momento) con efecto a partir de la Fecha de Cierre del Registro.

#### *Adjudicación*

Al finalizar el Período de Difusión (dicha fecha, la “Fecha de Adjudicación”), con posterioridad al cierre del Registro por parte de los Compradores Iniciales, la Compañía, conjuntamente con los Compradores Iniciales, podrán determinar: el precio de emisión, el rendimiento de las Obligaciones Negociables y el

monto de Obligaciones Negociables a emitir, en cada caso basándose en las Manifestaciones de Interés recibidas y de acuerdo con los procedimientos de formación de libro.

Asimismo, en la Fecha de Adjudicación luego del cierre de la adjudicación final de las Obligaciones Negociables, se publicará el Aviso de Resultados, indicando el monto a emitirse de las Obligaciones Negociables y el precio de emisión.

#### *Modificación, Suspensión y/o Prórroga*

El Período de Oferta y/o la Fecha de Adjudicación podrán ser modificados, suspendidos y/o prorrogados previo al vencimiento del plazo original, lo cual será informado por medio de un aviso complementario al presente Suplemento, que se publicará en el Página Web de la Compañía, en la Página Web de la CNV, en el Boletín Diario de la BCBA y en el Boletín electrónico de A3. Ni la Compañía, ni los Colocadores Locales ni los Compradores Iniciales tendrán responsabilidad alguna en el caso de una modificación, suspensión o prórroga del Período de Difusión o de la Fecha de Adjudicación, y los inversores que hubieran presentado Manifestaciones de Interés no tendrán derecho a compensación alguna. En el caso que se dé por finalizada la Fecha de Adjudicación y/o decida no emitir las Obligaciones Negociables o no continuar con la Oferta, todas las Manifestaciones de Interés que hayan sido recibidas quedarán automáticamente sin efecto.

En caso que el Período de Difusión o la Fecha de Adjudicación sea suspendido o prorrogado, los inversores que presentaron Manifestaciones de Interés durante dicho período podrán, a su criterio y sin penalidad alguna, retirar dichas Manifestaciones de Interés en cualquier momento durante el período de la suspensión o el nuevo Período de Difusión prorrogado.

#### *Ofertas Inválidas; Rechazo de Manifestaciones de Interés*

Las Manifestaciones de Interés podrán ser rechazadas cuando contengan errores u omisiones que hagan su procesamiento indebidamente oneroso o impidan su procesamiento en el sistema, o cuando no cumplan con las leyes aplicables según se describe en mayor detalle a continuación.

Aquellos inversores que hayan presentado Manifestaciones de Interés deberán entregar a los Colocadores Locales o a los Compradores Iniciales, según corresponda, toda la información y la documentación que los Colocadores Locales o los Compradores Iniciales puedan solicitar a fin de cumplir con las leyes y reglamentaciones aplicables relacionadas a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. En caso que dicha información sea provista en forma inadecuada, incompleta y/o inoportuna, los Colocadores Locales y los Compradores Iniciales podrán, sin incurrir en responsabilidad alguna, rechazar la Manifestación de Interés correspondiente.

La Compañía, los Colocadores Locales y los Compradores Iniciales se reservan el derecho de rechazar cualquier Manifestación de Interés cuando consideren que no se ha cumplido con las leyes o reglamentaciones aplicables. Asimismo, se podrá requerir a los inversores que brinden a los Colocadores Locales y/o a los Compradores Iniciales toda la información y documentación que deba ser presentada por los tales inversores o que de otro modo pueda ser requerida por los Colocadores Locales y los Compradores Iniciales a efectos de cumplir con la normativa aplicable. Dichas leyes y reglamentaciones aplicables incluyen aquellas relacionadas con la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, como las emitidas por la UIF, la CNV o el BCRA, así como cualquier otra reglamentación aplicable a títulos valores. Cualquier decisión de rechazar una Manifestación de Interés se tomará considerando el principio de tratamiento justo e igualitario entre los inversores.

*Cualquier modificación de los procesos aquí descriptos será publicada en la Página Web de la CNV y en BYMA a través del Boletín Diario de la BCBA, así como también en el boletín electrónico de A3.*

La Compañía podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables durante el Período de Difusión o inmediatamente después de su finalización cuando: (i) no se hayan recibido Manifestaciones de Interés o todas las Manifestaciones de Interés recibidas hayan sido rechazadas; (ii) el Rendimiento Ofertado por los inversores sea mayor que el esperado; (iii) las Manifestaciones de Interés representen un monto de las Obligaciones Negociables que no justifique razonablemente su emisión; (iv) tomando en cuenta la ecuación económica resultante, la emisión de las Obligaciones Negociables no resulte redituable para la Compañía; (v) se produzcan cambios adversos sustanciales en los mercados financieros internacionales y/o en los mercados de capitales locales o internacionales, o en la situación general de la Compañía y/o de la Argentina, incluyendo, por ejemplo, las condiciones políticas, económicas o

financieras o la situación crediticia de la Compañía, de forma que la emisión de las Obligaciones Negociables descrita en el presente no sea recomendable; o (vi) los inversores no hayan cumplido con las leyes o reglamentaciones aplicables en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, incluyendo aquellas emitidas por la UIF, la CNV y el BCRA.

A su vez, la Oferta de las Obligaciones Negociables podrá ser dejada sin efecto de conformidad con los términos y condiciones de en el Contrato de Compra Internacional o en el Contrato de Colocación Local.

Ni la Compañía, ni los Compradores Iniciales, ni los Colocadores Locales, tendrán responsabilidad alguna en el caso de declararse desierta la colocación de las Obligaciones Negociables, y los inversores que hubieran remitido Manifestaciones de Interés no tendrán derecho de compensación y/o de indemnización alguna.

#### *Proceso de adjudicación*

Los inversores que hayan presentado Manifestaciones de Interés con un Rendimiento Ofertado inferior o igual al rendimiento aplicable determinado por la Compañía (el “Rendimiento Aplicable”) podrán adquirir las Obligaciones Negociables solicitadas, sujeto a las leyes aplicables y a la adjudicación que decida la Compañía junto a los Compradores Iniciales y los Colocadores Locales, en base a los parámetros que se indican en el presente.

La Compañía no puede asegurar a los inversores que sus Manifestaciones de Interés serán asignadas ni que, en caso de serlo, recibirán la totalidad del monto de Obligaciones Negociables solicitado o que la proporción de asignación del monto total de Obligaciones Negociables solicitado entre dos Manifestaciones de Interés de igual valor será la misma.

Ningún inversor que haya presentado una Manifestación de Interés con un Rendimiento Ofertado superior al Rendimiento Aplicable determinado por la Compañía recibirá Obligaciones Negociables. Ni la Compañía, ni los Colocadores Iniciales, ni los Colocadores Locales tendrán obligación alguna de informar a los inversores cuyas Manifestaciones de Interés hayan sido total o parcialmente excluidas que dichas Manifestaciones de Interés han sido total o parcialmente excluidas.

#### *Liquidación*

La liquidación de las Obligaciones Negociables tendrá lugar en la Fecha de Emisión y Liquidación o cualquier otra fecha posterior indicada en el Aviso de Resultados y/o mediante aviso complementario. Todas las Obligaciones Negociables serán abonadas por los inversores en o antes de la Fecha de Emisión y Liquidación por transferencia electrónica a una cuenta fuera de la Argentina, a ser indicada por los Colocadores Locales o los Compradores Iniciales de acuerdo a las prácticas habituales del mercado.

Los inversores que adquieran las Obligaciones Negociables no tendrán obligación alguna de abonar comisiones, a menos que el inversor realice la inversión a través de su bróker, agente, banco comercial, sociedad fiduciaria u otra entidad, en cuyo caso es posible que el inversor deba abonar comisiones y/o cargos a dichas entidades, que serán exclusiva responsabilidad de dicho inversor. Del mismo modo, en caso de transferencias u otros actos o registros con respecto a las Obligaciones Negociables, incluido el sistema de depósito colectivo, DTC podrá cobrar cargos a los participantes, que podrán ser trasladados a los tenedores de las Obligaciones Negociables.

## FACTORES DE RIESGO

Invertir en las Obligaciones Negociables implica asumir ciertos riesgos. Antes de tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el inversor deberá considerar los factores de riesgo que se describen en el título “Factores de Riesgo” en el Prospecto y en el presente Suplemento de Prospecto. La presente sección complementa y actualiza el título “Factores de Riesgo” del Prospecto. Para mayor información, véase la sección “Factores de Riesgo” del Prospecto.

### Riesgos relacionados con Argentina

#### ***Dependemos de las condiciones macroeconómicas y políticas de Argentina***

La economía argentina ha experimentado una volatilidad significativa en las últimas décadas, caracterizada por períodos de crecimiento del producto bruto interno (“PBI”) bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación de la moneda. El crecimiento económico sostenible de Argentina depende de una variedad de factores, como la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y competitividad del peso frente a monedas extranjeras, la confianza de los consumidores y de los inversionistas tanto extranjeros como nacionales, una tasa de inflación estable, los niveles de empleo nacional y las circunstancias de los socios comerciales regionales de Argentina.

Según el Banco Mundial en un informe emitido el 3 de octubre de 2024, la economía argentina disminuyó un 1,6% en 2023 debido a persistentes desequilibrios macroeconómicos y a una sequía severa que provocó una caída del 26,0% en la producción agrícola. Asimismo, el Banco Mundial estimó que el PIB real se contrajo un 2,8% en 2024, debido al plan de estabilización que incluye el realineamiento de precios relativos y la eliminación de desequilibrios fiscales y externos, y, estimó que la economía crezca un 3,2% en 2025, impulsada por condiciones climáticas mejoradas, inversiones en el sector energético y la normalización de la producción agrícola. Sin embargo, es posible que estas estimaciones no se cumplan.

La economía argentina sigue siendo vulnerable e inestable, dado que la inversión como porcentaje del PBI sigue siendo baja para sostener la tasa de crecimiento de las últimas décadas, la oferta de energía o gas natural puede no ser suficiente para satisfacer el aumento de la actividad industrial (lo que limita el desarrollo industrial) y el consumo, y el desempleo y el empleo informal siguen siendo altos. Según un informe de Morgan Stanley Capital International (“MSCI”) de junio de 2021, Argentina fue considerada un mercado emergente hasta junio de 2021, cuando fue clasificada como un “mercado independiente”. Los mercados independientes se consideran que presentan riesgos adicionales, como restricciones gubernamentales que pueden limitar las inversiones y riesgos asociados a los desarrollos políticos. Además, las protestas o huelgas pueden afectar negativamente la estabilidad del entorno político, social y económico, y podrían impactar negativamente la confianza de los mercados financieros globales en la economía argentina.

El 19 de noviembre de 2023, se llevó a cabo la segunda vuelta de las elecciones presidenciales en Argentina entre Javier Milei, candidato de “La Libertad Avanza”, y Sergio Massa, candidato de “Unión por la Patria”, resultando electo presidente Javier Milei con el 55,69% de los votos. Tras las elecciones de 2023, La Libertad Avanza cuenta con 7 de los 72 representantes en el Senado y 41 de los 257 representantes en la Cámara de Diputados.

La actual administración argentina enfrenta importantes desafíos macroeconómicos, como continuar con la reducción de la inflación, lograr superávits comerciales y fiscales, acumular reservas, respaldar el peso, eliminar los controles cambiarios, refinanciar la deuda con acreedores privados y mejorar la competitividad de la economía argentina. Desde que el nuevo gobierno asumió el cargo, se han implementado una gran cantidad de medidas orientadas a desregular la economía argentina y limitar la intervención del gobierno en el sector privado, incluyendo la suspensión de licitaciones de obras públicas y la reducción de subsidios a la energía y al transporte, y se espera que se adopten más medidas en el futuro. Sin embargo, varias de estas medidas están siendo impugnadas en el Congreso y sometidas a procedimientos judiciales.

La economía argentina podría verse afectada si las presiones políticas y sociales impiden que el Gobierno argentino implemente políticas diseñadas para controlar la inflación, generar crecimiento y mejorar la confianza de los consumidores e inversionistas, o si las políticas implementadas por el Gobierno argentino para lograr estos objetivos no tienen éxito. Estos desarrollos podrían afectar materialmente nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

No podemos asegurar que una disminución en el crecimiento económico o las condiciones políticas en Argentina no afecten negativamente nuestro negocio, situación financiera o resultados de nuestras operaciones y provoquen una disminución en el valor de mercado de nuestras acciones ordinarias.

***La evolución económica y política de Argentina y las futuras políticas del Gobierno argentino pueden afectar negativamente a la economía argentina y a los sectores en los que desarrollamos nuestras actividades.***

El Gobierno argentino ha ejercido históricamente una influencia significativa sobre la economía, y la Compañía ha operado en un entorno muy regulado. En el pasado, el Gobierno argentino ha intervenido directamente en la economía, incluso mediante la aplicación de medidas de expropiación y nacionalización, controles de precios y controles de cambio.

En caso de crisis económica, social o política, las empresas que operan en Argentina pueden enfrentarse al riesgo de huelgas, expropiaciones, nacionalizaciones, modificaciones obligatorias de los contratos existentes y cambios en las políticas fiscales, incluyendo subidas de impuestos y reclamaciones fiscales retroactivas. Dado que operamos en un contexto en el que la legislación vigente y la normativa aplicable cambian con frecuencia, en parte como consecuencia de los cambios en las administraciones públicas, es difícil predecir si nuestras actividades se verán afectadas por dichos cambios, y de qué manera.

El éxito de estas medidas u otras medidas que el Gobierno y/o el Banco Central de la República Argentina ("BCRA" o "Banco Central") pueda implementar en el futuro, están sujetas a incertidumbre y cualquier depreciación adicional del peso, mayor inflación o nuestra incapacidad para adquirir moneda extranjera podría tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera y resultados de operaciones. No podemos predecir la eficacia de estas medidas. No podemos predecir si, y en qué medida, el valor del peso puede depreciarse o apreciarse frente al dólar estadounidense u otras monedas extranjeras, y cómo afectarán estas incertidumbres a nuestros negocios.

Además, no puede garantizarse que, en el futuro, no se impongan restricciones o controles adicionales de divisas o tipos de cambio. Las medidas actuales y futuras pueden afectar negativamente a la competitividad internacional de Argentina, desalentando las inversiones extranjeras y los préstamos de inversores extranjeros o aumentando la salida de capital extranjero, lo que podría tener un efecto adverso sobre la actividad económica en Argentina, y que a su vez podría afectar negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones. No podemos predecir cómo afectarán estas condiciones a nuestra capacidad para hacer frente a nuestros pasivos denominados en moneda extranjera. Cualquier restricción a la transferencia de fondos al exterior impuesta por el gobierno podría socavar nuestra capacidad para realizar pagos (de capital o intereses) en virtud de nuestra deuda pendiente en dólares estadounidenses, así como para cumplir con cualquier otra obligación denominada en moneda extranjera.

No podemos afirmar que el marco económico, regulatorio, social y político argentino o las políticas o medidas que el Gobierno argentino adopte o pueda adoptar, como por ejemplo el reciente anuncio del Presidente Javier Milei sobre un esquema de competencia de monedas no afectarán negativamente a nuestro negocio, situación financiera y/o resultados operativos.

***Ciertas medidas a ser tomadas por el gobierno argentino o cambios en las políticas, leyes y regulaciones podrían afectar de modo adverso a la economía argentina y, por ende, a nuestro negocio, nuestra situación patrimonial y los resultados de nuestras operaciones.***

El Gobierno argentino ha ejercido un control sustancial sobre la economía, incluso a través de la regulación de las condiciones de mercado y los precios.

El 21 de diciembre de 2023, el Gobierno emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, denominado "Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina". El Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025. A la fecha de este Prospecto, este decreto se encuentra bajo revisión legislativa y judicial, aunque entró en vigencia el 29 de diciembre de 2023. Si el Decreto 70/2023 es derogado, dejará de tener validez, sin perjuicio de los derechos adquiridos durante su vigencia, de conformidad con la Ley N.º 26.122.

El 27 de diciembre de 2023, el Gobierno envió al Congreso un proyecto de ley denominado "Bases y Puntos de Partida para La Libertad de los Argentinos" (la "Ley Ómnibus"). La Ley Ómnibus incluye medidas económicas liberales y un fuerte ajuste fiscal, y tiene como objetivo desregular la economía argentina,

modernizar el estado mediante la reducción de ministerios y estructuras gubernamentales, flexibilizar las leyes laborales y privatizar empresas estatales.

En febrero de 2024, el Poder Ejecutivo optó por retirar el proyecto de Ley Ómnibus del Congreso. Como resultado, se comenzó a trabajar en un nuevo proyecto de Ley Ómnibus, junto con una reforma tributaria. Para lograr la aprobación de la Ley Ómnibus y la reforma tributaria, el Gobierno procedió a realizar numerosas modificaciones al proyecto de ley ómnibus. A diferencia del primer proyecto de febrero de 2024, este paso a tener de más de 500 artículos a 232.

En abril de 2024, el Gobierno envió un nuevo proyecto de la Ley Ómnibus y un proyecto de reforma tributaria al Congreso. En junio de 2024, estos proyectos fueron aprobados por el Congreso, promulgando la Ley Nro. 27.742. No podemos predecir cómo afectarán la Ley Ómnibus y la reforma tributaria a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones.

El 20 de febrero de 2025 se convirtió en ley la suspensión durante el año 2025 de las elecciones Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias (PASO) contenidas en el Título II de la Ley N° 26.571, tras su aprobación en la Cámara del Senado, y previa aprobación en Cámara de Diputados del 6 de febrero de 2025.

El 26 de octubre de 2025 se realizarán las elecciones legislativas de medio término, en las que se renovarán 127 de las 257 bancas de la Cámara de Diputados de la Nación, para el período 2025-2029, junto con 24 de las 72 bancas de la Cámara de Senadores de la Nación, para el período 2025-2031. Estas serán las primeras elecciones nacionales en las que se votará utilizando la boleta única de papel, en reemplazo de las boletas partidarias, y en cumplimiento de la Ley N° 27.781 dictada en octubre de 2024.

Asimismo, el nuevo Gobierno anunció que tiene la intención de dolarizar la economía argentina.

Durante las sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas en la sede de las Naciones Unidas en la ciudad de Nueva York el 24 de septiembre de 2024, el Presidente Javier Milei ha manifestado públicamente su rechazo a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, un compromiso internacional que promueve el desarrollo sostenible a través de una serie de objetivos globales. Esta postura podría tener implicancias en la política económica y social del país, afectando la implementación de medidas orientadas al desarrollo inclusivo, la sostenibilidad ambiental y la cooperación internacional. No tenemos certeza sobre el impacto y consecuencias que el abandono de “la neutralidad” en conflictos internacionales puedan tener sobre la Argentina, y por ende en el desarrollo de nuestros negocios. En consecuencia, podría incrementarse la incertidumbre respecto a la continuidad de políticas alineadas con dichos objetivos, lo cual podría generar impactos negativos en los sectores económicos dependientes de inversiones internacionales o financiamiento multilateral vinculado al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Esta situación podría afectar las condiciones macroeconómicas del país, incrementando el riesgo de inversión en activos locales y la volatilidad del mercado financiero argentino.

El 25 de octubre de 2024, se publicó en el Boletín Oficial el Decreto 953/2024, mediante el cual el Poder Ejecutivo ha decidido disolver la AFIP y crear la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (“ARCA”), con el objeto de eficientizar los aspectos vinculados con la aplicación y fiscalización del régimen impositivo, aduanero y de la seguridad social. El ARCA funcionará como ente autárquico, actuante en el ámbito del Ministerio de Economía, que, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 953/2024, contará con una estructura simplificada y contribuirá a optimizar su operatividad, garantizando una mayor especialización y eficiencia en la ejecución de sus funciones.

En enero de 2025, el Gobierno argentino anunció una reducción temporal del 20% en las retenciones a las exportaciones agropecuarias, vigente hasta junio, y la eliminación permanente de estos impuestos para las economías regionales. Esta medida busca aliviar la carga tributaria sobre el sector agrícola, especialmente en un contexto de sequía y desafíos económicos. Para acceder a estos beneficios, los exportadores deben adherirse al régimen, presentar una nueva declaración jurada con los volúmenes a exportar y liquidar al menos el 95% de lo declarado en un plazo de 15 días hábiles. De no cumplir con estos requisitos, se aplicarán las retenciones vigentes anteriormente. Se estima que la medida tendrá un costo fiscal de USD 800 millones.

El 5 de febrero de 2025, el presidente Javier Milei, ha anunciado la retirada de Argentina de la Organización Mundial de la Salud (OMS), citando "profundas diferencias" en la gestión sanitaria durante la pandemia de COVID-19. Esta decisión, se basa en críticas hacia las directrices de la OMS que llevaron a

confinamientos masivos durante la pandemia del COVID-19. El gobierno argentino argumenta que la salida de la OMS permitirá una mayor flexibilidad en la implementación de políticas de salud y no afectará la calidad de los servicios sanitarios del país. Además, se ha aclarado que Argentina continuará siendo miembro de la Organización Panamericana de la Salud (OPS), manteniendo así acuerdos técnicos y acceso a financiamiento.

El 6 de febrero de 2025, la Cámara de Diputados de la Nación dio media sanción al proyecto de suspensión de las elecciones Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias (PASO) durante 2025. Con 162 votos afirmativos, 55 negativos y 28 abstenciones, la norma enviada por el Poder Ejecutivo fue girada al Senado para su sanción definitiva.

El proyecto, “suspende durante el año 2025 las elecciones Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias contenidas en el título II de la ley 26.571, de Democratización de la Representación Política, la Transparencia y la Equidad Electoral”, y estipula que “para el proceso electoral del año 2025 regirán los plazos estipulados por el Código Electoral Nacional, la ley 23.298 y demás normas electorales contados a partir de los 10 (diez) días antes de la fecha de la elección general”.

Históricamente, las acciones del Gobierno argentino en relación con la economía, incluidas decisiones sobre tasas de interés, impuestos, controles de precios, aumentos salariales, mayores beneficios para los trabajadores, controles de cambio y posibles cambios en el mercado cambiario, han tenido un efecto adverso sustancial en la economía de Argentina. Las medidas implementadas por el nuevo Gobierno podrían tener un impacto negativo en la economía argentina, lo que podría afectar de manera negativa nuestra situación financiera y resultados de nuestras operaciones. Los economistas privados coinciden en que la intervención directa del gobierno argentino en la economía, incluyendo expropiaciones, controles de precios, controles de cambio y otras medidas, ha tenido un impacto adverso en el nivel de inversión en Argentina, en el acceso de las empresas argentinas a los mercados de capital internacionales y en las relaciones comerciales y diplomáticas de Argentina con otros países. Si el nivel de intervención del Gobierno argentino en la economía continúa o aumenta, la economía argentina y, a su vez, nuestros negocios, resultados de nuestras operaciones y condición financiera podrían verse afectados negativamente.

***La persistencia de la inflación podría tener un efecto adverso en la economía y en nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.***

Históricamente, la inflación afectó sustancialmente la economía argentina y la capacidad del gobierno argentino de establecer condiciones que conduzcan al crecimiento estable. Un entorno de alta inflación podría también socavar la competitividad de Argentina en los mercados internacionales y afectar negativamente la actividad económica y el empleo, así como nuestros negocios, situación patrimonial y los resultados de nuestras operaciones.

Argentina ha enfrentado presiones inflacionarias, evidenciadas por el aumento significativo de los precios de los combustibles, la energía y los alimentos, entre otros factores. La variación acumulada del IPC durante 2024 fue del 117,8% en 2024, 211,4% en 2023 y 94,8% en 2022. Asimismo, se informó un IPC del 20,6%, 13,2%, 11,0%, 8,8%, 4,2%, 4,6%, 4%, 4,2%, 3,5%, 2,7%, 2,4% y 2,7% para enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, respectivamente. Al 31 de enero de 2025, se registró una inflación del 2,2%, y al 28 de febrero del 2,4%.

Luego de la asunción de Javier Milei como Presidente, se devaluó el peso en aproximadamente un 50% ya que de ARS 400 por USD 1 se pasó a ARS 800 por USD 1, lo cual se reflejó inmediatamente en los precios, siendo la tasa de inflación de diciembre de 2023 del 25,5%. Los ajustes del Gobierno en las tarifas de electricidad y gas, así como el aumento del precio de la gasolina han afectado a los precios, creando una presión inflacionaria adicional. Si no se consigue estabilizar el valor del peso mediante políticas fiscales y monetarias, cabría esperar un aumento en los índices de inflación.

Una tasa de inflación elevada, o incluso un proceso hiperinflacionario, afecta a la competitividad exterior de Argentina al diluir los efectos de la depreciación del peso, repercutir negativamente en el empleo y el nivel de actividad económica y socavar la confianza en el sistema bancario argentino, lo que puede limitar aún más la disponibilidad de crédito nacional e internacional para las empresas. A su vez, una parte de la deuda argentina sigue ajustándose por el CER, un índice monetario, que está fuertemente correlacionado con la inflación. Por lo tanto, cualquier aumento significativo de la inflación impulsaría un incremento de la deuda externa argentina y, en consecuencia, de las obligaciones financieras de Argentina, lo que podría

exacerbar las tensiones sobre la economía argentina. Un entorno inflacionista continuado podría socavar nuestros resultados operativos.

Existe incertidumbre sobre la eficacia de las políticas aplicadas por el Gobierno argentino para mantener la reducción de la inflación y controlar la inflación y sobre el impacto potencial de dichas políticas.

No podemos asegurar que las tasas de inflación no aumenten en el futuro ni que las medidas adoptadas o que pueda adoptar el gobierno para controlar la inflación sean eficaces o tengan éxito a futuro. Las altas tasas de inflación siguen siendo un reto para Argentina.

***El alto nivel de gasto público en Argentina podría tener consecuencias adversas a largo plazo para la economía argentina.***

Los gobiernos anteriores al gobierno actual aumentaron sustancialmente el gasto público. De acuerdo con el ministerio de Economía, Argentina registró un déficit primario de 3%, 2,4% y 2,9% del PBI en 2021, 2022 y 2023, respectivamente. El déficit fiscal primario fue de ARS 1.991.316,1 millones en diciembre de 2023, acumulando de esta manera en el año 2023 un déficit primario de ARS 5.483.305,3 millones.

La administración actual ha indicado que buscará reducir el déficit fiscal reduciendo el gasto público, en miras a ese fin se tomaron ciertas medidas como (i) la devaluación del peso argentino en un 50% frente al dólar estadounidense; (ii) la suspensión de la obra pública; (iii) la reducción a los subsidios de energía y transporte; (iv) la suspensión de la pauta oficial y (v) reducción en el número de ministerios y secretarías. En enero de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 518.408 millones, en febrero de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 338.112 millones, en marzo de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 276.638 millones, en abril de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 17.409 millones, en mayo de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 1.183.571 millones, en junio de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 238.189 millones, en julio de 2024 se registró un déficit de ARS 600.957; mientras que en agosto de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 3.531 millones, y en septiembre de 2024 se registró un superávit financiero por ARS 466.631 millones. En octubre y noviembre de 2024, el Sector Público Nacional volvió a registrar superávit financiero, por ARS 523.398 millones y ARS 357.162 millones, respectivamente. Finalmente, en diciembre de 2024, el Sector Público Nacional registró superávit financiero anual por primera vez desde el 2010, Esto redundó en un superávit financiero para el año 2024 de ARS 1.764.786 millones (0,3% del PBI) y uno primario de ARS 10.405.810 millones (1,8% del PBI).

La imposibilidad de acceder a los mercados de capitales para financiar su déficit o el uso de otras fuentes de financiamiento puede tener un impacto negativo en la economía y, además, podría limitar el acceso a dichos mercados de capitales para las empresas argentinas, lo que podría afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones.

***La capacidad de Argentina para obtener financiamiento en los mercados internacionales de capital es limitada, lo que puede afectar nuestra capacidad de acceder a los mercados internacionales de crédito para financiar nuestras operaciones en Argentina.***

El historial de impagos de la deuda externa argentina y los prolongados litigios con los acreedores holdouts pueden repetirse en el futuro e impedir que empresas argentinas como la nuestra accedan a los mercados internacionales de capitales, o pueden dar lugar a costos más elevados y a condiciones más onerosas para dicha financiación, por lo que pueden afectar negativamente a nuestro negocio, nuestra situación financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad para cumplir nuestras obligaciones. Tras el impago de su deuda externa en 2001, Argentina intentó reestructurar su deuda pendiente mediante ofertas de canje en 2005 y de nuevo en 2010. Los tenedores de aproximadamente el 93% de la deuda impagada de Argentina participaron en los canjes, pero varios tenedores de bonos se mantuvieron al margen de las ofertas de canje y emprendieron acciones legales contra Argentina. El Gobierno argentino llegó a varios acuerdos con los tenedores de bonos impagos, poniendo fin a más de 15 años de litigios. Además, en agosto de 2020, el Gobierno argentino negoció con éxito la reestructuración de la deuda de bonos argentinos que representaban aproximadamente USD 65.000 millones adeudados a varios bonistas.

El 28 de enero de 2022, Argentina firmó un acuerdo con el FMI (el "Acuerdo") para refinanciar el endeudamiento por más de USD 40.000 millones, que Argentina contrajo originalmente con el FMI en 2018. Argentina y el FMI acordaron ciertas medidas relacionadas con la reducción del gasto público. El

Acuerdo fue aprobado por el Congreso argentino y por el Directorio del FMI. Entre otros puntos, se estableció una política económica y monetaria, donde el FMI será el codirector, realizando auditorías trimestrales sobre las finanzas y el desarrollo económico de Argentina.

El 19 de septiembre de 2022, el personal técnico del FMI y las autoridades argentinas llegaron a un acuerdo sobre un marco macroeconómico actualizado y las políticas asociadas necesarias para completar la segunda revisión en el marco del Acuerdo. El 22 de diciembre de 2022, el directorio del FMI concluyó la tercera revisión del Acuerdo, lo que permitió un desembolso inmediato de aproximadamente USD 6.000 millones. El 13 de marzo de 2023, el FMI aprobó la cuarta revisión del Acuerdo y autorizó el desembolso de aproximadamente USD 5.300 millones. El 23 de agosto de 2023, el FMI aprobó la quinta y sexta revisión del Acuerdo, lo que dio lugar a un nuevo desembolso de USD 7.5 millones.

El 31 de octubre de 2023, el Gobierno le pagó aproximadamente USD 2.600 millones al FMI en concepto de los vencimientos de octubre de 2023. Es importante destacar que luego de estos pagos, las reservas del BCRA quedaron en USD 21.861 millones.

En diciembre de 2023, se aprobó un préstamo entre Argentina y el Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (el "CAF") por USD 960 millones que tiene como objeto el financiamiento para que Argentina pueda continuar con la implementación del Acuerdo pactado con el FMI.

En febrero y en junio de 2024, el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó la séptima y octava revisión del Acuerdo la cual resultó en un desembolso de aproximadamente USD 4.700 millones y USD 800 millones, respectivamente.

La novena y décima revisión bajo el Acuerdo se concluyeron el pasado 30 de septiembre, lo que podría resultar en un nuevo desembolso para Argentina. En relación con ello, durante el 2024, Argentina finalizó el Programa de Facilidades Extendidas, que se firmó con el FMI en 2022 para refinanciar la deuda contraída en 2018 bajo un acuerdo Stand-By, sin embargo, quedaron pendientes las últimas dos revisiones del Acuerdo, que implicaban desembolsos por 1.000 millones de dólares.

Asimismo, en enero de 2025, se comenzó a negociar un nuevo acuerdo financiero con el FMI. El gobierno argentino busca un desembolso de aproximadamente 11.000 millones de dólares para fortalecer las reservas del Banco Central y facilitar la eliminación gradual del cepo cambiario. El FMI ha reconocido los avances de Argentina en la reducción de la inflación y la estabilización económica, pero insiste en la necesidad de implementar políticas fiscales, monetarias y cambiarias para garantizar el éxito del nuevo programa.

El FMI y Argentina continúan manteniendo conversaciones sobre la continuidad del Programa de Facilidades Extendidas del FMI ("PFE"), con el objetivo de alcanzar un acuerdo que promueva el crecimiento económico y la sostenibilidad fiscal del país, cuya formalización se espera para el primer trimestre de 2025. El 11 de marzo de 2025, el Gobierno argentino dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 179/2025, mediante el cual aprobó un nuevo acuerdo de PFE a 10 años con el FMI. El principal objetivo de este nuevo PFE es refinanciar pasivos, incluidos los bonos del Tesoro intransferibles y los montos pendientes de amortización bajo el programa vigente. A la fecha de este Suplemento de Prospecto, el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 149/2025 se encuentra bajo análisis de la Comisión Bicameral Permanente y se espera que sea discutido por la Cámara de Diputados el 19 de marzo de 2025. A la fecha de este Suplemento de Prospecto, el nuevo PFE aún no ha sido formalizado.

El 13 de marzo de 2020, el Ministro de Economía dirigió una carta a los miembros del Club de París expresando la decisión de Argentina de posponer hasta el 5 de mayo de 2021 el pago de USD 2.100 millones que originalmente vencía el 5 de mayo de 2020, de conformidad con los términos del acuerdo de liquidación alcanzado con los miembros del Club de París el 29 de mayo de 2014 (el «Acuerdo de Liquidación del Club de París 2014»). El 7 de abril de 2020, el Ministro de Economía envió a los miembros del Club de París una propuesta para modificar los términos existentes del Acuerdo de Liquidación del Club de París de 2014, principalmente buscando una extensión de las fechas de vencimiento y una reducción significativa de la tasa de interés. El 22 de junio de 2021, el Ministro de Economía de Argentina anunció que el Gobierno argentino obtuvo un "puente temporal" en el marco de las negociaciones del Club de París, evitando así el impago. En virtud de dichos acuerdos, Argentina debería haber alcanzado un acuerdo de reestructuración con los miembros del Club de París antes del 31 de marzo de 2022. Sin embargo, el 31 de marzo de 2022, dicho acuerdo fue prorrogado hasta el 31 de julio de 2022 y, el 31 de mayo de 2022, fue prorrogado nuevamente hasta el 30 de septiembre de 2024. El 28 de octubre de 2022,

el Ministro de Economía anunció un nuevo acuerdo con el Club de París. El acuerdo es una adenda al Acuerdo de Liquidación del Club de París de 2014 y reconoce un importe principal de 1.971 millones de USD, ampliando un periodo de amortización de trece cuotas semestrales, comenzando en diciembre de 2022 y cancelándose definitivamente en septiembre de 2028. En virtud de este nuevo acuerdo, el tipo de interés se mejoró del 9% al 3,9% en las tres primeras cuotas, con un aumento gradual hasta el 4,5%. El perfil de pagos implica un pago semestral medio de 170 millones de USD (principal e intereses incluidos).

En el 2009, Argentina firmó un acuerdo de Swap con China (el “Swap”) por 70.000 millones de yuanes (aproximadamente unos USD 9.900 millones), en virtud del cual, En junio de 2024, el Gobierno argentino alcanzó un acuerdo con la República Popular China para refinanciar el Swap, en virtud del cual ciertas fechas de vencimiento del Banco Central se extendieron a 2025 y 2026. Se espera que el Swap alcance su vencimiento final a mediados de 2026.

No podemos predecir cómo estos acuerdos y las políticas desarrolladas en base al mismo repercutirán en la capacidad de Argentina para acceder a los mercados internacionales de capitales (e indirectamente en nuestra capacidad para acceder a dichos mercados), en la economía argentina o en nuestra situación económica y financiera o en nuestra capacidad para ampliar las fechas de vencimiento de nuestra deuda u otras condiciones que podrían afectar a nuestros resultados y operaciones.

***Una fluctuación significativa del tipo de cambio del peso frente a otras monedas puede afectar negativamente a la economía argentina, así como a nuestra situación financiera y a los resultados de nuestras operaciones.***

El peso ha estado sujeto a una devaluación significativa frente al dólar estadounidense en el pasado y puede estar sujeto a fluctuaciones en el futuro. No podemos predecir si, y en qué medida, el valor del peso podría depreciarse o apreciarse frente al dólar estadounidense, ni la forma en que dichas fluctuaciones podrían afectar a nuestro negocio. El valor del peso en comparación con otras monedas depende, además de otros factores enumerados anteriormente, del nivel de reservas internacionales mantenidas por el BCRA, que también han mostrado fluctuaciones significativas en los últimos años. Al 5 de marzo de 2025, las reservas internacionales del BCRA totalizaban USD 27.995 millones. Asimismo, el peso argentino se depreció aproximadamente en un 3% frente al dólar estadounidense oficial publicado por el BCRA mediante la Comunicación “A” 3500 durante el año 2025.

No podemos asegurar que el tipo de cambio oficial no vaya a fluctuar significativamente en el futuro.

Las fluctuaciones en el valor del peso también pueden afectar negativamente a la economía argentina, así como a nuestros productos, nuestra situación financiera y nuestros resultados operativos.

La devaluación del peso argentino puede repercutir negativamente en la capacidad de determinadas empresas argentinas para hacer frente a su deuda, provocar una elevada inflación, reducir significativamente los salarios, poner en peligro la estabilidad de las empresas cuyo éxito depende de la demanda del mercado nacional, incluidos los servicios públicos y el sector financiero, y afectar negativamente a la capacidad del gobierno argentino para hacer frente a sus obligaciones de deuda externa.

Por otra parte, una apreciación significativa del peso argentino frente al dólar estadounidense también presenta riesgos para la economía argentina, incluyendo la posibilidad de una reducción de las exportaciones (como consecuencia de la pérdida de competitividad exterior). Dicha apreciación también podría tener un efecto negativo sobre el crecimiento económico y el empleo, reducir los ingresos del sector público argentino procedentes de la recaudación de impuestos en términos reales y tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, nuestros resultados operativos y nuestra capacidad para pagar nuestra deuda en las respectivas fechas de vencimiento como consecuencia de los efectos generales del debilitamiento de la economía argentina.

Asimismo, como consecuencia de la profundización de los controles cambiarios, la diferencia entre el tipo de cambio oficial que actualmente se utiliza tanto para operaciones comerciales como financieras, y otros tipos de cambio informales que surgieron implícitamente como consecuencia de ciertas operaciones comúnmente realizadas en el Mercado de Cambios, las cuales aumentaron durante el año 2024, constituyó una brecha de aproximadamente un 13% al 31 de diciembre de 2024 y de aproximadamente un 15% al 5 de marzo de 2025. Con el cambio de gobierno el tipo de cambio oficial ha superado los ARS 800, monto al que hay que agregarle los impuestos actualmente vigentes, superando así los tipos de

cambio del dólar “MEP”, contado con liquidación (“CCL”) y dólar “blue”; reduciéndose así la brecha entre los tipos de cambio. En este sentido, el gobierno argentino podría mantener un único tipo de cambio oficial o crear múltiples tipos de cambio para diferentes tipos de transacciones, modificando sustancialmente el tipo de cambio aplicable al que adquirimos divisas para atender nuestros pasivos denominados en moneda extranjera.

***La economía argentina puede verse afectada negativamente como consecuencia de un descenso de los precios internacionales de las materias primas.***

El mercado de materias primas se caracteriza por su volatilidad. Las exportaciones de materias primas han contribuido significativamente a los ingresos del gobierno argentino. Posteriormente, la economía argentina ha permanecido relativamente dependiente del precio de sus exportaciones (principalmente soja). Dada su dependencia de los productos agrícolas, Argentina también es vulnerable a eventos climáticos.

En 2023, Argentina enfrentó otra sequía severa, que resultó en pérdidas por USD 20.000 millones. El impacto negativo de las sequías de 2018 y 2023 se ha visto agravado por los niveles históricamente bajos del río Paraná (el principal río de Argentina) y numerosos incendios en varias provincias argentinas en 2022. Estos factores ambientales han afectado aún más al sector agrícola en Argentina.

En septiembre de 2023, el fenómeno de El Niño afectó a la economía argentina. El Niño generalmente aumenta la frecuencia e intensidad de las precipitaciones, pero también conlleva mayores riesgos de inundaciones, desbordes de ríos y tormentas severas.

A partir de agosto de 2024, debido a la disminución de precios, Argentina perdió aproximadamente 1550 millones de USD en divisas por exportaciones del complejo de soja y maíz en comparación con mayo de 2024. El 10 de mayo de 2024, el precio de exportación FOB de la soja y el maíz era de 445 USD por tonelada y 206 USD por tonelada, respectivamente, y a partir de agosto de 2024, el precio de exportación FOB de la soja y el maíz disminuyó a 43 USD por tonelada y 181,25 USD por tonelada, respectivamente. Estas disminuciones fueron impulsadas por un aumento global en la producción de soja, que pasó de 395 millones de toneladas en 2023 a 428 millones de toneladas en 2024. La pérdida de divisas podría afectar el objetivo del Gobierno argentino de aumentar los ingresos en dólares estadounidenses a través de la liquidación de exportaciones agrícolas, principalmente de soja, que es la principal mercancía de exportación de Argentina.

Además, el conflicto entre Rusia y Ucrania, y el conflicto entre Israel y Hamas en la Franja de Gaza y el reciente conflicto bélico de Israel y Hezbollah, han generado aumentos en los precios internacionales del petróleo, gas y materias primas, incluidos los producidos por Argentina. Una disminución a largo plazo en el precio internacional del petróleo afectaría negativamente las perspectivas petroleras y gasíferas de Argentina y resultaría en una disminución de la inversión extranjera en estos sectores.

Una baja sostenida en el precio internacional de los principales commodities exportados por Argentina, o cualquier evento o condición climática futura puede tener un efecto adverso en el sector agropecuario, y por ende en los ingresos del gobierno argentino y su capacidad para cumplir con los pagos de su deuda pública, generando eventualmente presiones recesivas o inflacionarias, afectando así nuestro negocio, situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

***La interrupción de la publicación de los índices económicos argentinos o los cambios en sus metodologías de cálculo podrían afectar a las proyecciones realizadas por la Compañía.***

En 2014, el INDEC estableció un nuevo índice de precios al consumidor, el IPC, que refleja una medición amplia de los precios al consumidor, considerando información de precios de las 24 provincias del país, divididas en seis regiones. Ante el cuestionamiento de la credibilidad del IPC, así como de otros índices publicados por el INDEC, el Gobierno argentino declaró el estado de emergencia administrativa del sistema estadístico nacional y del INDEC el 8 de enero de 2016, a partir de la constatación de que el INDEC no había producido información estadística confiable, en particular respecto de los datos de IPC, PBI, inflación y comercio exterior, así como de las tasas de pobreza y desempleo. El INDEC suspendió transitoriamente la publicación de ciertos datos estadísticos hasta la reorganización de su estructura técnica y administrativa para recuperar su capacidad de producir información estadística confiable. En 2017, el INDEC comenzó a publicar un IPC Nacional, que se basa en una encuesta realizada por el INDEC y varias oficinas provinciales de estadística en 39 áreas urbanas que incluyen cada una de las provincias de

Argentina.

Como resultado de los cambios en la metodología de cálculo del PBI realizados por el INDEC por administraciones anteriores al Presidente Milei, ciertos tenedores de bonos argentinos con vencimiento en 2035, emitidos bajo la legislación de Inglaterra y Gales, presentaron una demanda reclamando daños y perjuicios causados por dichos cambios. En abril de 2023, el juez Simon Picken del Tribunal Superior de Justicia de Londres emitió un fallo determinando que el cambio en la metodología de cálculo del PBI y su evolución causaron pérdidas a los tenedores de bonos, ordenando a Argentina pagar daños e indemnizaciones por un monto de 1.330 millones de euros, más intereses. El gobierno ha apelado esta decisión. Sin embargo, en octubre de 2024, la Corte Suprema del Reino Unido rechazó la solicitud de apelación del gobierno argentino. En consecuencia, Argentina deberá pagar 1.330 millones de euros, ya que no quedan más instancias legales para continuar demorando el caso. El 14 de enero, la Cámara de Apelaciones solicitó una orden instruyendo al Banco Santander que ejecutara la garantía de USD 313 millones. Como resultado, los demandantes en el caso ejecutaron una garantía por 313 millones de euros que Argentina había depositado en marzo a través de una carta de crédito emitida por el Banco Santander.

Cualquier corrección o reexpresión de los índices del INDEC que se requiera en el futuro podría dar lugar a una disminución de la confianza en la economía argentina, lo que, a su vez, podría tener un efecto adverso en nuestra capacidad para financiar nuestras operaciones y crecimiento, y lo que, a su vez, podría afectar negativamente a nuestros resultados operativos y situación financiera.

***Las restricciones a las transferencias de moneda extranjera y la repatriación de capital desde Argentina pueden afectar nuestra capacidad de pagar dividendos y distribuciones, y los inversores pueden enfrentar restricciones en su capacidad de cobrar capital e intereses en relación con bonos corporativos emitidos por compañías argentinas.***

El gobierno argentino puede imponer restricciones al cambio de la moneda argentina por monedas extranjeras y al envío a los inversores extranjeros de los fondos derivados de las inversiones en Argentina en circunstancias en que se desarrolle un serio desequilibrio en la balanza de pagos de Argentina o cuando existan motivos para anticipar dicho desequilibrio.

El 1 de septiembre de 2019, a través del Decreto de Emergencia N° 609/2019 y como consecuencia de la inestabilidad e incertidumbre económica, la depreciación del peso argentino y el aumento de las tasas de inflación, la administración del Presidente Macri y el BCRA adoptaron una serie de medidas monetarias y de control cambiario entre las que se encuentran las restricciones a la libre disposición de los fondos depositados en los bancos y a la transferencia de fondos al exterior sin la previa aprobación del BCRA. Se estableció que el contravalor de la exportación de bienes y servicios deberá ingresarse al país en divisas y/o negociarse en el mercado de cambios en las condiciones y plazos que establezca el BCRA, como así también que los supuestos en los que el acceso al Mercado Libre de Cambios (“MLC”) para la compra de moneda extranjera y metales preciosos y las transferencias al exterior requerirán la conformidad previa del BCRA con base en pautas objetivas en función de las condiciones vigentes en el mercado cambiario y distinguiendo la situación de las personas humanas de la de las personas jurídicas.

La vigencia de dichas medidas fue prorrogada y se establecieron nuevas restricciones mediante la promulgación de la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, incluyendo un nuevo impuesto sobre determinadas operaciones de compra de divisas por parte de personas físicas y jurídicas argentinas. Una mayor volatilidad, apreciación o depreciación del peso frente al dólar estadounidense o la reducción de las reservas del BCRA a causa de la intervención cambiaria podrían afectar negativamente a la economía argentina y a nuestra capacidad para atender nuestras obligaciones y podrían afectar al valor de nuestras acciones.

Ciertas restricciones en Argentina afectan la capacidad de las empresas para acceder al MLC para comprar divisas con el fin de transferir fondos al exterior, cumplir con obligaciones de deuda, realizar pagos fuera de Argentina y otras operaciones, requiriendo, en algunos casos, la aprobación previa del Banco Central. La normativa cambiaria actual en Argentina, establecida en la Comunicación “A” 7953 del Banco Central y sus modificaciones, impone ciertos controles cambiarios, como la aprobación previa del Banco Central, para realizar lo siguiente: (i) pagos de dividendos; (ii) acceso al mercado de cambios para no residentes, salvo excepciones específicas; (iii) repatriación de inversiones directas; y (iv) la constitución de activos en el exterior, remesas de asistencia familiar y la formación de garantías y pagos operativos relacionados con transacciones de derivados para personas residentes.

El 10 de octubre de 2023, CNV publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina (el “Boletín Oficial”) la Resolución General N° 981, que prohibió transitoriamente el pago de dividendos a los tenedores de GDS de la Sociedad como consecuencia de las medidas restrictivas aplicables al acceso a la MLC. Esta norma, al limitar el monto diario de operaciones, (i) impidió la implementación del mecanismo establecido en el contrato de depósito con el Bank of New York para obtener los U.S. dólares estadounidenses necesarios para el pago de dividendos a los titulares de GDS en sus cuentas en el extranjero; (ii) obstaculizaba la aplicación del procedimiento alternativo establecido en los acuerdos de depósito; y (iii) creaba una desigualdad de trato entre titulares locales y extranjeros (ya que los accionistas locales recibían sus dividendos en la fecha acordada mientras que los titulares de GDS aún no podían recibirlos debido a la citada regulación, y no estaba claro cuándo podrían hacerlo). Luego de que la Compañía presentara una solicitud de dispensa ante la CNV, el 30 de noviembre de 2023, la CNV emitió la Resolución General N° 984, que flexibilizó la normativa para permitir que el pago se realizara en el exterior. No podemos asegurar que en el futuro no se implementen nuevas regulaciones emitidas por el Banco Central y/o la CNV que nos impidan realizar los pagos de dividendos a los tenedores de GDS en tiempo y forma.

A pesar de la intención de la actual administración de eliminar las restricciones al acceso al mercado de cambios, persisten ciertas restricciones en Argentina. Estas restricciones afectan a la capacidad de las empresas de acceder a la MLC para adquirir divisas con el fin de transferir fondos a otros países, atender el servicio de la deuda, realizar pagos fuera de Argentina y otras operaciones que requieren, en algunos casos, la aprobación previa del Banco Central. Estas restricciones pueden afectar a nuestras operaciones y a nuestros proyectos de expansión, ya que requieren la importación de servicios y bienes cuyo pago puede estar restringido. El Gobierno argentino puede imponer o crear nuevas restricciones al acceso a la MLC. En tal caso, la capacidad de las empresas argentinas para realizar pagos fuera de Argentina y cumplir con sus obligaciones y deberes puede verse afectada. Asimismo, podrían imponerse nuevas restricciones al acceso al mercado de divisas en respuesta a una salida de capitales o a una devaluación significativa del Peso. Esto generaría un alto riesgo de devaluación del Peso y, en consecuencia, la Sociedad no podría adquirir los fondos necesarios para hacer frente a sus obligaciones denominadas y vinculadas a la evolución del Dólar estadounidense. No podemos predecir cómo evolucionarán estas restricciones y/o su eliminación, particularmente en lo que respecta a las limitaciones para transferir fondos al exterior. A pesar del levantamiento gradual de ciertas restricciones cambiarias realizado por la nueva administración, el gobierno argentino podría imponer nuevos controles cambiarios o restricciones a las transferencias de capital y adoptar otras políticas que limiten o restrinjan nuestra capacidad para acceder a los mercados de capitales internacionales, realizar pagos de capital e intereses y otros montos adicionales fuera del país (incluidos los pagos relacionados con nuestros bonos), importar ciertos productos o bienes que utilizamos como insumos, socavar nuestra capacidad para pagar dividendos sobre nuestros GDS en dólares, o afectar de otro modo nuestro negocio y resultados operativos.

***Los costos de explotación de la Compañía podrían aumentar como consecuencia de la promoción o adopción de determinadas medidas por parte del gobierno argentino, así como de la presión de sectores sindicales.***

En el pasado, el gobierno ha promovido y aprobado leyes y convenios colectivos de trabajo que imponían a los empresarios del sector privado la obligación de mantener determinados niveles salariales y proporcionar prestaciones adicionales a sus empleados. Además, los empresarios se han visto sometidos a fuertes presiones por parte de sus empleados y de los sindicatos para que concedan aumentos salariales y otras prestaciones.

En virtud del Decreto N° 70/2023 y la Ley de Bases, el Presidente Milei promulgó una serie de medidas destinadas a flexibilizar la normativa laboral vigente y aliviar las cargas laborales de los empresarios. Si bien los planes y las primeras medidas implementadas por la nueva administración apuntan a reducir la participación del gobierno en el sector privado y, en consecuencia, disminuir los gastos de cumplimiento, no podemos asegurar que dichas medidas logren su propósito y que, en un futuro cercano o lejano, el Gobierno argentino no promulgue medidas que resulten en aumentos del salario mínimo y/o de los beneficios, indemnizaciones u otros costos laborales que deban soportar los empleadores. Cualquier aumento salarial y/o cualquier otro costo laboral podría resultar en mayores costos y una disminución en los resultados de las operaciones de la Compañía.

Por medio de la Resolución 17/2024 de la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil, mediante la cual se estableció

que (i) a partir del 1 de diciembre de 2024, el salario mínimo vital y móvil será de ARS 279.718 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de ARS 1.399 por hora, para los trabajadores jornalizados; (ii) a partir del 1 de enero de 2025, el salario mínimo vital y móvil será de ARS 286.711 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de ARS 1.434 por hora, para los trabajadores jornalizados; (iii) a partir del 1 de febrero de 2025, en ARS 292.446 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de ARS 1.462 por hora, para los trabajadores jornalizados; y finalmente, (iv) a partir del 1 de marzo de 2025, en ARS 296.832, para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de ARS 1.484 por hora, para los trabajadores jornalizados.

No podemos estar seguros de que en el futuro el Gobierno argentino no promulgue medidas que den lugar a aumentos del salario mínimo, vital y móvil y/o de las prestaciones, compensaciones u otros costos laborales que deban soportar los empresarios. Cualquier aumento salarial y/o cualquier otro costo laboral podría resultar en mayores costos y una disminución en los resultados de las operaciones de la Compañía.

***El hecho de no hacer frente adecuadamente a los riesgos reales y percibidos derivados del deterioro institucional y la corrupción puede afectar adversamente la economía y la situación financiera de Argentina, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.***

La falta de un marco institucional sólido y transparente para los contratos con el gobierno argentino y sus organismos y las acusaciones de corrupción han afectado y siguen afectando a Argentina. Argentina ocupa el puesto 99 de 180 en el Índice de Percepción de la Corrupción 2024 de Transparencia Internacional.

El 13 de noviembre de 2024, la Sala IV de la Cámara Federal de Casación Penal confirmó la condena a 6 años de prisión contra la ex presidente Cristina Fernández de Kirchner en la causa conocida como “Vialidad”, donde se le atribuye ser autora del delito de administración fraudulenta en perjuicio de la administración pública. Se trata de la investigación por el desvío de fondos e irregularidades en la asignación de obra pública a la provincia de Santa Cruz, donde también se encuentra condenado el empresario Lázaro Báez en calidad de partícipe necesario. Además de la pena de prisión, el fallo confirma la inhabilitación perpetua para ejercer cargos públicos. Sin embargo, el fallo no tendrá efectos concretos porque puede ser apelado por todas las partes para que intervenga la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Será el máximo tribunal quien resuelva el expediente y si ratifica la decisión de la Cámara Federal de Casación Penal el fallo quedará firme y en condiciones de ejecutarse.

Por otro lado, en 2018 tras la aparición de ocho cuadernos escritos por Oscar Centeno, chofer de un exfuncionario del Ministerio de Planificación durante los gobiernos de Néstor y Cristina Kirchner, nació la causa de los “Cuadernos”. En ellos, Centeno detallaba supuestos pagos de sobornos por parte de empresarios a funcionarios públicos a cambio de contratos de obra pública.

El caso involucra a numerosos empresarios y políticos de alto rango, quienes habrían participado en un esquema delictivo. Los cuadernos documentaban las fechas, montos y lugares de las transacciones, sumando millones de dólares.

La investigación derivó en múltiples imputaciones, declaraciones como arrepentidos bajo la Ley del Colaborador y un fuerte impacto político.

Tras la difusión del contenido de sus textos, la Justicia detuvo a decenas de empresarios y ordenó múltiples allanamientos a propiedades de la expresidenta Cristina Kirchner.

En la mencionada causa, la expresidenta Cristina Fernández de Kirchner fue acusada de ser la jefa de una asociación ilícita que organizó y recibió los sobornos mencionados en los cuadernos, vinculados principalmente a la concesión de contratos de obra pública. Según los fiscales, habría actuado en complicidad con otros altos funcionarios y empresarios durante sus dos mandatos presidenciales (2007-2015).

Durante diciembre de 2024 la Cámara Federal de Casación rechazó un recurso de Cristina Kirchner y de empresarios que pretendían la nulidad de parte de la causa.

Cristina Kirchner planteó un recurso extraordinario contra el fallo de la Casación que rechazó la queja para cuestionar el pronunciamiento del Tribunal Oral en lo Criminal Federal n° 7 que había desestimado el pedido de la expresidenta de anular el requerimiento de elevación a juicio del fiscal en la causa de los

cuadernos y todo lo que le sigue en el expediente, incluidos los presuntos actos de cohecho pasivo atribuidos a ella.

Los jueces de la Cámara de Casación Gustavo Hornos, Guillermo Yacobucci y Carlos Mahiques, en disidencia, resolvieron rechazar el recurso extraordinario de la expresidenta porque no se dirigía contra una sentencia definitiva.

A la fecha de este Suplemento de Prospecto, hay varias investigaciones en curso sobre acusaciones de lavado de activos y corrupción, que han impactado negativamente en la economía y el entorno político argentino. Dependiendo de los resultados de estas investigaciones y del tiempo que se tarde en finalizarlas, las empresas implicadas pueden verse sometidas, entre otras consecuencias, a una disminución de su calificación crediticia, a la presentación de demandas contra ellas por parte de inversores en sus valores de renta variable y de deuda, y pueden sufrir nuevas restricciones en su acceso a la financiación a través de los mercados de capitales, todo lo cual probablemente disminuirá sus ingresos. Además, si avanzan las causas penales contra las empresas, éstas podrían ver restringida la prestación de servicios o enfrentarse a nuevas restricciones debido a las políticas y procedimientos internos de sus clientes. Estos efectos adversos podrían restringir la capacidad de estas empresas para llevar a cabo sus actividades operativas y cumplir sus obligaciones financieras.

Reconociendo que el hecho de no abordar estas cuestiones podría aumentar el riesgo de inestabilidad política, distorsionar el proceso de toma de decisiones y afectar adversamente la reputación internacional de Argentina y su capacidad de atraer inversiones extranjeras, el gobierno argentino anunció diversas medidas destinadas a fortalecer las instituciones argentinas y reducir la corrupción. Estas medidas incluyen la creación de una fiscalía especial a cargo de investigar posibles casos de corrupción correspondientes a funcionarios nacionales y provinciales por enriquecimiento ilícito e incrementos patrimoniales, acuerdos de reducción de penas a cambio de cooperación con el poder judicial en investigaciones de corrupción, un mayor acceso a la información pública, el embargo de bienes de funcionarios procesados por corrupción, aumento de las facultades de la Oficina Anticorrupción y la sanción de una nueva ley de ética pública, entre otras.

No podemos garantizar que la implementación de estas medidas será exitosa o si una vez implementadas conseguirán el resultado deseado.

No podemos estimar el impacto que estas investigaciones podrían tener en la economía argentina. Del mismo modo, no es posible predecir la duración de las investigaciones por corrupción, ni qué empresas podrían estar implicadas, ni el alcance que podrían tener los efectos de estas investigaciones, que podrían repercutir negativamente en la economía argentina. A su vez, la disminución de la confianza de los inversores resultante de cualquiera de estas cuestiones, entre otras, podría tener un efecto adverso significativo en el crecimiento de la economía argentina, lo que podría, a su vez, perjudicar nuestro negocio, nuestra situación financiera y los resultados de operación y afectar el precio de cotización de nuestras acciones ordinarias y GDS.

***Los valores de las propiedades en dólares estadounidenses en Argentina pueden reducirse significativamente.***

Los valores en dólares estadounidenses de las propiedades están influenciados por una multiplicidad de factores que no se encuentran sujetos a nuestro control, tales como la disminución de la demanda de propiedades debido al deterioro de las condiciones macroeconómicas o una mayor oferta de propiedades que podría afectar negativamente el valor de las propiedades en dólares estadounidenses. No podemos asegurar que el valor de las propiedades en dólares estadounidenses se incrementará o que no se reducirá. Una parte significativa de nuestras propiedades están ubicadas en Argentina. En consecuencia, una caída en el valor de las propiedades en dólares estadounidenses en Argentina podría afectar adversamente nuestro negocio y nuestros estados financieros debido a la valuación en dólares estadounidenses de nuestras propiedades de inversión a valor de mercado.

***La aparición y propagación de una enfermedad de nivel pandémico o una amenaza para la salud pública, como el Covid-19, puede tener un impacto material adverso en la economía argentina y mundial, nuestras operaciones comerciales, situación financiera o resultados de las operaciones.***

Las amenazas para la salud pública mundial, como el Covid-19 la gripe y otras enfermedades o virus altamente contagiosos, cuyos brotes se han producido de vez en cuando en diversas partes del mundo, podrían afectar negativamente a nuestras operaciones, así como a las de nuestros clientes.

Variantes o cepas adicionales de Covid-19 o un brote de otra pandemia, enfermedad o amenaza similar para la salud pública podrían tener o seguir teniendo efectos adversos materiales en las condiciones económicas, financieras y comerciales mundiales, lo que podría afectar material y adversamente a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

Si volvieran a ocurrir cualquiera de los acontecimientos anteriormente mencionados u otras epidemias, o un aumento de la gravedad o duración de Covid-19 u otras epidemias, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, flujos de caja y situación financiera.

***La economía argentina es vulnerable a los choques externos que podrían ser causados por dificultades económicas significativas de los principales socios comerciales regionales de Argentina, o por efectos de "contagio" más generales. Estas perturbaciones externas y los efectos de "contagio" podrían tener un efecto material adverso sobre el crecimiento económico de Argentina y, en consecuencia, sobre nuestros resultados operativos y nuestra situación financiera.***

Si bien las condiciones económicas varían de un país a otro, la percepción de los inversores sobre eventos ocurridos en ciertos países ha afectado sustancialmente en el pasado, y podría seguir afectando de manera significativa, los flujos de capital y las inversiones en valores de emisores de otros países, incluida Argentina. No se puede asegurar que el sistema financiero argentino y los mercados de valores no se vean afectados negativamente por políticas que puedan ser adoptadas en el futuro tanto por gobiernos extranjeros como por el gobierno argentino. Asimismo, Argentina también puede verse perjudicada por eventos económicos o financieros adversos ocurridos en otros países, lo que podría afectar nuestras operaciones y condición financiera, incluida nuestra capacidad de cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento.

La economía argentina es vulnerable a shocks externos. Por ejemplo, las desaceleraciones económicas, particularmente en los principales socios comerciales de Argentina, como Brasil, han provocado caídas en las exportaciones argentinas en los últimos años. En particular, fluctuaciones en los precios de los productos básicos exportados por Argentina y una significativa devaluación del peso frente al dólar estadounidense podrían afectar negativamente la competitividad del país y perjudicar sus exportaciones. Además, las reacciones de los inversores internacionales ante eventos en un determinado mercado pueden generar un efecto de contagio, lo que podría llevar a que una región completa o una clase de inversión específica sea desfavorecida por los inversores internacionales.

Un deterioro continuo de las condiciones económicas en Brasil, el principal socio comercial de Argentina, así como un deterioro en las economías de otros socios estratégicos como China o Estados Unidos, podría tener un impacto negativo significativo en la balanza comercial argentina, afectando negativamente el crecimiento económico del país y, en consecuencia, nuestra situación financiera y resultados operativos. Además, una depreciación sustancial de las monedas de nuestros socios comerciales o competidores podría perjudicar la competitividad de Argentina y, en consecuencia, afectar su situación económica y financiera, así como nuestros resultados operativos y capacidad para cumplir con nuestras obligaciones financieras.

Asimismo, la elección presidencial en Estados Unidos, en la que Donald Trump fue elegido por segunda vez, podría generar incertidumbre y volatilidad en los mercados emergentes. El presidente electo Trump asumirá el cargo el 20 de enero de 2025 y, según declaraciones realizadas durante su campaña, su nueva administración estaría dispuesta a desregular ciertos sectores de la economía estadounidense e incrementar los aranceles a las importaciones desde China, además de implementar medidas para reducir el déficit fiscal de Estados Unidos.

Asimismo, estas nuevas medidas podrían generar volatilidad en los mercados financieros, fluctuaciones cambiarias e inestabilidad económica general. Cualquier cambio sustancial en las políticas exteriores o domésticas de Estados Unidos, incluyendo modificaciones en acuerdos comerciales, aranceles o

relaciones internacionales, podría afectar a las economías globales, incluida la economía argentina.

La posibilidad de cambios en las políticas que puedan impactar el entorno regulatorio y las condiciones económicas genera riesgos que podrían influir negativamente en nuestros resultados financieros y perspectivas de crecimiento futuro.

Adicionalmente, los mercados financieros y de valores en Argentina también se ven influenciados por las condiciones económicas y de mercado en otros mercados a nivel global.

En los últimos años, la economía mundial ha experimentado una significativa inestabilidad, caracterizada por una alta volatilidad en los precios de los productos básicos, así como por la incertidumbre económica global y las condiciones del mercado financiero derivadas de la guerra entre Ucrania y Rusia y el ataque de Hamás contra Israel desde la Franja de Gaza.

No se puede garantizar que el sistema financiero argentino y los mercados de valores no se vean afectados adversamente por políticas que puedan ser adoptadas en el futuro por gobiernos extranjeros o el gobierno argentino, ni por eventos económicos en países desarrollados o en otros mercados emergentes.

Por último, la percepción de los inversores internacionales sobre eventos en un mercado determinado puede generar un efecto de contagio, en el cual una región completa o una clase de inversión específica sea desfavorecida por los inversores. Argentina podría verse perjudicada por desarrollos económicos o financieros adversos en otros países emergentes o desarrollados, lo que a su vez podría tener un efecto negativo significativo en la economía argentina y, en consecuencia, afectar nuestro negocio, situación financiera y resultados operativos, así como el valor de mercado de nuestros GDSs y acciones ordinarias.

***Las políticas y procedimientos internos de la Compañía podrían no ser suficientes para garantizar el cumplimiento de las leyes y regulaciones anticorrupción y contra el soborno.***

Nuestras operaciones están sujetas a múltiples leyes y regulaciones anticorrupción y contra el soborno, incluyendo la Responsabilidad Penal Empresaria y la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de Estados Unidos de 1997 (FCPA por sus siglas en inglés). Ambas, la Responsabilidad Penal Empresaria y el FCPA imponen responsabilidades en contra de las compañías que participan en sobornos, ya sea directamente o mediante intermediarios. Las leyes anticorrupción generalmente prohíben proveer de bienes de valor al gobierno con el propósito de obtener o retener negocios o asegurar alguna ventaja competitiva. Como parte de nuestro negocio, podemos lidiar con autoridades considerados oficiales de gobierno. Contamos con un programa de *compliance* diseñado para sobrellevar los riesgos de hacer negocios en vista a los requisitos de la nueva regulación.

Si bien tenemos políticas y procedimientos internos diseñados para respetar las leyes y regulaciones de *compliance* con programas anticorrupción y contra el soborno, no podemos asegurar que dichas políticas y procedimientos sean suficientes. Las violaciones a las leyes y las regulaciones anticorrupción, podrán conducir a penalidades económicas que nos sean impuestas, limitaciones en nuestras actividades, nuestras autorizaciones, la revocación de nuestras licencias, daños a nuestra reputación y otras consecuencias que puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de nuestras operaciones o nuestra situación patrimonial. Adicionalmente, los litigios o investigaciones relacionados con presuntas o sospechas de violaciones en torno a las leyes y regulaciones sobre anticorrupción pueden ser costosas.

***Argentina está sujeta a litigios por parte de accionistas extranjeros de empresas argentinas y tenedores de bonos argentinos en mora, que han resultado y pueden resultar en sentencias adversas o medidas cautelares contra Argentina y limitar sus recursos financieros.***

Existen reclamos pendientes contra el Gobierno argentino presentadas ante el CIADI que pueden acarrear nuevas sanciones contra el Gobierno argentino, que a su vez podrían tener un efecto sustancialmente adverso sobre la capacidad del Gobierno argentino para aplicar reformas y fomentar el crecimiento económico. No podemos asegurar que en el futuro el Gobierno argentino no incumplirá sus obligaciones.

Los litigios, así como las demandas ante el CIADI contra el Gobierno argentino, han dado lugar a sentencias importantes y pueden dar lugar a otras sentencias importantes, y podrían dar lugar a embargos o medidas cautelares relacionadas con activos de Argentina que el Gobierno destinaba a otros usos. Como consecuencia de ello, el Gobierno argentino podría no disponer de todos los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones, implementar reformas y fomentar el crecimiento, lo que

podría tener un efecto material adverso en la economía argentina y, en consecuencia, en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones. Existen demandas pendientes del CIADI contra el Gobierno argentino que podrían dar lugar a nuevos laudos contra Argentina, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso sobre la capacidad del Gobierno argentino para implementar reformas y fomentar el crecimiento económico.

Es importante destacar la reciente sentencia dictada en el pleito entablado por Petersen y Eton Park Capital Eton Park Capital Management, L.P., Eton Park Master Fund, LTD. y Eton Park Fund, L.P., que presentaron escritos iniciales en apoyo de las peticiones cruzadas de sentencia sumaria con respecto a un reclamo de responsabilidad y daños contra YPF y Argentina. Los demandantes solicitaron al Tribunal de Distrito una sentencia sumaria a su favor, mientras que cada uno de los demandados alegó que no tenían responsabilidad y no debían indemnizar a los demandantes y solicitaron al Tribunal de Distrito que dictara una sentencia sumaria a su favor y que desestimara todos los reclamos restantes contra ellos.

El 31 de marzo de 2023, el Tribunal de Distrito concedió la moción de sentencia sumaria de YPF y denegó la petición de sentencia sumaria de los demandantes en lo que respecta a YPF en su totalidad. El Tribunal de Distrito decidió que YPF no tiene responsabilidad contractual ni debe indemnización alguna a los demandantes por incumplimiento de contrato y, en consecuencia, desestimó las demandas de los demandantes contra YPF. El Tribunal de Distrito denegó la petición de Argentina de juicio sumario, y el procedimiento continuará entre los demandantes y Argentina que fue condenada a pagar USD 16.000 millones. En octubre de 2023, Argentina presentó la apelación a la sentencia y en noviembre de 2023, el Tribunal de Distrito se pronunció en favor del requerimiento formulado por Argentina, donde accedió a que el país no deba depositar los USD 16.000 millones pero, a la vez, le ordenó que debe aportar otros activos como las propias acciones de YPF como garantía para evitar embargos.

Posteriormente, Burford Capital solicitó formalmente ante el Tribunal de Distrito que ordene a la Argentina a entregar las acciones Clase D de YPF en poder del estado argentino a Burford Capital en cumplimiento parcial de la sentencia del Tribunal de Distrito. Argentina se opuso a esta moción. A la fecha de este Prospecto aún no se ha emitido un nuevo fallo.

Por otro lado, en enero de 2025, Argentina sufrió un nuevo revés judicial en Estados Unidos en el marco de su prolongada disputa por la deuda en default. La Corte Suprema de EE.UU. rechazó la apelación presentada por el país y autorizó el embargo de activos argentinos por 310 millones de dólares, que estaban depositados en cuentas de la Reserva Federal en Nueva York, Alemania y Suiza.

El litigio se originó en el incumplimiento de pagos de los bonos Brady y otros títulos tras la crisis de 2001. Estos bonos habían sido emitidos en la década de 1990 como parte de una reestructuración de deuda, pero quedaron en default cuando Argentina declaró la cesación de pagos más grande de su historia. Si bien el país llevó adelante reestructuraciones de deuda en 2005, 2010 y 2016, algunos acreedores (incluidos fondos de inversión que compraron los bonos en default, conocidos como "fondos buitres") rechazaron los canjes y recurrieron a la justicia estadounidense para exigir el pago total de sus acreencias.

Este fallo de la Corte Suprema en 2025 confirma decisiones previas de tribunales inferiores que ya habían fallado a favor de los demandantes, en línea con el histórico caso de 2014, cuando Argentina fue obligada a pagar a los holdouts. La decisión impacta en un contexto económico complejo para el país, con reservas internacionales limitadas y negociaciones en curso con el FMI. Si bien el gobierno podría explorar alternativas legales o diplomáticas para evitar más embargos, el fallo refuerza la presión de los acreedores sobre Argentina y reaviva el debate sobre las consecuencias de su histórico default.

No podemos asegurar que no se presenten nuevos litigios contra Argentina, ni que estos nuevos casos no afecten a la economía argentina y a nuestro negocio.

### ***Riesgos políticos y regulatorios relacionados con la asunción de Donald Trump como presidente de los Estados Unidos.***

La reciente asunción de Donald Trump como presidente de los Estados Unidos podría generar incertidumbres adicionales en el entorno político y económico global. Si bien la presidencia de Trump ya había sido un factor de volatilidad en el pasado, la reelección o su regreso al poder podría implicar una continuidad o intensificación de políticas económicas, regulatorias y fiscales que previamente habían causado fluctuaciones significativas en los mercados financieros. Esto incluye posibles cambios en los acuerdos comerciales, políticas arancelarias, así como en la relación con socios internacionales clave, lo

que podría tener un impacto directo en las operaciones y el comercio global.

Durante su mandato, la administración Trump mostró una tendencia hacia políticas económicas proteccionistas y una postura más firme en las relaciones exteriores. Estas acciones podrían seguir teniendo implicaciones de largo alcance en los mercados financieros internacionales, lo que incluye fluctuaciones en las monedas y la potencial volatilidad en los mercados de valores.

Desde la asunción de Donald Trump en enero de 2025, Estados Unidos ha implementado aranceles del 25% a las importaciones de México y Canadá, y del 10% a las de China, con la posibilidad de extender medidas similares a la Unión Europea. Estas acciones han generado tensiones comerciales y respuestas de represalia por parte de los países afectados.

En respuesta a estas medidas, China impuso aranceles a las importaciones estadounidenses en una rápida respuesta a los que había decretado Donald Trump sobre los productos chinos, reiniciando una guerra comercial entre las dos principales economías del mundo.

Finalmente, Estados Unidos cerró acuerdos de último minuto con sus dos principales socios comerciales. El presidente Trump aceptó suspender por 30 días la aplicación de sus aranceles, y la presidenta de México, Claudia Sheinbaum, y el Primer Ministro de Canadá, Justin Trudeau, anunciaron medidas para reforzar sus fronteras y el control al narcotráfico.

No obstante, la situación es dinámica y requiere un monitoreo constante, ya que las decisiones arancelarias de Estados Unidos podrían tener implicaciones significativas para la economía argentina.

A principios de febrero de 2025, el presidente de Estados Unidos, Donald Trump, propuso que Estados Unidos tome el control de Gaza, sugiriendo la reubicación de los residentes palestinos en países vecinos como Egipto y Jordania. Esta propuesta ha sido rechazada por la comunidad internacional, incluyendo a la ONU, que recordó que cualquier traslado forzoso de personas está prohibido por el derecho internacional. Estas tensiones podrían afectar la estabilidad económica y política en la región, lo que podría tener implicancias indirectas en los mercados financieros globales.

Si bien las políticas bajo la presidencia de Trump aún son inciertas en algunos aspectos, existe el riesgo de que la agenda política y económica del gobierno estadounidense genere modificaciones que puedan afectar las condiciones regulatorias globales. Esto podría influir negativamente en nuestros resultados financieros y en las perspectivas de crecimiento futuro, así como en la estabilidad económica general.

***La invasión rusa de Ucrania, el ataque de Hamás contra Israel desde la Franja de Gaza y el ataque de Israel contra Hezbollah podrían tener un efecto impredecible en la economía mundial y en los mercados de valores internacionales y locales, y afectar negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones.***

Los mercados mundiales han experimentado volatilidad y perturbaciones tras la escalada de las tensiones geopolíticas con el inicio del conflicto militar entre Rusia y Ucrania, el ataque de Hamás a Israel desde la Franja de Gaza y el ataque de Israel contra Hezbollah en el sur del Líbano.

Las intervenciones militares de Rusia en Ucrania han provocado, y pueden provocar sanciones adicionales por parte de Estados Unidos, la Unión Europea y otros países contra Rusia y posiblemente a aquellos países que directa o indirectamente apoyen a Rusia. Estas sanciones consisten en incrementar los costos que tiene la guerra para el régimen ruso. La incursión militar de Rusia y las sanciones resultantes podrían afectar negativamente a los mercados energéticos y financieros mundiales, incluido el de Argentina, y, por tanto, podrían afectar a nuestros negocios y a los de nuestros clientes, aunque no tengamos ninguna exposición directa a Rusia o a las regiones geográficas adyacentes.

No podemos predecir la evolución o el resultado de la situación en Ucrania, ya que el conflicto y las reacciones gubernamentales se desarrollan rápidamente y están fuera de nuestro control. La prolongación de los disturbios, la intensificación de las actividades militares o la ampliación de las sanciones que afecten a la región podrían tener un efecto material adverso en la economía mundial, y dicho efecto podría tener a su vez un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de nuestras operaciones.

En febrero de 2025, la guerra entre Rusia y Ucrania cumplió tres años desde su inicio, con Rusia ocupando aproximadamente el 20% del territorio ucraniano. Funcionarios estadounidenses y rusos han iniciado conversaciones de paz en Arabia Saudí, excluyendo a Ucrania, lo que ha provocado las críticas del

presidente ucraniano, Volodymyr Zelenskyy.

El 7 de octubre de 2023, militantes de Hamás y miembros de otras organizaciones terroristas se infiltraron en la frontera sur de Israel desde la Franja de Gaza y llevaron a cabo una serie de ataques terroristas contra objetivos civiles y militares. Posteriormente, estos terroristas lanzaron extensos ataques con cohetes contra centros de población e industriales israelíes situados a lo largo de la frontera israelí con la Franja de Gaza. Poco después del ataque, el gabinete de seguridad de Israel declaró la guerra a Hamás. Con motivo del ataque de Hamas a Israel, el Presidente de los Estados Unidos Joe Biden ordenó que buques y aviones de guerra estadounidenses se acercaran a Israel en una muestra de apoyo y mandó ayuda militar tras los ataques del grupo militante palestino Hamas. El 15 de enero de 2025, Israel y Hamás firmaron un acuerdo de alto el fuego que entró en vigor el 19 de enero de 2025, poniendo fin a 15 meses de conflicto en la Franja de Gaza. Este cese de hostilidades incluyó la liberación de rehenes por parte de Hamás y la excarcelación de presos palestinos por parte de Israel. Sin embargo, el 10 de febrero de 2025 Hamas, anunció que no se producirá un intercambio de rehenes israelíes por presos y detenidos palestinos para el día 15 de febrero de 2025 hasta nuevo aviso, debido a supuestas violaciones israelíes de los términos del acuerdo de alto el fuego. Israel respondió calificando al anuncio como una “violación total” de la tregua y ha dado instrucciones a las fuerzas armadas israelíes para que se preparen al máximo nivel de alerta por cualquier escenario posible en Gaza.

El nuevo gobierno ha declarado públicamente su postura de que Israel tiene derecho a defenderse. El futuro de este conflicto, así como su impacto en el comercio internacional y en economías de mercados emergentes como Argentina, siguen siendo inciertos. La intensidad y duración de la actual guerra de Israel contra Hamás son difíciles de predecir, al igual que las implicaciones económicas de dicha guerra en nuestros negocios y resultados de operaciones y en la inestabilidad geopolítica mundial.

Asimismo, el actual conflicto bélico entre Israel y Hezbollah, con enfrentamientos directos en la región fronteriza entre Israel y Líbano, ha intensificado las tensiones en Medio Oriente. Esta escalada en la violencia ha generado incertidumbre a nivel global, afectando especialmente a los mercados financieros y a los precios de los commodities energéticos, como el petróleo y el gas. El 27 de noviembre de 2024, se firmó un acuerdo, mediado por Estados Unidos y Francia y aprobado por Israel, el cual consiste en una pausa de 60 días en la lucha bélica. Las tropas israelíes deben retirarse a su lado de la frontera, mientras que Hezbollah debe cesar su presencia armada en una franja del sur del Líbano. La posible extensión del conflicto a otras áreas de la región y la intervención de actores internacionales podrían agravar la inestabilidad económica mundial, derivando en mayores costos energéticos y interrupciones en las cadenas de suministro globales.

Cualquier deterioro de los mercados crediticios derivado directa o indirectamente de la invasión rusa de Ucrania o del ataque de Hamás contra Israel desde la Franja de Gaza o del actual conflicto bélico entre Israel y Hezbollah podría limitar nuestra capacidad de obtener financiación externa para financiar nuestras operaciones y gastos de capital, lo cual podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y/o situación financiera.

### **Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables**

#### ***Puede no desarrollarse un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables.***

La Compañía tiene la intención de solicitar que las Obligaciones Negociables sean listadas en BYMA y negociadas en A3. Si las Obligaciones Negociables son negociadas luego de su emisión inicial, pueden ser negociadas con descuento a su precio de oferta inicial, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado correspondiente a títulos similares, condiciones económicas generales y nuestro desempeño financiero.

No podemos asegurar que se desarrolle un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables o bien, si se desarrollara dicho mercado, que éste será mantenido. Si no se desarrollara un mercado de negociación o si éste no se mantuviera, los tenedores de las Obligaciones Negociables pueden experimentar dificultades para la reventa de las Obligaciones Negociables o pueden ser incapaces de venderlos a un precio atractivo o a cualquier precio. Asimismo, aún si se desarrollara un mercado, la liquidez de cualquier mercado correspondiente a las Obligaciones Negociables dependerá de la cantidad de tenedores de las Obligaciones Negociables, el interés de los corredores de títulos en la formación de

un mercado respecto de las Obligaciones Negociables y otros factores. Por lo tanto, puede desarrollarse un mercado correspondiente a las Obligaciones Negociables, pero éste puede no ser líquido. Asimismo, si se negocian las Obligaciones Negociables, éstas se pueden negociar con un descuento de su precio de oferta inicial dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado correspondiente a títulos similares, las condiciones económicas generales, nuestro desempeño y posibilidades de negocios y otros factores.

***Las Obligaciones Negociables estarán sujetas a restricciones a la transferencia que pueden limitar la capacidad de quien sea tenedor de revender sus Obligaciones Negociables.***

Las Obligaciones Negociables no han sido y no serán registradas bajo la Ley de Títulos Valores de los Estados Unidos de los Estados Unidos o cualesquiera leyes estatales en materia de títulos de los Estados Unidos y no podrán ser alteradas ni vendidos dentro de los Estados Unidos ni por cuenta o a favor de personas estadounidenses, excepto de conformidad con una exención de los requisitos de registro bajo la Ley de Títulos Valores de los Estados Unidos y leyes estatales en materia de títulos aplicables o en una operación que no se encuentre sujeta a éstos. Dichas exenciones incluirán ofertas y ventas que tengan lugar fuera de los Estados Unidos en cumplimiento de la Regulación S y de conformidad con las leyes aplicables en materia de títulos de cualquier otra jurisdicción y ventas a compradores institucionales habilitados, conforme a lo definido en virtud de la Regla 144A. En consecuencia, un tenedor de las Obligaciones Negociables deberá ser capaz de soportar el riesgo económico de su inversión en las Obligaciones Negociables por el plazo de las Obligaciones Negociables.

***Los acontecimientos en otros países pueden afectar negativamente el valor de mercado de las Obligaciones Negociables.***

El precio de mercado de las Obligaciones Negociables puede verse afectado por los acontecimientos en los mercados financieros internacionales y en las condiciones económicas mundiales. Los mercados de títulos de Argentina son influenciados, en distintos grados, por las condiciones económicas y de mercado en otros países, especialmente los de América Latina y otros mercados emergentes. Aunque las condiciones económicas son diferentes en cada país, la reacción del inversor frente a los acontecimientos en un país puede afectar los títulos de los emisores en otros países, incluyendo Argentina. No podemos asegurarles que el mercado de títulos de los emisores argentinos no se verá afectado negativamente por otros hechos ni que dichos acontecimientos no tendrán un impacto negativo sobre el valor de mercado de las Obligaciones Negociables. Por ejemplo, un aumento en las tasas de interés en un país desarrollado, como por ejemplo los Estados Unidos, o un hecho negativo en un mercado emergente, pueden inducir una salida de capitales significativa de Argentina y disminuir el precio de negociación de las Obligaciones Negociables.

***Las Obligaciones Negociables y la capacidad de la Emisora de efectuar pagos de capital y/o intereses en Dólares Estadounidenses podrían verse afectadas por disposiciones cambiarias, que también podrían afectar la capacidad de repatriación de inversiones en las Obligaciones Negociables***

En el pasado, el gobierno argentino y el Banco Central de la República Argentina han implementado ciertos controles cambiarios y restricciones a la transferencia de fondos, limitando sustancialmente la capacidad de las empresas para conservar moneda extranjera o realizar pagos al exterior. Estas restricciones incluyen limitaciones a la exportación e importación de bienes y servicios, activos en el exterior, transacciones de no residentes, deuda financiera, deudas entre residentes, utilidades y dividendos, y sistemas de información, entre otros (incluyendo, en el pasado reciente, planes de refinanciación obligatoria).

La actual administración argentina, liderada por el presidente Javier Milei, ha expresado su intención de desregular el mercado de cambios y eliminar ciertas restricciones cambiarias. El alcance y la sostenibilidad de estos cambios previstos son inciertos. Si bien se espera que estas medidas alivien las restricciones de acceso al mercado de cambios, no puede garantizarse que dichas políticas sean plenamente implementadas o que no sean revertidas en el futuro debido a presiones políticas, sociales o económicas.

Aunque actualmente el acceso al mercado de cambios está permitido para que los deudores adquieran moneda extranjera para el pago de capital o intereses de deuda pagadera a acreedores no residentes (como las Obligaciones Negociables), en la medida en que se cumplan ciertos requisitos. No podemos garantizar que en el futuro no se establezcan nuevas restricciones para la compra o transferencia de moneda extranjera. En tal caso, el BCRA podría no autorizar dichas operaciones, lo que podría impedirnos

cumplir con nuestras obligaciones de deuda denominadas en moneda extranjera, incluidas las Obligaciones Negociables.

Para más información acerca de los controles cambiarios ver “*Información Adicional — Controles de Cambio*” del Prospecto y del presente Suplemento.

***No puede garantizarse que la calificación de riesgo que se asigne a las Obligaciones Negociables no será objeto de una disminución, suspensión o retiro por parte de la agencia calificadora***

La calificación de riesgo que se asigne a las Obligaciones Negociables representará una evaluación por parte de la agencia calificadora de riesgo de la capacidad de la Emisora de pagar sus deudas a su vencimiento. En consecuencia, cualquier disminución o retiro de la calificación por parte de la agencia calificadora podría reducir la liquidez o el valor de mercado de las Obligaciones Negociables. Esta calificación crediticia podría no reflejar el posible impacto de los riesgos relacionados con la estructura o la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables. Una calificación asignada podría incrementarse o disminuirse dependiendo, entre otras cuestiones, de la evaluación realizada por la agencia calificadora respectiva de su solidez financiera, así como de su evaluación del riesgo soberano de los países en los que la Emisora opera generalmente. La baja, la suspensión o el retiro de dicha calificación podrían tener un efecto negativo sobre el precio de mercado y la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables.

La calificación de riesgo no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener títulos valores, y puede ser modificada o retirada en cualquier momento por la agencia calificadora que la emite, y la calificadora de riesgo no emite juicio sobre el precio de mercado o la conveniencia para un inversor particular. Las calificaciones de cada agencia deben evaluarse en forma independiente de la de cualquier otra agencia. La Emisora no puede asegurar que la calificación de las Obligaciones Negociables permanecerá vigente por un período de tiempo determinado o que la calificación no será objeto de una disminución, suspensión o retiro en su totalidad por parte de la agencia calificadora si, a criterio de dicha agencia calificadora, las circunstancias lo justifican.

***Es posible que nuestros accionistas mayoritarios ejerzan una influencia sustancial de un modo que difiera con sus intereses como tenedores de las Obligaciones Negociables.***

Nuestros principales accionistas tienen, y continuarán teniendo, la capacidad de elegir a la mayoría de nuestros directores y funcionarios y determinar el resultado de toda medida que requiera la aprobación de los accionistas, tales como las transacciones con partes relacionadas, reorganizaciones societarias y el plazo y pago de los dividendos. Aunque nuestros Directorios son responsables del establecimiento de las políticas generales de la actividad comercial, de las directivas y también de nuestra estrategia a largo plazo, los accionistas principales tienen una influencia importante en dichas determinaciones y en otros asuntos relativos al funcionamiento y la administración.

En circunstancias que involucren un conflicto de interés entre, por un lado, nuestros accionistas y por el otro, los tenedores de las Obligaciones Negociables, los accionistas podrán hacer uso de su capacidad de control de alguna manera que sea desfavorable para los tenedores de las Obligaciones Negociables. Por ejemplo, los accionistas podrán impartirnos directivas o hacer que los Directorios o los funcionarios ejecutivos las impartan, podrán no involucrarse en determinadas actividades, realizar gastos, pagar dividendos y efectuar transacciones con afiliados, directivas que podrán estar diseñadas para alcanzar sus propias metas y no solamente para promover nuestra actividad comercial. El impacto de dichas acciones podrá afectar nuestras actividades comerciales, el resultado de las operaciones, las condiciones financieras y en consecuencia afectar nuestra capacidad para realizar pagos de las Obligaciones Negociables.

***Es posible que no podamos recomprar las Obligaciones Negociables ante un supuesto de recompra por cambio de control.***

Ante el acaecimiento de un supuesto de Cambio de Control (conforme se define en la sección “*Rescate ante un Evento de Cambio de Control*”), es posible que los tenedores de las Obligaciones Negociables nos requieran ofrecer la recompra de la totalidad de las Obligaciones Negociables en circulación al 101% de su monto de capital, con más los intereses devengados e impagos a la fecha de recompra. La fuente de los fondos correspondientes a dicha compra de las Obligaciones Negociables será nuestro efectivo disponible o efectivo generado a partir de nuestras operaciones u otras fuentes, incluyendo préstamos, ventas de activos o ventas de capital. Es posible que no podamos recomprar las Obligaciones Negociables

ante un supuesto de Cambio de Control dado que es posible que no contemos con recursos financieros suficientes para comprar la totalidad de las Obligaciones Negociables que sean ofrecidos ante un supuesto de Cambio de Control. Nuestra omisión de recomprar las Obligaciones Negociables ante un supuesto de Cambio de Control causaría un incumplimiento en virtud del Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables. Nuestros contratos de deuda futuros pueden contener disposiciones similares.

***Los pagos de procesos judiciales en relación con las Obligaciones Negociables podrían ser en Pesos.***

En el caso de que se inicien procedimientos judiciales en nuestra contra en Argentina, ya sea para el cumplimiento de una sentencia o como resultado de una acción iniciada en Argentina, es posible que se nos permita pagar nuestras obligaciones incurridas en moneda extranjera, en Pesos. En este sentido, si los tenedores obtienen una sentencia en Argentina, podrían sufrir un déficit de Dólares Estadounidenses en el caso de que no puedan adquirir el equivalente en Dólares Estadounidenses en el mercado de cambios.

***Podemos rescatar las Obligaciones Negociables antes del vencimiento.***

Las Obligaciones Negociables son rescatables a nuestra opción bajo ciertas circunstancias que se encuentran especificadas en “—Descripción de la oferta y negociación —Rescate y Recompra—Rescate Opcional”. Podemos optar por rescatar las Obligaciones Negociables en las oportunidades en las cuales las tasas de interés vigentes pueden ser relativamente bajas. En consecuencia, un inversor podría no estar en condiciones de reinvertir los fondos provenientes del mismo en un título que devengue una tasa de interés efectiva similar a la de las Obligaciones Negociables. Además, en relación con cualquier oferta de recompra o canje, u otra oferta de compra, de las Obligaciones Negociables, incluyendo en caso de un Supuesto Desencadenante de Cambio de Control, si los tenedores de no menos del 85% del monto en circulación de las Obligaciones Negociables en circulación presentan válidamente las Obligaciones Negociables en dicha oferta de recompra o canje, se considerará que todos los tenedores de las Obligaciones Negociables en circulación han consentido dicha oferta de recompra o canje.”

***Los tenedores de las Obligaciones Negociables pueden enfrentar dificultades para hacer valer la responsabilidad civil contra nosotros o nuestros directores, funcionarios y partes controlantes.***

La Emisora se encuentra constituida bajo las leyes de Argentina y su sede social se encuentra en Argentina. La totalidad de nuestros directores, funcionarios y accionistas controlantes residen en Argentina. Asimismo, la totalidad o una parte significativa de nuestros activos y de los activos de nuestros directores, funcionarios y partes controlantes se encuentran ubicados en Argentina o en cualquier otro lugar fuera de los Estados Unidos. En consecuencia, puede ser difícil para los tenedores de las Obligaciones Negociables cursar notificaciones procesales dentro de los Estados Unidos a tales personas o hacer valer sentencias en nuestra contra o en su contra, incluyendo cualquier acción basada en responsabilidad civil bajo las leyes aplicables en materia de títulos a nivel federal de los Estados Unidos u otras leyes de títulos que no sean argentinas. En base a la opinión de nuestros abogados de Argentina, existen dudas respecto de la exigibilidad frente a nosotros o a dichas personas en Argentina, ya sea en acciones originales o en acciones tendientes a hacer valer sentencias de tribunales estadounidenses u otros tribunales no argentinos, de la responsabilidad basada solamente en leyes aplicables en materia de títulos a nivel federal de los Estados Unidos u otras leyes de títulos que no sean argentinas. La ejecución de las sentencias extranjeras sería reconocida y cumplida por los tribunales de Argentina siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la ley argentina.

***En caso de concurso preventivo o acuerdo preventivo extrajudicial los tenedores de las Obligaciones Negociables emitirán su voto en forma diferente a los demás acreedores quirografarios***

En el supuesto de quedar sujetos a concurso preventivo o acuerdo preventivo extrajudicial y/o procedimientos similares, las normas vigentes que regulan las Obligaciones Negociables (incluyendo, sin limitación las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables) estarán sujetos a las disposiciones previstas por la Ley de Concursos y Quiebras, Ley N° 24.522 y sus modificatorias (la “Ley de Concursos y Quiebras”), y demás normas aplicables a procesos de reestructuración empresariales y, consecuentemente, algunas disposiciones de las Obligaciones Negociables pueden no ser de aplicación.

La normativa de la Ley de Concursos y Quiebras establece un procedimiento de votación diferencial al de los restantes acreedores quirografarios a los efectos del cómputo de las dobles mayorías requeridas por la Ley de Concursos y Quiebras, las cuales exigen mayoría absoluta de acreedores que representen 2/3

partes del capital quirografario. Conforme este sistema diferencial, el poder de negociación de los titulares de las Obligaciones Negociables puede ser significativamente menor al de los demás acreedores de la Emisora.

Asimismo, ciertos precedentes jurisprudenciales han sostenido que aquellos titulares de las Obligaciones Negociables que no asistan a la asamblea para expresar su voto o que se abstengan de votar, no serán computados a los efectos de los cálculos que corresponden realizar para determinar dichas mayorías. La consecuencia de los procedimientos de reorganización hace que el poder de negociación de los tenedores de las Obligaciones Negociables con relación al de los restantes acreedores financieros y comerciales pueda verse disminuido.

#### **Riesgos relacionados con nuestros negocios**

*Para mayor información sobre los “Riesgos relacionados con nuestros negocios” se recomienda ver la sección “Factores de riesgo” – “Riesgos relacionados con nuestro negocio” del Prospecto de fecha 15 de octubre de 2024.*

#### ***Puede ser difícil comprar y vender bienes inmuebles rápidamente y se pueden aplicar restricciones de transferencia a parte de nuestra cartera de propiedades.***

Las inversiones inmobiliarias son relativamente poco líquidas y esto tiende a limitar nuestra capacidad de variar nuestra cartera en respuesta a cambios económicos u otras condiciones. Además, los gastos significativos asociados con cada inversión, como los pagos de la hipoteca, los impuestos inmobiliarios y los costos de mantenimiento, generalmente no se reducen cuando las circunstancias causan una disminución en los ingresos de una inversión. Si los ingresos de una propiedad disminuyen mientras que los gastos relacionados no disminuyen, nuestro negocio se vería afectado negativamente. En este tipo de transacciones, podemos acordar, sujeto a ciertas excepciones, no vender las propiedades adquiridas por un tiempo considerable.

Algunas propiedades están hipotecadas y, si no pudiéramos cumplir con nuestras obligaciones de pago subyacentes, podríamos sufrir pérdidas como resultado de la ejecución de esas propiedades hipotecadas. Además, si nos vemos obligados a enajenar una o varias de nuestras propiedades hipotecadas, no podríamos obtener la liberación del interés hipotecario sin el pago de la deuda asociada. La ejecución de una hipoteca sobre un inmueble o la imposibilidad de venderlo podría afectar negativamente a nuestro negocio. Sin embargo, es importante destacar que la Sociedad no ha experimentado dificultades significativas para comprar o vender propiedades en el pasado. Sin embargo, no podemos asegurar que esta situación se mantenga en el futuro. En este tipo de operaciones, podemos acordar no vender las propiedades adquiridas durante un tiempo considerable, lo que podría afectar a nuestros resultados de operaciones.

## DESTINO DE LOS FONDOS

Destinaremos el producido neto proveniente de la emisión de las Obligaciones Negociables, en cumplimiento de los requisitos del Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, y otras reglamentaciones aplicables para uno o más de los siguientes fines:

(i) la integración de capital de trabajo en Argentina; (ii) la integración de aportes de capital en sociedades controladas por o vinculadas a la Compañía y/o el financiamiento de las operaciones comerciales de su negocio, cuyos ingresos se destinarán exclusivamente a los fines especificados en el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables; y (iii) la cancelación de deuda de corto plazo, incluyendo, entre otras, financiaci3nes otorgadas por entidades bancarias, tales como acuerdos de sobregiro, préstamos con instituciones bancarias locales y otras deudas financieras de corto plazo.

En relación con el porcentaje de Obligaciones Negociables a emitirse por la Oferta Concurrente de Canje, la Compañía no recibirá ningún pago en efectivo. En contraprestación por la emisión de Obligaciones Negociables, según lo contemplado en el Suplemento de Canje, la Compañía recibirá Obligaciones Negociables Existentes. La emisión de las Nuevas Obligaciones Negociables estará destinada a la refinanciación de pasivos de la Compañía conforme el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables. A su vez, si bien la Compañía no recibirá fondos en efectivo por el porcentaje de Obligaciones Negociables a emitirse en virtud de la Oferta de Canje, el monto en circulación de las Nuevas Obligaciones Negociables entregadas en canje servirá para seguir fondeando los activos originalmente fondeados por las Obligaciones Negociables Existentes. Cancelaremos las Obligaciones Negociables Existentes recibidas en la Oferta de Canje.

A la fecha de este Suplemento de Prospecto, el porcentaje de fondos que se destinarán a refinanciar o canjear pasivos, dependerá del porcentaje de la emisión que participe de la Oferta de Canje Concurrente y del monto final de la emisión.

El monto de los destinos de los fondos, ya sea por el Monto Total o hasta el Monto Total Máximo, no superará en ningún caso el monto recibido de la colocación neta de gastos y comisiones.

En caso de que los fondos provenientes de esta emisión fueran menores a lo esperado e indicado en esta sección, la Compañía dará prioridad al destino indicado en el apartado (i) precedente, sin perjuicio de que la aplicación de los fondos netos derivados de esta oferta está sujeta a la influencia de las condiciones de mercado vigentes periódicamente. Por ende, podremos modificar el orden de prioridad de los destinos antes descritos en forma acorde con nuestra estrategia comercial. Dado que nuestra estrategia está centrada principalmente en la identificación y el desarrollo de oportunidades comerciales dentro del marco de nuestras actividades, podríamos no emplear los fondos netos derivados de la oferta en forma inmediata, dada la naturaleza de mediano y largo plazo de nuestras inversiones.

**MIENTRAS SE ENCUENTRE PENDIENTE SU APLICACIÓN, LOS FONDOS PODRÁN INVERTIRSE EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS LÍQUIDOS DE ALTA CALIDAD Y EN OTRAS INVERSIONES DE CORTO PLAZO.**

## **GASTOS DE EMISIÓN**

Se estima que los gastos por la emisión de las Obligaciones Negociables serán de aproximadamente USD 3,4 millones, incluyendo USD 1,7 millones correspondientes a los costos asociados a la Oferta Concurrente de Canje, informados en el Suplemento de Canje con fecha 10 de marzo de 2025. A su vez se incluyen, sin limitación, comisión de colocación de colocadores, honorarios de abogados y auditores, aranceles, impuesto a los débitos y créditos bancarios, honorarios por calificación de riesgo, publicaciones, honorarios de escribanía y certificaciones, gastos vinculados a la difusión, entre otros.

## INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA

La presente sección complementa y actualiza el título “*Información sobre la Emisora*” del Prospecto de fecha 15 de octubre de 2024 con información correspondiente al ejercicio anual finalizado el 30 de junio de 2024.

### a) Historia y desarrollo de la emisora.

Nuestra razón social es “IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima”. Nuestra Compañía fue creada y constituida el 30 de abril de 1943 bajo las leyes de Argentina como una sociedad anónima e inscripta ante la Inspección General de Justicia (Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) el 23 de junio de 1943 bajo el número 284, al folio 291, libro 46 del tomo A. De acuerdo con nuestros estatutos, nuestro plazo de duración finaliza el 5 de abril de 2043. Nuestras acciones se encuentran listadas y se negocian en BMA y en la Bolsa de Comercio de Nueva York (“New York Stock Exchange”, o “NYSE” indistintamente). Nuestra sede social está ubicada en Carlos Della Paolera 261 Piso 9, (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Nuestro teléfono es (+5411) 4323-7400, nuestro número de fax es (+5411) 4323-7480 y nuestro sitio web es [www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar) (No asumimos ninguna responsabilidad por la información contenida en estos sitios).

Desde 1994, nuestra principal subsidiaria había sido IRSA Propiedades Comerciales S.A. (“IRSA PC”). Durante nuestro ejercicio fiscal 2022, se llevó a cabo un proceso de reorganización societaria. De acuerdo con las resoluciones adoptadas en las respectivas Asambleas de Accionistas de IRSA e IRSA PC el 22 de diciembre de 2021, se aprobó la fusión mediante la cual IRSA absorbió a IRSA PC. La fusión fue autorizada por la CNV, estableciéndose el 1 de julio de 2021 como la fecha efectiva de reorganización.

### Panorama general

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

- i. la adquisición, desarrollo y explotación de centros comerciales;
- ii. la adquisición y desarrollo de edificios de oficinas y otras propiedades, principalmente con fines de locación;
- iii. el desarrollo y venta de propiedades residenciales;
- iv. la adquisición y explotación de hoteles de lujo;
- v. la adquisición de reservas de tierras sin desarrollar para su futuro desarrollo o venta; e
- vi. inversiones fuera de Argentina.

Operamos nuestro negocio a través de cinco segmentos: “Centros Comerciales”, “Oficinas”, “Hoteles”, “Ventas y Desarrollos” y Otros”.

#### *Historia de la Compañía*

Desde 1991 nos hemos dedicado activamente a diversas actividades inmobiliarias en Argentina y en el exterior. En diciembre de 1994, realizamos de nuestra Oferta Pública Global en NYSE y BCBA (actual BYMA).

Nuestro segmento de “Centros Comerciales” incluye los resultados operativos de nuestra cartera de centros comerciales, que comprenden principalmente ingresos provenientes del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales. Nuestro segmento de Centros Comerciales tenía activos por ARS 998.366 millones y ARS 1.166.625 millones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, representando el 46,1% y el 37,5% de nuestros activos operativos en dichas fechas, respectivamente. Nuestro segmento de Centros Comerciales generó ingresos por ARS 120.943 millones y ARS 122.405 millones para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Nuestro segmento de “Oficinas” incluye los resultados operativos de los ingresos por arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad. Nuestro segmento de Oficinas tenía activos por ARS 246.231 millones y ARS 484.076 millones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, representando el 11,4% y el 15,5% de nuestros activos operativos en dichas fechas,

respectivamente. Nuestro segmento de Oficinas generó ingresos por ARS 8.690 millones y ARS 7.648 millones para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Nuestro segmento de “Hoteles” incluye los resultados operativos de nuestros hoteles, compuestos principalmente por ingresos de alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes. Nuestro segmento de Hoteles tenía activos por ARS 38.542 millones y ARS 38.645 millones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, representando el 1,8% y el 1,2% de nuestros activos operativos, respectivamente. Nuestro segmento de Hoteles generó ingresos por ARS 30.545 millones y ARS 41.094 millones para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Nuestro segmento de “Ventas y Desarrollos” incluye los resultados generados por el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta. Nuestro segmento de Ventas y Desarrollos tenía activos por ARS 701.743 millones y ARS 1.243.188 millones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, representando el 32,4% y el 39,9% de nuestros activos operativos, respectivamente. Nuestro segmento de Ventas y Desarrollos generó ingresos por ARS 6.894 millones y ARS 9.858 millones para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Nuestro segmento de “Otros” incluye las actividades de entretenimiento a través de La Arena S.A., La Rural S.A. y Centro de Convenciones Buenos Aires, We Are Appa, inversiones en asociadas como GCDI y las actividades financieras llevadas a cabo por Banco Hipotecario y BACS, así como otras inversiones en asociadas. Nuestro segmento de Otros tenía activos por ARS 180.015 millones y ARS 181.279 millones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, representando el 8,3% y el 5,8% de nuestros activos operativos, respectivamente. Nuestro segmento de Otros generó ingresos por ARS 3.069 millones y ARS 2.578 millones para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

#### *Principales hitos históricos de la Compañía*

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, fundada en 1943, somos una de las principales compañías inmobiliarias de Argentina y la única cuyas acciones cotizan tanto en BYMA como en NYSE.

Desde 1994, nuestra principal subsidiaria era IRSA Propiedades Comerciales S.A. (“IRSA PC”). Durante nuestro ejercicio fiscal 2022, se llevó a cabo el proceso de reorganización societaria. Conforme lo resuelto en las respectivas Asambleas de Accionistas de IRSA y de IRSA PC de fecha 22 de diciembre de 2021, se aprobó la fusión por la cual IRSA absorbió a IRSA PC. La fusión fue aprobada por la CNV, quedando establecida como fecha efectiva de reorganización el día 1 de julio de 2021. La fusión de IRSA CP con IRSA como sociedad sobreviviente fue debidamente registrada por las autoridades argentinas de control correspondientes el 27 de abril de 2022.

#### **b) Descripción del sector en que desarrollamos nuestra actividad.**

##### **Centros Comerciales**

Estamos involucrados en la compra, desarrollo y dirección de centros comerciales. Desde 1994, hemos expandido nuestra actividad inmobiliaria en el segmento de centros comerciales, a través de la adquisición y desarrollo de centros comerciales.

Con fecha 3 de diciembre de 2024 informamos la adquisición del shopping “Terrazas de Mayo”, ubicado en el partido de Malvinas Argentinas, al noroeste del Gran Buenos Aires. Este centro comercial, al 31 de diciembre de 2024, cuenta con aproximadamente 33.720 m2 de ABL.

Al 31 de Diciembre de 2024, contamos con 16 Centros Comerciales en Argentina: Alto Palermo, Abasto Shopping, Alto Avellaneda, Alcorta Shopping, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping, Soleil Premium Outlet, Distrito Arcos, Alto NOA, Alto Rosario Shopping, Mendoza Plaza Shopping, Córdoba Shopping Villa Cabrera, La Ribera Shopping, Alto Comahue Shopping, Terrazas de Mayo y Patio Olmos (operado a través de un tercero) totalizando 370.897 metros cuadrados de área bruta locativa (“ABL”).

##### **Oficinas**

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas en Argentina.

Durante el año 2005, las excelentes perspectivas del sector de oficinas nos llevaron iniciar la inversión en este segmento, a través de la compra de edificios.

En el año 2007, a través de Panamerican Mall S.A. (“Pamsa”), comenzamos la construcción de uno de nuestros más importantes proyectos denominado “Polo Dot”, un centro comercial, un edificio de oficinas y diferentes terrenos para desarrollar tres edificios adicionales. Este proyecto, se encuentra ubicado en el barrio de Saavedra, en la intersección de la autopista Panamericana y la Avenida General Paz. Primero se desarrolló e inauguró el Centro Comercial Dot Baires en mayo de 2009, y luego se inauguró el Edificio de Oficinas en julio de 2010, lo que significó nuestro ingreso en el creciente corredor de oficinas de alquiler ubicado en la Zona Norte de Buenos Aires. El 5 de junio de 2017, la Compañía adquirió el Edificio Philips ubicado en el barrio de Saavedra, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, junto al Shopping Dot Baires. El edificio de 4 pisos tiene un área bruta locativa de 8.017 metros cuadrados y una potencial capacidad constructiva de aproximadamente 20.000 metros cuadrados adicionales. Asimismo, en mayo de 2019 fue inaugurado en Polo Dot el Edificio Zetta, edificio A+ con certificación LEED Gold Core & Shell, que consta de 11 pisos y cuenta con una superficie rentable de 32.173 m<sup>2</sup>, el cual se encontraba totalmente alquilado a la fecha de inauguración.

Asimismo, el 29 de abril de 2021, finalizamos e inauguramos un nuevo desarrollo de oficinas en Buenos Aires, denominado “261 Della Paolera”, el cual es un edificio de oficinas AAA ubicado en Catalinas, una de las áreas corporativas más premium de Argentina. Este edificio de 30 pisos tiene un área bruta locativa total de 35.872 m<sup>2</sup>, 318 espacios de estacionamiento, servicios y comodidades, y cuenta con certificación LEED Gold Core & Shell. Luego de diferentes ventas al 31 de diciembre de 2024 poseíamos 3.740 m<sup>2</sup>. Equipado con la última tecnología y diseñado para promover un ambiente de trabajo ágil y colaborativo.

Al 31 de diciembre de 2024, teníamos una participación en 5 edificios de oficinas de alquiler que totalizan 58.074 metros cuadrados de área bruta locativa.

#### **Hoteles**

En 1997, ingresamos en el mercado de hoteles mediante la adquisición de una participación del 50% en el Hotel Llao Llao en las cercanías de Bariloche y 76,34% del Hotel Intercontinental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En 1998, también adquirimos el Hotel Libertador en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y posteriormente vendimos una participación del 20% a una afiliada de Sheraton Hotels. En febrero de 2019, hemos readquirido esa participación del 20% y comenzamos a operar el hotel de manera directa bajo el nombre “Libertador”.

#### **Ventas y Desarrollos**

Desde 1996, también hemos expandido nuestras operaciones hacia el mercado inmobiliario residencial mediante el desarrollo y la construcción de complejos de torres de departamentos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a través del desarrollo de comunidades residenciales privadas en el gran Buenos Aires.

Contamos con una importante reserva de tierra de 70 hectáreas situada frente al Río de la Plata en el extremo sur de Puerto Madero, a 10 minutos del centro de Buenos Aires, denominada “Ramblas del Plata”, anteriormente conocida como “Costa Urbana” o “Solares de Santa María”. Luego de más de 20 años desde que adquirimos la propiedad, el 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. La Compañía dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 866.806 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. El 28 de enero de 2025, informamos la firma de dos boletos de venta con un desarrollador local de la primera etapa del proyecto. La primera etapa consta de 14 lotes con 126.000 m<sup>2</sup>, representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto y la operación corresponde a dos lotes que alcanzan en forma conjunta una superficie total de 10.525 m<sup>2</sup> y una superficie vendible estimada total de 40.000 m<sup>2</sup>. Para mayor información ver “*Hechos posteriores al cierre - Avance en la Comercialización del Proyecto “Ramblas del Plata”*”.

Asimismo, tenemos el proyecto denominado “Polo Dot”, a través de nuestra subsidiaria Pamsa, ubicado en el complejo comercial lindero al centro comercial Dot Baires. La primera etapa se ha concluido con el

desarrollo del Edificio Zetta el cual fue inaugurado en mayo de 2019. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas que agregarán 38.400 m<sup>2</sup> de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios. Adicionalmente, en la parcela en la que se encuentra ubicado el Edificio Zetta, contamos con una superficie excedente de 15.940 m<sup>2</sup> construibles, en donde se están analizando alternativas para desarrollar un proyecto de usos mixtos.

El 22 de marzo de 2018, hemos adquirido, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de aproximadamente 78.000 m<sup>2</sup> de superficie ubicado en la localidad de La Plata, Provincia de Buenos Aires. 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 febrero de 2022 adquirimos, por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un inmueble ubicado en Beruti esquina Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, 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 2.387 m<sup>2</sup>, consta de una superficie cubierta total de aproximadamente 8.136,85 m<sup>2</sup> y cuenta con potencial de expansión a futuro.

En abril de 2022 como parte de pago por la venta del Edificio República, adquirimos un predio el cual 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 Gualeguay 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>. Con fecha 11 de diciembre de 2023, informamos que se ha transferido en permuta para un proyecto inmobiliario que se desarrollará en el predio, para mayor información ver *“Segmento de Ventas y Desarrollos - Inmuebles de Desarrollo para Viviendas - Información detallada sobre cada una de nuestras propiedades: - Intangibles – Unidades a recibir en virtud de acuerdos de permuta - Terreno Ezpeleta – Quilmes, Provincia de Buenos Aires”*.

En diciembre de 2022 adquirimos, por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un inmueble ubicado en Paseo Colón 245 y 12 cocheras en Paseo Colón 275, a metros de la Casa Rosada, sede del Gobierno Nacional. La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.700 m<sup>2</sup> y un subsuelo con cocheras.

## Otros

A lo largo de los años, hemos adquirido una participación en el Banco Hipotecario S.A. ([“Banco Hipotecario”](#)), la cual al 31 de diciembre de 2024 alcanzaba el 29,2%. Banco Hipotecario ha sido históricamente líder en préstamos hipotecarios en Argentina y proveedor de servicios de seguros hipotecarios y de préstamos hipotecarios.

En 2008, decidimos expandirnos internacionalmente hacia los Estados Unidos, a partir de las oportunidades de inversión que se generaron producto de la crisis financiera internacional de ese año, adquirimos una participación en Metropolitan 885 en la cual el principal activo era un edificio de 34 pisos llamado Lipstick Building, de aproximadamente 59.000 metros cuadrados de área locativa, ubicado en Manhattan, ciudad de Nueva York; y en un REIT hotelero. Al 31 de diciembre de 2024, ya no poseemos participación sobre estos activos que hemos vendido.

En 2014, invertimos en el mercado israelí a través de nuestra adquisición de una participación accionaria en IDB Development Corporation Ltd. ([“IDBD”](#)). Llevamos a cabo la adquisición en el contexto de una transacción de reestructuración de deuda relacionada con el holding de IDBD. Manejamos nuestra inversión y operaciones en Israel a través de nuestras subsidiarias IDBD y Discount Investment Corporation Ltd. ([“DIC”](#)). El 25 de septiembre de 2020, el Tribunal de Distrito de Tel Aviv-Jaffa, en respuesta a una petición de los acreedores de IDBD, declaró la insolvencia de IDBD e inició un procedimiento de liquidación. Al 31 de diciembre de 2024, ya no poseíamos capital social de IDBD mientras que tenemos una inversión en DIC que asciende a 1,2 millones de acciones representativas del 0,8% del capital.

Asimismo, a esa misma fecha, éramos propietarios del 27,39% del capital social de GCDI S.A. ([“GCDI”](#)) una empresa constructora y de real estate listada en BYMA.

Con el fin de expandir nuestro negocio a la digitalización, el 8 de octubre de 2018 constituimos We Are

Appa S.A., con el objeto social “diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web”. Al 31 de diciembre de 2024, la participación de IRSA en We Are Appa S.A. era del 98,67%. Asimismo, a esa misma fecha, indirectamente tenemos una participación del 2,71% en Avenida Inc., empresa dedicada al negocio de comercio electrónico.

### c) Descripción del Negocio.

#### Segmento Centros Comerciales

##### Introducción

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 para su futuro desarrollo o venta; e
- vi. inversiones selectivas fuera de la Argentina.

Al 31 de diciembre de 2024, contábamos con una participación del 29,2% en Banco Hipotecario, una de las principales entidades financieras del país.

#### Centros Comerciales

Al 31 de diciembre de 2024, éramos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en una cartera de 16 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, tres en el Gran Buenos Aires: Alto Avellaneda, Soleil Premium Outlet y Terrazas de Mayo 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.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre los centros comerciales que poseemos, al 31 de diciembre de 2024:

Centro Comercial	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa <sup>(1)</sup>	Locales	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación <sup>(3)</sup>	Ingresos por alquileres del periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024
			m2		%	%	millones de ARS
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.726	139	99,7	100	17.657
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	CABA	37.250	152	100,0	100	17.257
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.851	119	93,0	100	12.492
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.842	107	99,4	100	10.425
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.472	90	92,6	100	5.310
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.010	161	95,8	80%	12.151
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	73	100,0	100	6.227
Distrito Arcos	dic-14	CABA	14.502	62	100,0	90,0	8.569
Terrazas de Mayo <sup>(6)</sup>	dic-24	Provincia de Buenos Aires	33.700	86	82,3	100	354
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.428	83	98,6	100	3.615
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.080	130	99,6	100	12.035
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	117	98,8	100	5.401

Centro Comercial	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa <sup>(1)</sup>	Locales	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación <sup>(3)</sup>	Ingresos por alquileres del periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024
							millones de ARS
			m2		%	%	
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.604	98	98,4	100	4.109
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.544	66	93,1	50	1.059
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.704	83	98,4	99,95	3.978
Patio Olmos <sup>(5)</sup>	sep-07	Córdoba	—	—	—	—	—
<b>Total</b>			<b>370.897</b>	<b>1.566</b>	<b>97,7<sup>(7)</sup></b>		<b>120.639</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) No incluye los ingresos por ventas de Patio Olmos. IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

(6) Con fecha 3 de diciembre de 2024 informamos la adquisición del centro comercial "Terrazas de Mayo". Para mayor información ver: "Hechos Posteriores al Cierre - Adquisición de Centro Comercial "Terrazas de Mayo"".

(7) Excluyendo "Terrazas de Mayo", adquirido recientemente.

### Alquileres acumulados para los ejercicios indicados

	Periodo de seis meses finalizado al 31 de diciembre de <sup>(1)</sup>	
	2024	2023
	(en millones de ARS)	
Alto Palermo.....	17.657	19.043
Abasto Shopping.....	17.257	17.980
Alto Avellaneda .....	12.492	11.892
Alcorta Shopping .....	10.425	11.657
Patio Bullrich .....	5.310	5.996
Dot Baires Shopping .....	12.151	10.718
Soleil Premium Outlet .....	6.227	5.785
Distrito Arcos .....	8.569	9.438
Terrazas de Mayo <sup>(5)</sup> .....	354	—
Alto Noa Shopping.....	3.615	3.622
Alto Rosario Shopping .....	12.035	11.835
Mendoza Plaza Shopping.....	5.401	5.099
Córdoba Shopping Villa Cabrera .....	4.109	4.108
La Ribera Shopping <sup>(2)</sup> .....	1.059	1.078
Alto Comahue.....	3.978	3.411
<b>Subtotal .....</b>	<b>120.639</b>	<b>121.662</b>
Patio Olmos y Otros <sup>(3)(4)</sup> .....	303	744
<b>Total.....</b>	<b>120.943</b>	<b>122.405</b>

(1) Incluye renta base, renta porcentual, derechos de admisión, tarifas, estacionamiento, comisiones, ingresos de publicidad no tradicional y otros. No incluye Patio Olmos

(2) A través de Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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

(4) Incluye ingresos indirectos y eliminaciones entre segmentos.

(5) Con fecha 3 de diciembre de 2024 informamos la adquisición del centro comercial "Terrazas de Mayo". Para mayor información ver: "Hechos Posteriores al Cierre - Adquisición de Centro Comercial "Terrazas de Mayo"".

A continuación, se detalla la composición de ingresos para los ejercicios:

	Periodo de seis meses finalizado al 31 de diciembre de	
	2024	2023
	(en millones de ARS)	
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	62.145	47.320
Alquileres Porcentuales	30.588	52.037
<b>Total de alquileres</b>	<b>92.733</b>	<b>99.357</b>

	Periodo de seis meses finalizado al 31 de diciembre de	
	2024	2023
	(en millones de ARS)	
Ingresos por publicidad no tradicional	5.061	3.728
Ingresos por cargos de admisión	11.231	10.133
Gerenciamiento	1.010	952
Estacionamiento	6.667	5.710
Comisiones	3.878	1.611
Otros	363	914
<b>Subtotal</b> <sup>(2)</sup>	<b>120.943</b>	<b>122.405</b>
Expensas y FPC	41.166	37.007
<b>Total</b>	<b>162.109</b>	<b>159.412</b>

(1) No Incluye ingresos de stands por ARS 7.234 millones acumulados a septiembre 2024.

(2) Incluye ARS 103,8 millones de Patio Olmos y ARS 199,8 por ingresos de sponsorío por producción de "Buenos Aires Fashion Week".

### **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 periodos informados:

	Periodo de seis meses finalizado al 31 de diciembre de	
	2024	2023
	(en millones de ARS)	
Alto Palermo.....	176.600	220.682
Abasto Shopping.....	193.682	223.588
Alto Avellaneda .....	163.260	163.239
Alcorta Shopping .....	101.928	128.708
Patio Bullrich .....	53.358	70.174
Dot Baires Shopping .....	130.169	133.868
Soleil Premium Outlet .....	95.147	91.396
Distrito Arcos.....	104.340	131.492
Terrazas de Mayo <sup>(3)</sup> .....	7.819	—
Alto Noa Shopping.....	52.881	63.668
Alto Rosario Shopping .....	159.339	168.888
Mendoza Plaza Shopping.....	89.668	93.154
Córdoba Shopping Villa Cabrera .....	49.564	55.225
La Ribera Shopping <sup>(2)</sup> .....	22.918	26.169
Alto Comahue.....	56.419	51.220
<b>Total .....</b>	<b>1.457.092</b>	<b>1.621.471</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) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

(3) Con fecha 3 de diciembre de 2024 informamos la adquisición del centro comercial "Terrazas de Mayo". Para mayor información ver: "Hechos Posteriores al Cierre - Adquisición de Centro Comercial "Terrazas de Mayo".

### **Ventas acumuladas por tipo de negocio en términos reales <sup>(1)</sup>**

El siguiente cuadro muestra información acerca de las ventas de locatarios acumuladas al cierre de cada periodo:

	Periodo de seis meses finalizado al 31 de diciembre de	
	2024	2023
	(En millones de ARS)	
Indumentaria y calzado .....	833.114	955.928
Entretenimiento .....	36.909	40.846
Hogar y decoración.....	35.415	38.258
Gastronomía.....	162.004	176.369

	Periodo de seis meses finalizado al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Varios.....	200.950	207.555
Servicios.....	33.588	34.519
Electro .....	150.058	167.996
Tienda Ancla .....	5.054	—
<b>Total.....</b>	<b>1.457.092</b>	<b>1.621.471</b>

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

### Tasa de Ocupación

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 periodos:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
	(%)	
Alto Palermo.....	99,7	99,9
Abasto Shopping.....	100,0	99,1
Alto Avellaneda .....	93,0	94,8
Alcorta Shopping .....	99,4	99,9
Patio Bullrich .....	92,6	92,4
Dot Baires Shopping .....	95,8	99,1
Soleil Premium Outlet .....	100,0	100,0
Distrito Arcos .....	100,0	100,0
Terrazas de Mayo <sup>(2)</sup> .....	82,3	—
Alto Noa Shopping.....	98,6	100,0
Alto Rosario Shopping .....	99,6	93,7
Mendoza Plaza Shopping.....	98,8	98,4
Córdoba Shopping Villa Cabrera .....	98,4	100,0
La Ribera Shopping .....	93,1	97,5
Alto Comahue.....	98,4	99,7
<b>Total.....</b>	<b>97,7 <sup>(1)</sup></b>	<b>98,0</b>

(1) Excluyendo "Terrazas de Mayo", recientemente adquirido.

(2) Con fecha 3 de diciembre de 2024 informamos la adquisición del centro comercial "Terrazas de Mayo". Para mayor información ver: "Hechos Posteriores al Cierre - Adquisición de Centro Comercial "Terrazas de Mayo"".

### Precio de alquileres en términos reales

El siguiente cuadro muestra el precio del alquiler acumulado para el periodo indicado por metro cuadrados:

	Periodo de seis meses finalizado al 31 de diciembre de <sup>(1)</sup>	
	2024	2023
	(en ARS)	
Alto Palermo.....	851.916	923.110
Abasto Shopping.....	463.277	483.765
Alto Avellaneda .....	313.467	309.936
Alcorta Shopping .....	658.042	735.831
Patio Bullrich .....	462.879	526.144
Dot Baires Shopping .....	253.091	223.746
Soleil Premium Outlet .....	397.295	369.095
Distrito Arcos .....	590.878	652.766
Terrazas de Mayo <sup>(2)</sup> .....	10.504	—
Alto Noa Shopping.....	186.068	186.446
Alto Rosario Shopping .....	343.073	339.515
Mendoza Plaza Shopping.....	130.110	122.835
Córdoba Shopping Villa Cabrera .....	263.323	267.305
La Ribera Shopping .....	100.434	102.268

Alto Comahue.....	339.894	291.498
-------------------	---------	---------

(1) Corresponde a los alquileres acumulados anuales consolidados considerando normas IFRS dividido por los m2 de área bruta locativa. No incluye ingresos por Patio Olmos.

(2) Con fecha 3 de diciembre de 2024 informamos la adquisición del centro comercial "Terrazas de Mayo". Para mayor información ver: "Hechos Posteriores al Cierre - Adquisición de Centro Comercial "Terrazas de Mayo"".

### **Cinco locatarios más importantes del portafolio <sup>(1)</sup>**

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 7,0% del área bruta locativa del portafolio al 31 de diciembre de 2024, respectivamente, y representan aproximadamente el 14,2% de los alquileres básicos anuales de Centros Comerciales al 31 de diciembre de 2024.

El siguiente cuadro muestra a los cinco locatarios más importantes de nuestro portafolio:

Locatario	Tipo de negocio	ventas (%)	ABL (m2)	Área bruta locativa (%)
Zara	Indumentaria y calzado	6,0	10.771	2,9
Nike	Indumentaria y calzado	3,5	6.994	1,9
Adidas	Indumentaria y calzado	2,9	5.118	1,4
Puma	Indumentaria y calzado	2,7	3.261	0,9
Mc Donald's	Gastronomía	2,4	6.994	1,2
<b>Total</b>		<b>17,4</b>	<b>30.694</b>	<b>7,0</b>

(1) Corresponde a información interna de la Compañía.

### **Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación**

Bajo el Código Civil y Comercial de la Argentina, el término de las locaciones no puede exceder los veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los demás destinos.

El espacio locativo de nuestros centros comerciales es comercializado a través de un acuerdo exclusivo con nuestra subsidiaria y agente inmobiliario, Fibesa. Tenemos un contrato de locación estándar, cuyos términos y condiciones se describen a continuación, que empleamos para la mayoría de nuestros inquilinos. Sin embargo, nuestros inquilinos más importantes generalmente negocian mejores condiciones para sus respectivos contratos de locación. No puede asegurarse que los términos de los contratos de locación serán los establecidos en el contrato de locación estándar.

Cobramos a nuestros inquilinos un alquiler que consiste en el mayor entre (i) el valor mínimo asegurado o alquiler básico y (ii) la renta porcentual (que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas del inquilino). Además, bajo la cláusula de ajuste de alquiler incluida en la mayoría de nuestros contratos de alquiler, el alquiler básico del inquilino generalmente se actualiza de forma mensual o trimestral y acumulativamente por el índice IPC ("Índice de Precios al Consumidor").

Además del alquiler, cobramos a la mayoría de nuestros inquilinos un cargo de admisión, exigible al momento de celebrar el contrato de locación y en caso de renovación de este. El cargo de admisión se paga comúnmente como una única suma global o en una pequeña cantidad de cuotas mensuales. Si el inquilino paga este derecho en cuotas, es su responsabilidad pagar el saldo impago si rescinde su contrato antes del vencimiento. En caso de rescisión unilateral y/o resolución por incumplimiento de los deberes por parte del inquilino, es necesario nuestro consentimiento para el reembolso de su cargo de admisión.

Los locales de los centros comerciales cuentan con los servicios de energía eléctrica, gas y agua – de corresponder, según la actividad del locatario –, la central telefónica, la conexión de aire acondicionado y la conexión al sistema general de detección y extinción de incendios, así como la provisión de energía de emergencia a través de grupos electrógenos en sectores comunes. Cada inquilino es responsable por completar todas las instalaciones necesarias dentro de su unidad, y además debe pagar los gastos directos generados por estos servicios dentro de cada unidad. Los gastos directos generalmente incluyen: electricidad, agua, gas, teléfono y aire acondicionado. El inquilino debe pagar asimismo un porcentaje de los costos totales e impuestos generales relacionados con el mantenimiento de las áreas comunes. Determinamos ese porcentaje o "cupe" en base a distintos factores. Las expensas de las áreas comunes

incluyen, entre otras cosas, administración, seguridad, operaciones, mantenimiento, limpieza e impuestos.

Realizamos actividades promocionales y de marketing para incrementar el tráfico hacia nuestros centros comerciales. Estas actividades se financian con los aportes de los inquilinos al Fondo de Promoción Colectiva ("FPC"), el cual es administrado por nosotros. Cada mes los inquilinos aportan al FPC un monto equivalente a aproximadamente el 15% del valor de su alquiler (V.M.A. más renta porcentual), además del alquiler y expensas. Estamos facultados a aumentar el porcentaje que cada inquilino debe contribuir al FPC, pero dicho aumento no puede exceder el 25% del porcentaje original designado en el contrato de locación para FPC. Podemos asimismo requerir que los inquilinos realicen aportes extraordinarios del FPC a fin de financiar campañas de marketing y promociones especiales o para cubrir costos de eventos promocionales especiales que beneficien a todos los inquilinos. Podemos requerir estos aportes extraordinarios no más de cuatro veces al año, y cada aporte extraordinario no puede exceder el 25% del último alquiler mensual pagado por el inquilino. IRSA ha decidido posponer el vencimiento del alquiler básico y fondo de promoción colectiva de los meses de cierre de operaciones, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios.

Cada inquilino alquila su local vacío, sin ninguna instalación, y es responsable de la decoración de su local. Cualquier modificación o agregado a la unidad debe ser previamente aprobada por nosotros. El inquilino es responsable por todos los costos incurridos al remodelar la unidad, debiendo retirar cualquier agregado que realice a la misma al vencimiento del plazo del alquiler. Asimismo, el inquilino es responsable por obtener un seguro adecuado para su unidad, que debe incluir, entre otras cosas, cobertura para incendio, rotura de vidriera, robo, inundación, responsabilidad civil e indemnización de empleados.

#### ***Sistemas de control***

Contamos con un sistema de computación para controlar las ventas de nuestros inquilinos en todos nuestros centros comerciales. Asimismo, realizamos auditorías regulares manuales de los registros contables de ventas de nuestros inquilinos en todos los centros comerciales. IRSA utiliza la información generada por el sistema de control computarizado para auditar la renta porcentual de cada inquilino y, además, utilizamos las estadísticas respecto de las ventas totales, ventas promedio, horas pico de ventas, etc. con fines de marketing. La mayoría de los contratos de locación incluyen una cláusula que exige al inquilino conectarse con el sistema de control computarizado.

#### ***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	ABL Nacional	Participación de mercado <sup>(1)</sup>
			m2	%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.				
	Alto Palermo	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.726	1,64
	Abasto Shopping <sup>(2)</sup>	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.250	2,94
	Alto Avellaneda	Provincia de Buenos Aires	39.851	3,15
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.842	1,25
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.472	0,91
	Dot Baires Shopping <sup>(3)</sup>	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.010	3,79
	Soleil	Provincia de Buenos Aires	15.673	1,24
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.502	1,15
	Terrazas de Mayo <sup>(4)</sup>	Provincia de Buenos Aires	33.700	2,66
	Alto Noa	Ciudad de Salta	19.428	1,53
	Alto Rosario <sup>(2)</sup>	Ciudad de Rosario	35.080	2,77
	Mendoza Plaza	Ciudad de Mendoza	41.511	3,28
	Córdoba Shopping	Ciudad de Córdoba	15.604	1,23
	La Ribera Shopping	Ciudad de Santa Fe	10.544	0,83
	Alto Comahue	Ciudad de Neuquén	11.704	0,92
	<b>Subtotal</b>		<b>370.897<sup>(5)</sup></b>	<b>29,29</b>
Cencosud S.A.			279.505 <sup>(6)</sup>	22,07
Otros Operadores			615.838	48,64
	<b>Total</b>		<b>1.266.240<sup>(7)</sup></b>	<b>100,0</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 locales respecto al total de locales. Los resultados pueden no sumar debido al redondeo.

(2) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 en Alto Rosario).

(3) Nuestra participación en PAMSA es del 80%.

(4) Con fecha 3 de diciembre de 2024 informamos la adquisición del centro comercial "Terrazas de Mayo". Para mayor información ver: "Hechos Posteriores al Cierre - Adquisición de Centro Comercial "Terrazas de Mayo".

(5) Al 31 de diciembre de 2024.

(6) Al 30 de septiembre de 2024.

(7) Al 30 de noviembre de 2024.

## 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

### Introducción

El cambio de la actividad corporativa hacia el trabajo remoto o virtual derivado de la pandemia de COVID19 resultó en una menor demanda, un aumento de las vacantes y una leve disminución en los precios de alquiler de los edificios de oficinas de categoría A+ y A en Buenos Aires.

Según Colliers, el cuarto trimestre de 2024 cierra con una vacancia del orden del 16,9% respecto del mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, estable respecto al trimestre anterior.

Las propiedades categoría A+ tienen un precio promedio de Renta de 23,6 USD/m2 y las propiedades clase A de 20,1 USD/m2 durante el cuarto trimestre del año 2024. Respecto al precio promedio por submercado, Norte CABA, Plaza San Martín, Plaza Roma, Puerto Madero, Microcentro Norte y Catalinas

reflejan las más altas con 27,66 USD/m2, 26,30 USD/m2, 24,49 USD/m2, 24,39 USD/m2, 23,25 USD/m2 y 22,39 USD/m2 respectivamente.

### **Administradores de edificios de oficinas**

Generalmente actuamos como administradores de las propiedades de oficinas. Por lo general, somos propietarios de todo el edificio o de una cantidad sustancial de pisos. Los edificios en los que poseemos pisos generalmente se administran de conformidad con los términos de un acuerdo de condominio que generalmente establece el control por una mayoría simple de los intereses en función del área de propiedad. Como administrador del edificio, somos responsables de servicios como seguridad, mantenimiento y limpieza, que generalmente se subcontratan. El costo de los servicios se transfiere a los inquilinos y es pagado por ellos, excepto en el caso de nuestras unidades que no han sido arrendadas, si las hubiere, por las cuales nosotros asumimos el costo. Comercializamos nuestra superficie arrendable a través de brokers comisionados o directamente por nosotros.

### **Arrendamientos**

Habitualmente arrendamos nuestras oficinas mediante contratos con un plazo promedio de entre tres y diez años para oficinas corporativas. Además, contamos con dos espacios denominados “Workplace by IRSA”, que alquilamos como lugar de coworking, completamente equipados y todo incluido mediante contratos de servicios con plazo promedio semestral y anual.

Los contratos de alquiler de edificios de oficinas y otras propiedades comerciales generalmente se expresan en dólares estadounidenses. Las tarifas de alquiler por períodos renovados se negocian a valor de mercado.

Nos ocupamos, de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas y otros inmuebles de alquiler en la Argentina. Al 31 de diciembre de 2024, contábamos con una participación en 5 edificios de oficinas con 58.074 metros cuadrados de ABL.

### **Propiedades**

Todos los inmuebles de oficinas para alquiler en la Argentina se encuentran ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre nuestra propiedad directa e indirecta en oficinas y otros inmuebles de alquiler:

<b>Oficinas</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Área bruta locativa <sup>(1)</sup></b>	<b>Ocupación <sup>(2)</sup></b>	<b>Participación efectiva de IRSA</b>	<b>Ingresos por alquileres <sup>(4)</sup></b>
		m2	%	%	ARS millones
<b>Oficinas AAA &amp; A</b>					
Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup>	Dic-14	2.979	100	100	488
Dot Building	Nov-06	11.242	100	80	1.418
Zetta Building	May-19	32.173	100	80	5.296
261 Della Paolera <sup>(5)</sup>	Dic-20	3.740	100	100	875
<b>Total Oficinas AAA &amp; A</b>		<b>50.134</b>	<b>100</b>		<b>8.077</b>
<b>Oficinas B</b>					
Philips Building	Jun-17	7.940	58,7	100	613
<b>Total Oficinas B</b>		<b>7.940</b>	<b>58,7</b>	<b>100</b>	<b>613</b>
<b>Total Oficinas</b>		<b>58.074</b>	<b>94,3</b>		<b>8.690</b>

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de diciembre de 2024. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de diciembre de 2024.

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

(4) Corresponde a los ingresos acumulados del período en cuestión.

(5) Al 31 de diciembre de 2024 éramos dueños del 10,4% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación <sup>(1)</sup> de nuestras oficinas al cierre de los periodos indicados:

	Tasa de Ocupación <sup>(1)</sup>	
	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
	(%)	
Intercontinental Plaza .....	100,0	100,0
DOT Building .....	100,0	79,4
Zetta Building .....	100,0	95,7
261 Della Paolera.....	100,0	100,0
Philips Building .....	58,7	33,8
<b>Total Oficinas .....</b>	<b>94,3</b>	<b>84,8</b>

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

La siguiente tabla muestra el ingreso promedio anual por metro cuadrado para nuestras oficinas durante los periodos indicados.

	Ingreso promedio por metro cuadrado por el periodo de seis meses <sup>(1)</sup>	
	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
	(ARS/m2)	
Intercontinental Plaza <sup>(2)</sup> .....	163.850	123.707
DOT Building .....	126.102	148.023
Zetta Building .....	164.622	117.366
261 Della Paolera <sup>(3)</sup> .....	233.920	406.390
Philips Building <sup>(4)</sup> .....	131.648	121.586

(1) Calculado dividiendo alquileres anuales por el área bruta locativa de oficinas según nuestra participación en cada edificio al cierre de cada ejercicio.

(2) Somos propietarios del 13,2% del edificio, que cuenta con 22.535 m2 de ABL.

(3) Somos propietarios del 10,4% del edificio que tiene 35.872 m2 de ABL. El área alquilable incluye otros espacios comunes.

(4) El edificio está destinado en más del 80% de sus m2 al negocio de Workplace.

## Hoteles

Según la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH) que elabora el INDEC, en diciembre de 2024 las pernoctaciones en establecimientos hoteleros y parahoteleros se estimaron en 3,7 millones, un 5,9% menos que el mismo mes del año anterior. Las pernoctaciones de viajeros residentes y no residentes disminuyeron un 6,7% y un 3,6%, respectivamente. El total de viajeros que se alojaron en hoteles durante diciembre de 2024 fue de 1,5 millones, un 3,3% menos que en el mismo mes del año anterior. El número de viajeros residentes y no residentes disminuyó un 4,0% y un 1,7%, respectivamente. La tasa de ocupación de habitaciones en diciembre de 2024 fue de 39,7%, comparado contra un 43,0% al mismo mes del año anterior. Por otra parte, la tasa de ocupación de plazas para el mismo período fue de 31,5%, comparado contra un 34,4% al mismo mes del año anterior.

Al 31 de diciembre de 2024 mantuvimos, la participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100,0% en el hotel Libertador y del 50,0% 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 <sup>(2)</sup> ARS	Ventas por el periodo de seis meses finalizado al 31 de diciembre de 2024
						en millones de ARS
Intercontinental <sup>(3)</sup>	01/11/1997	76,34	313	79,4	173.470	9.850
Libertador <sup>(4)</sup>	01/03/1998	100,00	200	63,4	124.876	3.228
Llao Llao <sup>(5)</sup>	01/06/1997	50,00	205	52,1	498.588	17.467
<b>Total</b>			<b>718</b>	<b>67,1</b>	<b>232.707</b>	<b>30.545</b>

(1) Promedio acumulado en el período de 3 meses.

(2) Promedio acumulado en el período de 3 meses.

(3) A través de Nuevas Fronteras S.A.

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

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

## **Segmento Otros**

### **Banco Hipotecario**

Al 31 de diciembre de 2024, éramos propietarios del 29,2% 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. Al mes de diciembre de 2024, Banco Hipotecario ocupaba el decimoprimer lugar entre los bancos privados del sistema financiero argentino en términos de activos totales y decimotercer lugar en términos de préstamos. Al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 499.297 millones, sus activos consolidados eran de ARS 2.883.214 millones, y su resultado neto para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue de ARS 30.359 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 millones 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, de ARS 61.353,5 millones al 31 de diciembre de 2022, de ARS 163.728,3 millones al 31 de diciembre de 2023 y ARS 660.512,5 millones al 31 de diciembre de 2024.

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. Sus obligaciones negociables en el total del fondeo representaban el 7% al 31 de diciembre de 2024.

Sus subsidiarias incluyen a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., un banco especializado en banca de inversión, securitización y administración de activos, del cual el Banco Hipotecario posee de forma directa el 62,3% e IRSA posee adicionalmente de forma directa el 37,7%, BHN Vida S.A., una compañía de seguros de vida, BHN Seguros Generales S.A., compañía de seguros de incendio para propietarios de viviendas.

Con fecha 27 de marzo de 2024, el Banco Hipotecario aprobó, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, el pago de un dividendo por la suma de ARS 26.500 millones en cuotas. Con fecha 3 de mayo de 2024, el BCRA aprobó la distribución de dicho dividendo. A la fecha del presente Suplemento los dividendos fueron abonados en su totalidad.

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

En relación con la inversión en La Rural S.A., su actividad principal incluye la organización de congresos, ferias, exposiciones y eventos 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%.

Con fecha 11 de diciembre de 2023, Ogden Argentina S.A ("OASA"), controlada indirectamente por IRSA en un 70%, junto a la Sociedad Rural Argentina y La Rural de Palermo S.A. celebraron un acuerdo de Joint Venture y Convenio de Accionistas mediante el cual se prorrogó la extensión del plazo de explotación del predio hasta el 31 de diciembre de 2037 con opción de prórroga hasta el 31 de diciembre de 2041. Por la extensión del plazo de usufructo bajo La Rural S.A., Ogden S.A. abonará por todo concepto a la Sociedad Rural Argentina la suma de USD 12,0 millones los cuales se pagarán en cinco cuotas anuales. La primera de ellas fue abonada al aprobarse el acuerdo por parte de la asamblea de la Sociedad Rural Argentina.

Ogden S.A. posee una participación del 82,85% de “La Arena S.A.”, sociedad que desarrolló y explota un estadio anteriormente conocido como “DirectTV Arena”, ubicado en el kilómetro 35,5 del ramal Pilar, Tortuguitas, en la provincia de Buenos Aires.

#### ***Fideicomiso Edificio del Plata***

Con fecha 10 de noviembre de 2023, la Sociedad suscribió un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo de un proyecto y construcción de un edificio de vivienda, locales comerciales (uso gastronómico) y cocheras complementarias en el que la Sociedad reviste el carácter de fiduciante de dinero y desarrollista. Asimismo, como beneficiario del fideicomiso IRSA recibirá un beneficio equivalente a 14,66% del total de m2. El rol de fiduciario es desempeñado por TMF Trust Company (Argentina) S.A., sociedad con objeto fiduciario que no reviste el carácter de parte relacionada.

Conforme los términos del contrato de fideicomiso el Banco Hipotecario, entidad en la que la Sociedad mantiene una participación significativa, realizó el aporte al Fideicomiso del inmueble sito en la manzana comprendida por las calles Carlos Pellegrini, Presidente Perón, Sarmiento y Pasaje Carabelas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho aporte fue realizado el 28 de diciembre de 2023 a los fines de realizar en el mismo un proyecto de reconversión.

#### ***GCDI S.A. (anteriormente TGLT S.A. - real estate)***

GCDI es una compañía de construcción y real estate listada en BYMA, en la que, al 31 de diciembre de 2024, tenemos una participación del 27,39%. GCDI se dedica principalmente a la construcción de proyectos de terceros y desarrollo residencial en Argentina y Uruguay.

#### ***We Are Appa 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 31 de diciembre de 2024, la Compañía cuenta con un equipo de 63 personas y la participación de IRSA en “We Are Appa” alcanza el 98,67%.

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 los centros comerciales 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.

Para el semestre finalizado el 31 de diciembre de 2024, los usuarios de ¡appa! realizaron más de 2.300.000 transacciones en la plataforma incluyendo consumos en centros comerciales, uso de parking, y redención de beneficios corporativos. De estas, se identificaron aproximadamente 2.220.000 transacciones de visitantes en los centros comerciales de IRSA, correspondientes a consumos por más de ARS 27.500 millones de 610.000 usuarios. Esta información permite a los equipos de los centros comerciales gestionar sus comunicaciones y acciones de una manera más eficaz y segmentada que redundando en mayor fidelización y atractivo de la propuesta de los centros comerciales hacia sus visitantes.

#### ***Avenida Inc.***

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía poseía en forma indirecta un 2,71% de Avenida Inc, compañía dedicada al negocio de e-commerce.

#### ***Compará en casa***

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía poseía en forma indirecta el 14,82% de Compara en casa Ltd.

#### ***Turismo City***

Al 31 de diciembre de 2024, poseemos indirectamente el 9,28% de Rundel Global Ltd., comercialmente conocida como Turismo City, que es una empresa que tiene participación en diferentes negocios relacionados con el turismo y la asistencia al viajero en Argentina, Brasil y Chile.

## **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 previsiones que regulan la relación con los locatarios de nuestros centros comerciales.

### **Locaciones**

Con fecha 20 de diciembre de 2023 el Presidente de la Nación firmó el Decreto de Necesidad y Urgencia Nro.70 (el “DNU”), el cual modifica ciertos aspectos de la normativa aplicable a los contratos de locación, en particular deroga la ley Nro. 27.551 y modifica ciertos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación (“CCCN”). El DNU no contiene una norma que declare su fecha de entrada en vigor, por lo tanto y dada su fecha de publicación, debe entenderse que sus disposiciones rigen a partir del octavo día posterior a la publicación, es decir, a partir el 29 de diciembre de 2023 (art. 5 del CCCN). Asimismo, entre los principales aspectos que se modifican en materia locativa inmobiliaria, se destacan los siguientes:

1) Se eliminaron los plazos mínimos legales aplicables a la locación de inmuebles. Es decir que a partir de la entrada en vigor del DNU, los contratos de locación de inmuebles cualquiera sea su destino (vivienda o cualquier otro) podrán tener el plazo de duración que las partes acuerden. En caso que no se fije un plazo en el contrato, supletoriamente regirá el plazo del CCCN, es decir dos (2) años para vivienda permanente con o sin muebles, tres (3) años para los restantes destinos, y para locaciones temporales, lo que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado.

2) Asimismo se prevé expresamente que los alquileres se puedan fijar en moneda de curso legal (pesos) o en moneda extranjera (dólares, euros, etc.). En caso de fijarse el precio en moneda extranjera el locatario no podrá exigir que el locador le acepte el pago en una moneda diferente (por ejemplo, en pesos).

Las partes pueden pactar libremente cualquier índice de ajuste para los alquileres. La norma establece que, si el índice elegido por las partes se dejara de publicar, entonces regirá el índice oficial de características similares al elegido por las partes que publique el INDEC. En el caso de tratarse de una locación con precio en moneda extranjera, si el índice elegido dejara de publicarse, regirá el índice oficial de características similares que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.

3) Las partes podrán pactar libremente la periodicidad del pago, la cual no podrá ser inferior a un mes. Es decir que se podrán acordar pagos anticipados por períodos futuros de la locación que libremente acuerden los co-contratantes (por ejemplo, 6 meses, 1 año, etc.).

Las partes podrán pactar libremente las cantidades y monedas que deberán entregarse en concepto de fianza y depósito en garantía.

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

Conforme al CCCN 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 DNU estableció que el locatario podrá rescindir unilateralmente el contrato en cualquier momento, sin preaviso ni plazo mínimo de vigencia transcurrido, pagando el 10% del saldo del canon locativo futuro, es decir el 10% de lo que le quede del contrato, calculado desde la fecha notificación hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

Es importante destacar que, a la fecha de este Prospecto, el DNU no fue tratado por la Comisión Bicameral Permanente conforme lo indica la Ley 26.122, razón por la cual con fecha 14 de marzo de 2024, la Cámara de Senadores quedó habilitada a darle tratamiento al DNU, el cual fue rechazado por 42 votos en contra,

25 a favor y 4 abstenciones. Si bien el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores, continúa vigente hasta que (y solo si) también se pronuncia negativamente sobre él la Cámara de Diputados.

### **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 CCCN, 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 centros comerciales 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 CCCN 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 CCCN, el día 1 de agosto de 2015. Recientemente el Decreto de Necesidad y Urgencia 1017/2024 sustituye el Art. 2071 del CCCN. La nueva normativa vigente dispone que al celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble podrá constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de

acuerdo a lo convenido por las partes. De esta manera ha dejado de ser obligatoria la constitución del seguro citado.

*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 CCCN 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 CCCN 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, Multa de cero coma cinco (0,5) a dos mil cien (2.100) canastas básicas total para el hogar 3, que publica el INDEC, 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 CCCN, 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 CCCN 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.

Si bien en el año 2014, a través de la Ley N°26.993, se había instaurado el “Sistema para la Resolución de Conflictos en las Relaciones de Consumo”, y, en particular, el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo (COPREC), al cual podían acudir los consumidores y usuarios finales para presentar un reclamo, siempre que el monto del mismo no superarse una suma fija equivalente a 55 salarios mínimos vitales y móviles, a través del Decreto PEN 55/2025, el Gobierno Nacional disolvió el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo (COPREC), el que estuvo vigente hasta febrero de 2025. Los consumidores y usuarios podrán seguir planteando sus reclamos, de forma gratuita y por vía administrativa, ante la Ventanilla Única de Defensa del Consumidor o bien frente a las distintas dependencias municipales y/o provinciales del país. En particular, en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, podrán hacerlo también de forma gratuita ya sea por vía administrativa ante Defensa del Consumidor de la Ciudad, o bien también gratuitamente mediante el portal “Mi Reclamo” del Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires. Dichas instancias previas deben ser agotadas para poder plantear el reclamo judicial ante el Fuero en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de las Relaciones de consumo de la Ciudad de Buenos Aires, en donde rige 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. Sin perjuicio de ello, los consumidores y usuarios también podrían, en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, requerir una mediación prejudicial previa en los términos de la Ley 26.589 y, en caso de no solucionar su reclamo, iniciar el proceso judicial que corresponda ante la Justicia Nacional ordinaria con asiento 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 de los mencionados sistemas, 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.

*Medio Ambiente.* El desarrollo de nuestras actividades se encuentra sujeto a un marco normativo compuesto por disposiciones de carácter nacional, provincial y municipal en materia ambiental.

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 y apto para el desarrollo humano, así como la obligación de preservarlo. El daño ambiental genera prioritariamente la obligación de recomponer, conforme lo establezca la normativa aplicable. Las autoridades deben garantizar la protección de este derecho, promoviendo el uso racional de los recursos naturales, la preservación del patrimonio natural y cultural, la diversidad biológica, y fomentando la educación e información ambiental. El Estado Nacional establece los presupuestos mínimos para la protección del medio ambiente, mientras que, las provincias y los municipios, establecen las normativas específicas y complementarias.

La Ley General del Ambiente N° 25.675 (2002) establece los presupuestos mínimos de protección ambiental a nivel nacional. Entre sus disposiciones fundamentales, incorpora principios rectores como el precautorio, preventivo, de congruencia, progresividad, responsabilidad y subsidiariedad, los cuales orientan la gestión ambiental en todo el país.

Uno de los aspectos más relevantes de esta ley es la regulación de los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), aplicables a aquellas actividades que puedan generar efectos significativos sobre el medio ambiente. La norma otorga prioridad a la recomposición del daño ambiental como medida principal. En caso de que dicha recomposición no sea técnicamente factible, establece la obligación de brindar una indemnización sustitutiva.

Adicionalmente, la ley exige la implementación del Sistema Integral de Información Ambiental (SINIA), un mecanismo integrado para la producción, recopilación y articulación de información ambiental por parte del Estado nacional. Este sistema busca garantizar la transparencia y facilitar el ejercicio del derecho de acceso a la información pública en materia ambiental. Asimismo, impone obligaciones mínimas de información a las personas físicas y jurídicas involucradas en actividades con impacto ambiental.

En materia de gestión integral de residuos, la Ley N° 25.916 (2004) regula los presupuestos mínimos para residuos domiciliarios y establece las etapas de generación, disposición inicial, recolección, transferencia, transporte, tratamiento y disposición final, asignando competencias específicas a las jurisdicciones

locales. Mientras que la Ley N° 24.051 (1991) regula los residuos peligrosos, aplicable a actividades industriales y comerciales.

La Ley N° 27.566 (2020), aprueba el “Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe” (Acuerdo de Escazú). Este tiene como objetivo garantizar la implementación plena y efectiva en América Latina y el Caribe de los derechos de acceso a la información ambiental, participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales y acceso a la justicia en asuntos ambientales, así como la creación y el fortalecimiento de las capacidades y la cooperación, contribuyendo a la protección del derecho de cada persona, de las generaciones presentes y futuras, a vivir en un medio ambiente sano y al desarrollo sostenible. Es el único acuerdo vinculante emanado de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible (Río+20), el primer acuerdo regional ambiental de América Latina y el Caribe y el primero en el mundo en contener disposiciones específicas sobre defensores de derechos humanos en asuntos ambientales.

En relación al cambio climático, la Ley N° 27.520 (2019), reglamentada en 2021, establece los presupuestos mínimos para la adaptación y mitigación al cambio climático global. Esta norma dispone la elaboración periódica del Plan Nacional de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático y del Inventario Nacional de Gases de Efecto Invernadero, incorporando mecanismos de monitoreo y reporte alineados con el Acuerdo de París.

Adicionalmente, las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV) exigen que esta sea informada de los eventos que puedan impactar significativamente en el desarrollo de actividades, incluyendo afectaciones ambientales. La Guía para el reporte y divulgación voluntaria de información ambiental, social, y de gobernanza (ASG), preparado por la CNV con el apoyo del BID, pretende cubrir la necesidad y oportunidad que representan los nuevos requerimientos de información de los inversores sobre los factores ASG.

Por último, la Ley 27.621 (2021) tiene por objeto establecer el derecho a la educación ambiental integral como una política pública nacional conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Constitución Nacional y de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la Ley General del Ambiente.

## **Procedimientos legales**

### ***Puerto Retiro***

En 1999, a través de Inversora Bolívar S.A., IRSA aumentó su participación en Puerto Retiro S.A. (“Puerto Retiro”) al 50,0% de su capital social.

En 1991, Indarsa había adquirido el 90% del capital de Tandanor, una ex empresa estatal, que era propietaria de un predio cercano a Puerto Madero con una superficie de aproximadamente 8 hectáreas. Como Indarsa no cumplió con su obligación de pago por la adquisición del capital accionario de Tandanor, el Estado Nacional, a través del Ministerio de Defensa, presentó un pedido de quiebra contra Indarsa. Puesto que el único activo de Indarsa era su tenencia en Tandanor, el Estado Nacional pretende extender el pedido de quiebra contra Indarsa a otras empresas o particulares que, según su criterio, actuaron como un único grupo económico. En particular, el Estado Nacional ha solicitado la extensión de la quiebra de Indarsa a Puerto Retiro, que adquirió la Planta 1 de Tandanor. El Juzgado comercial interviniente dispuso mantener la prejudicialidad hasta tanto adquiera firmeza la decisión dictada en la causa "Boffil Alejandro Arturo y otros s/ defraudación contra Administración Pública Querellante; Ministerio de Defensa y otros" en trámite por ante el Tribunal Oral en lo Criminal Federal Nro. 5.

Este procedimiento judicial de extensión de quiebra ya ha concluido sus etapas probatorias. Las partes presentaron sus alegatos y se encuentran a la espera de una resolución judicial, la cual se encuentra suspendida por la prejudicialidad penal que se relaciona con el proceso penal que seguidamente se indica. No podemos brindar ninguna garantía de ser la parte vencedora en este procedimiento.

En la actualidad Puerto Retiro, 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.

Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro y los restantes imputados en la causa penal por infracción artículo 174 inc. 5) en función del artículo 173 inc. 7) del Código Penal. Mediante dicha acción se pretende que se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la operación fraudulenta. El 7 de marzo de 2015, Puerto Retiro presentó la contestación de demanda, interponiendo una serie de excepciones previas, tales como la excepción de prescripción, de defecto legal y de falta de legitimación (activa y pasiva). El 12 de julio de 2016, Puerto Retiro fue notificada legalmente de la decisión adoptada por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 en relación con las excepciones previas antes mencionadas. Dos de ellas fueron rechazadas: defecto legal y falta de legitimación (pasiva). Se presentó un recurso contra esta decisión, el cual fue desestimado. Las otras dos objeciones se considerarían en el veredicto.

El 7 de septiembre de 2018, el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 dictó su veredicto, según el cual la excepción preliminar de limitación presentada por Puerto Retiro fue exitosa. Sin embargo, ordenó la confiscación ("decomiso") de la tierra conocida como "Planta I". Este veredicto no es definitivo, Puerto Retiro interpuso un recurso en relación con la confiscación de Planta I. Este recurso aún no ha sido resuelto.

El 27 de diciembre de 2018, se presentó una acción de anulación contra la sentencia que ordenó la confiscación de la propiedad denominada "Planta I". El 1 de marzo de 2019 se nos notificó el rechazo "in limine" de la acción de anulación presentada. Posteriormente, el 8 de marzo de 2019, se presentó una moción de restitución contra dicha resolución. El 19 de marzo de 2019, se nos notificó la decisión del Tribunal que rechazó el reemplazo y declaró inadmisibile la apelación presentada en una subsidiaria. El 22 de marzo de 2019, se presentó una queja de apelación denegada (ante la Cámara Federal de Casación Penal), se otorgó la queja, por lo que la apelación presentada está actualmente pendiente. En ese sentido, en abril se mantuvo el recurso y, posteriormente, se ampliaron sus fundamentos.

El 21 de febrero de 2020 se recibió cédula electrónica del Tribunal Federal de Casación Penal de la Nación notificando resolución por la cual se rechazaron los recursos de casación presentados por Puerto Retiro contra el veredicto del Tribunal Oral Federal 5 que dispuso el decomiso del inmueble Planta I y la distribución de costas en el orden causado en lo que se refiere a la excepción de prescripción de la acción civil interpuesta por Puerto Retiro a la que el Tribunal Oral hizo lugar. Contra dicha decisión de casación se interpuso en tiempo y forma Recurso Extraordinario Federal por parte de Puerto Retiro. Asimismo, Casación confirmó la prescripción precedentemente indicada rechazando en tal sentido el recurso de casación interpuesto por el Estado Nacional y por Tandanor. Contra dicho resolutorio se interpuso recurso extraordinario federal, en fecha 10 de marzo de 2020, el que fue rechazado mediante resolución dictada por la Cámara de Casación el día 15 de junio de 2020, por lo cual se interpuso recurso de queja ante la CSJN en fecha 22 de junio de 2020.

Recientemente, en fecha 26 de noviembre de 2024, la CSJN dictó resoluciones en los distintos recursos de queja interpuestos por las partes. En lo que refiere a la acción civil dispuso hacer lugar a los recursos extraordinarios interpuestos por Tandanor y por el Ministerio de Defensa, y resolvió por unanimidad: i) dejar sin efecto la sentencia de casación apelada en lo concerniente a la prescripción de la acción civil (se ordena dictar un nuevo fallo apoyándose en la teoría de arbitrariedad de sentencia); ii) confirma el decomiso de la Planta I aunque ordena se restitución a Tandanor en vez de al Estado Nacional.

Si bien la CSJN aclara que su decisión no implica adentrarse en el fondo del asunto relacionado con el reclamo plasmado en la acción civil, sí ordena que por ante el Tribunal que corresponda se dicte una nueva resolución atendiendo las defensas que Tandanor y el Ministerio de Defensa argumentaron al contestar la excepción de prescripción de la acción civil en cuanto a la fecha de inicio del plazo de la prescripción. Con costas.

Cabe destacar que la acción civil solo es dirigida contra Puerto Retiro no contra IRSA (con independencia de las personas humanas demandadas) por lo que no puede afectarla. Además, los hechos en los cuales se funda la acción civil en sede penal son anteriores a la adquisición de las acciones por parte de IRSA en la sociedad Puerto Retiro.

El decomiso del inmueble Planta 1 ha quedado firme, en favor de Tandanor.

Actualmente la Sala IV de la Cámara Federal de Casación se encuentra conformando sus miembros a los fines del dictado de una nueva sentencia en los términos ordenados por la CSJN.

Por otra parte, en el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto de los locales objeto de la acción civil. Como consecuencia de dicha denuncia, el Tribunal Oral Federal Nº 5 promovió un incidente y ordenó y ejecutó la clausura de los locales donde se ejecutaban los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida mencionada. Como consecuencia de dicha circunstancia, se tuvo conocimiento de que las diligencias fueron trasladadas al Juzgado de lo Penal para la asignación de un juzgado que investigue la posible comisión del delito de desobediencia. A la fecha de emisión del presente Suplemento, no se han producido novedades en este asunto.

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 ha decidido registrar una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión.

#### ***Ramblas del Plata - Ex Costa Urbana - Convenio Urbanístico.***

El 29 de octubre de 2021, IRSA Inversiones y Representaciones S.A. recibió una notificación de una acción de amparo colectivo en relación al predio individualizado Ex Ciudad Deportiva Boca (Costa Urbana) 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. Se procedió a contestar la demanda. En fecha 10/03/2022 se dictó sentencia de primera instancia haciendo lugar parcialmente a la acción de amparo entablada, acogiendo la impugnación del convenio urbanístico firmado entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la empresa IRSA el 19 de julio de 2021 con respecto al inmueble situado en Av. España 2230/40 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 21, Sección 096, Manzana 020, Parcela 0000), de sus adendas, y de todos los actos que sean su consecuencia. El 15 de marzo de 2022 IRSA apeló dicha sentencia, como así también lo hicieron el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, codemandados 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). El 6 de marzo de 2023 la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV hizo lugar a los recursos de apelación interpuestos por IRSA y –conjuntamente- por el GCBA y la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, revocó la sentencia de primera instancia en lo que fue materia de agravio y rechazó íntegramente la demanda. La sentencia se encuentra firme.

Asimismo, el 18 de octubre de 2023 IRSA recibió una nueva notificación de otra acción de amparo colectivo en relación al predio individualizado Ex Ciudad Deportiva Boca (Costa Urbana) solicitando la declaración de nulidad de la audiencia pública prescripta por el art. 63 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires en relación con el tratamiento del Proyecto de Ley 1831 - J 2021. Se procedió a contestar la demanda. En fecha 26 de febrero de 2024 se dictó sentencia de primera instancia rechazando íntegramente la demanda, la que quedó firme al no ser apelada por los actores. A la fecha del presente Suplemento, no tenemos conocimiento de que existan amparos u otras acciones pendientes de resolución vinculadas con el proyecto.

El miércoles 4 de septiembre de 2024, se celebró la Audiencia Pública destinada al análisis del Proyecto/Obra "Costa Urbana IRSA", conforme a lo dispuesto en la Resolución Nº 199-2024-GCABA-APRA, Expediente Nº 37764202-GCABA-APRA/23. En el marco de dicha audiencia, IRSA presentó el Plan Maestro a nivel urbano para el desarrollo del predio en cuestión, exponiendo, por un lado, los espacios públicos y parques, y por otro, la generación de manzanas que, a su vez, serán subdivididas en lotes o parcelas destinados a una combinación de usos diversos, tales como viviendas, oficinas, comercios, servicios, educación, entretenimiento, entre otros desarrollos. No obstante, dichos usos estarán sujetos a la obtención de los correspondientes permisos edilicios y ambientales, los cuales deberán ser gestionados a través del proceso de aprobaciones reglado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dado que se trata de un proyecto de desarrollo urbano, se estima que su ejecución se extenderá por un largo período, posiblemente superior a los 10 o 15 años.

Actualmente, IRSA se encuentra a la espera de la expedición del Certificado de Aptitud Ambiental por parte de la Agencia de Protección Ambiental (APrA) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, documento

esencial para la continuación del desarrollo del Plan Maestro, constituyendo un requisito determinante para su viabilidad.

## ANTECEDENTES FINANCIEROS

La presente sección complementa y actualiza el título “*Antecedentes Financieros*” del Prospecto de fecha 15 de octubre de 2024 que contiene información correspondiente al ejercicio anual finalizado el 30 de junio de 2024.

### Resumen de información contable y de otra índole consolidada

La información financiera consolidada trimestral incluida en el presente Suplemento no es comparable con la información anual presentada en el Prospecto, ya que la información anual no fue reexpresada por ajuste por inflación al 31 de diciembre de 2024.

El siguiente resumen de la información contable consolidada ha sido obtenido de nuestros estados financieros intermedios condensados consolidados no auditados por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los cuales han sido presentados oportunamente ante la CNV. Esta información debe leerse conjuntamente con y está condicionada en su totalidad por referencia a nuestros estados financieros intermedios condensados consolidados y al análisis en “*Reseña y perspectiva operativa y financiera*” que se incluye en el Prospecto.

El resumen de la información bajo NIIF del estado de resultados consolidado y los flujos de efectivo correspondientes a los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 y el estado situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se derivan de nuestros estados financieros interinos no auditados publicados el 10 de febrero de 2025 (Estados financieros separados ID 3316426 - Estados financieros consolidados ID 3316436).

### Resumen de información contable y de otra índole consolidada de la Compañía de acuerdo a las NIIF

#### a) Estados Financieros

#### 1. Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales:

INFORMACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS NIIF	31.12.2024	31.12.2023
	(en millones de ARS)	
Ingresos	212.141	220.936
Costos	(81.207)	(71.331)
<b>Resultado bruto</b>	<b>130.934</b>	<b>149.605</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(233.073)	300.126
Gastos generales y de administración	(28.299)	(14.854)
Gastos de comercialización	(9.688)	(12.468)
Otros resultados operativos, netos	(9.658)	(1.520)
<b>Resultado operativo</b>	<b>(149.784)</b>	<b>420.889</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	24.777	43.393
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>(125.007)</b>	<b>464.282</b>
Ingresos financieros	1.615	10.383
Costos financieros	(25.224)	(32.901)
Otros resultados financieros	66.196	(73.764)
RECPAM	6.999	70.904
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>49.586</b>	<b>(25.378)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(75.421)</b>	<b>438.904</b>
Impuesto a las ganancias	34.450	(119.678)
<b>Resultado del período</b>	<b>(40.971)</b>	<b>319.226</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>		
<b><i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i></b>		
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas	(1.404)	(9.660)

<b>Total de otros resultados integrales del período</b>	<b>(1.404)</b>	<b>(9.660)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>(42.375)</b>	<b>309.566</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad controlante	(39.773)	308.177
Interés no controlante	(1.198)	11.049
<b>Resultado integral atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad controlante	(40.790)	297.489
Interés no controlante	(1.585)	12.077
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>		
Básico	(54,19)	412,55
Diluido	(54,19)	413,11

## 2. Estado de Situación Financiera:

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2024</b>
	<b>(en millones de ARS)</b>	
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	1.868.304	2.062.597
Propiedades, planta y equipo	45.261	44.284
Propiedades para la venta	22.110	23.661
Activos intangibles	64.279	78.241
Derecho de uso de activos	6.323	12.933
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	178.132	156.712
Activos por impuesto diferido	5.840	7.383
Créditos por impuesto a las ganancias	24	13
Créditos por ventas y otros créditos	33.375	41.424
Inversiones en activos financieros	6.823	12.346
Instrumentos financieros derivados	-	68
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>2.230.471</b>	<b>2.439.662</b>
<b>Activo corriente</b>		
Propiedades para la venta	355	498
Inventarios	1.180	1.308
Créditos por impuesto a las ganancias	193	1.302
Créditos por ventas y otros créditos	83.543	92.301
Inversiones en activos financieros	149.404	146.162
Instrumentos financieros derivados	1	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	36.659	34.277
<b>Total del activo corriente</b>	<b>271.335</b>	<b>275.848</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>2.501.806</b>	<b>2.715.510</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante	1.156.469	1.306.592
Interés no controlante	80.071	89.386
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.236.540</b>	<b>1.395.978</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Préstamos	224.270	224.518
Pasivo por arrendamientos	3.254	10.972
Pasivos por impuesto diferido	583.942	679.023
Deudas comerciales y otras deudas	48.107	46.414
Provisiones	25.327	25.461
Remuneraciones y cargas sociales	119	136
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>885.019</b>	<b>986.524</b>
<b>Pasivo corriente</b>		

Préstamos	227.017	219.741
Pasivo por arrendamientos	937	2.291
Deudas comerciales y otras deudas	86.648	88.048
Impuesto a las ganancias a pagar	51.734	8.111
Provisiones	4.088	4.463
Instrumentos financieros derivados	6	5
Remuneraciones y cargas sociales	9.817	10.349
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>380.247</b>	<b>333.008</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>1.265.266</b>	<b>1.319.532</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.501.806</b>	<b>2.715.510</b>

### 3. Estado de Cambios en el Patrimonio:

	31.12.2024	30.06.2024
	(en millones de ARS)	
Capital social - Acciones emitidas en circulación	7.390	7.181
Capital social - Acciones propias en cartera	93	234
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	396.792	396.788
Warrants	24.965	26.771
Prima de emisión	583.520	579.483
Prima por negociación de acciones propias en cartera	(55.607)	(12.484)
Reserva legal	58.070	58.070
Reserva Resolución CNV 609/12	224.666	224.666
Otras reservas	(81.416)	9.166
Resultados no asignados	(2.004)	16.717
Interés no controlante	80.071	89.386
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>1.236.540</b>	<b>1.395.978</b>

### 4. Estado de Flujo de Efectivo:

	31.12.2024	31.12.2023
	(en millones de ARS)	
<b>INFORMACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:</b>		
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	79.218	73.049
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	(14.843)	112.413
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(60.222)	(196.594)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de cada período	34.277	39.311
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre de cada período	36.659	34.918
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4.153	(11.132)

### b) Indicadores financieros:

	31.12.2024	31.12.2023
	en millones de ARS	
	(excepto ratios e información por acción)	
<b>OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA:</b>		
Resultado por acción básico <sup>(1)</sup>	(54,19)	412,55
Resultado por acción diluido <sup>(2)</sup>	(54,19)	413,11
Resultado por acción básico por ADS <sup>(1)(3)</sup>	(541,90)	4.125,50
Resultado por acción diluido por ADS <sup>(2)(3)</sup>	(541,90)	4.131,10
Promedio ponderado de acciones ordinarias básico	733.790.109	747.115.573
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido <sup>(4)</sup>	844.705.531	830.839.548
Amortizaciones y depreciaciones	4.437	3.922
Inversión en bienes de capital	52.589	9.843
Dividendos pagados <sup>(5)</sup>	(94.676)	(197.261)
Dividendos pagados por acción	(128,11)	(271,12)
Dividendos pagados por ADS <sup>(3)</sup>	(1.281,09)	(2.711,20)

Número de acciones en circulación	739.024.068	727.578.808
Capital social	7.483	7.368
Rentabilidad <sup>(9)</sup>	(0,03)	0,18

	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
	<b>en millones de ARS</b> (excepto ratios)	
Capital de trabajo	(108.912)	(57.160)
Liquidez <sup>(6)</sup>	0,71	0,83
Solvencia <sup>(7)</sup>	0,98	1,06
Inmovilización de capital <sup>(8)</sup>	0,89	0,90

(1) El resultado neto básico por acción se calcula dividiendo el resultado neto disponible para los tenedores de acciones ordinarias correspondiente al período por el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período.

(2) El resultado neto diluido por acción se calcula dividiendo el resultado neto correspondiente al período por la cantidad promedio ponderado de acciones ordinarias suponiendo ejercicios de warrants en circulación.

(3) Determinado multiplicando los montos por acción por diez (un GDS es igual a diez acciones ordinarias).

(4) Considerando el ejercicio de todos los warrants en circulación para la compra de nuestras acciones ordinarias.

(5) Los montos de dividendos, correspondientes a los ejercicios fiscales finalizados al 30 de junio de cada año, son determinados por la Asamblea Anual de Accionistas, la cual tiene lugar en octubre de cada año.

(6) Se calculó como la relación Activo corriente / Pasivo corriente.

(7) Se calculó como la relación Patrimonio Neto / Total del Pasivo.

(8) Se calculó como la relación Activo no corriente / Total del Activo.

(9) Se calculó como la relación Resultado neto / Patrimonio Neto promedio.

	<u>31.12.2024</u>	
Resultado neto (31.12.2024)	(40.971)	(0,03)
Patrimonio neto promedio (31.12.2024 + 30.06.2024) / 2	(1.236.540 +1.395.978)	
	<u>31.12.2023</u>	
Resultado neto (31.12.2023)	319.226	0,18
Patrimonio neto promedio (31.12.2023 + 30.06.2023) / 2	(1.729.891+1.824.250)	

Para más información véase la sección “*Antecedentes Financieros- f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera* – del presente Suplemento.

#### *Liquidez*

Al 31 de diciembre de 2024 el índice de liquidez era de 0,71, comparado con 0,83 correspondiente al 30 de junio de 2024. El índice mostró una leve baja la cual se debió principalmente al aumento de préstamos, esto originado por el incremento de descubiertos bancarios; y al aumento en el impuesto a las ganancias a pagar al cierre.

#### *Solvencia*

Al 31 de diciembre de 2024 el índice de solvencia era de 0,98, comparado con 1,06 correspondiente al 30 de junio de 2024. Dicha variación se debió principalmente a la disminución en el patrimonio neto producto de la pérdida del período y de la distribución de dividendos a los accionistas.

#### *Inmovilización de Capital*

Al 31 de diciembre de 2024 el índice de Inmovilización de Capital era de 0,89, comparado con 0,90 correspondiente al 30 de junio de 2024. El índice mostró una leve baja la cual se debió a una disminución en el rubro de propiedades de inversión, dentro del activo no corriente.

## Rentabilidad

Al 31 de diciembre de 2024 el índice de rentabilidad era de (0,03), comparado con 0,18 correspondiente al 31 de diciembre de 2023. Dicha variación se debió principalmente a la pérdida en concepto de resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión del período por la disminución en términos reales del tipo de cambio utilizado para la valuación de las oficinas y otras propiedades en alquiler y reservas de tierra.

Para más información véase la sección “Antecedentes Financieros- f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – del presente Suplemento.

### c) Capitalización y Endeudamiento:

El siguiente cuadro indica nuestra deuda de corto y largo plazo, nuestro patrimonio neto y la capitalización total consolidada y no auditada al 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con las NIIF sobre una base real. Este cuadro debe leerse junto con nuestros estados financieros incluidos en el Prospecto, y está condicionado en su totalidad por ellos. El cuadro ha sido confeccionado de acuerdo con las NIIF.

	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b> (no auditado) (en millones de ARS)
Préstamos Corrientes	224.270
Préstamos No Corrientes	227.017
<b>Total Préstamos <sup>(1)</sup></b>	<b>451.287</b>
<b>Patrimonio Neto:</b>	
Capital social - Acciones emitidas en circulación <sup>(2)</sup>	7.390
Capital social - Acciones propias en cartera	93
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	396.792
Warrants <sup>(2)</sup>	24.965
Prima de emisión	583.520
Prima por negociación de acciones propias en cartera	(55.607)
Reserva legal <sup>(3)</sup>	58.070
Reserva especial <sup>(4)</sup>	224.666
Otras reservas	(81.416)
Resultados no asignados	(2.004)
Interés no Controlante	80.071
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>1.236.540</b>
<b>Total capitalización <sup>(5)</sup></b>	<b>1.687.827</b>

- (1) Del total de préstamos, ARS 1.447 millones corresponde a deuda garantizada y ARS 449.840 millones corresponde a deuda no garantizada.
- (2) En el mes de mayo de 2021, en conjunto con el aumento de capital de la Compañía, por la totalidad de 80.000.000 de nuevas acciones (o su equivalente en GDSs) ofrecidas, se emitieron 80.000.000 de opciones. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y en el día hábil anterior al vencimiento y en vencimiento hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Dichas opciones han sido consideradas como instrumentos de patrimonio. Al 31 de diciembre de 2024, los warrants remanentes por ejercer ascendían a 70.562.502. Con fecha 8 de noviembre de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024, siendo el ratio vigente de 1,4818 acciones por opción y un precio de USD 0,2917 por acción. Posteriormente, con fecha con fecha 6 de marzo de 2025 informamos que: (i) entre el 17 y el 25 de febrero de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y a partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa a 757.699.663 acciones ordinarias de VN ARS 10, con un capital social de ARS 7.576.996.630 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye a 64.217.648 (para mayor información ver “Hechos Posteriores al Cierre - Ejercicio de Warrants”).
- (3) Bajo la ley argentina, estamos obligados a destinar el 5% de nuestro resultado neto a una reserva legal hasta que el monto de dicha reserva legal sea igual al 20% de nuestro capital en circulación.
- (4) Representa la reserva exigida por la Resolución de CNV N° 609/2012, correspondiente a la diferencia entre (i) el saldo de los resultados no asignados bajo la anterior norma contable al 1 de julio de 2011, la fecha de transición a IFRS, y (ii) el saldo de los resultados no asignados posteriores a los ajustes a IFRS al 1 de julio de 2011. Adicionalmente, la reserva representa la diferencia entre (a) el saldo de resultados no asignados bajo nuestra política contable anterior sobre las propiedades de inversión a fecha de la transición y (b) el saldo de los resultados no asignados a fecha de transición después de la adopción del criterio contable de medición a valor razonable de las propiedades de inversión que se hizo efectivo al 30 de junio de

2017.

(5) La capitalización total consiste en la suma de Patrimonio Neto y el total de Préstamos.

#### **d) Capital Social**

A continuación, se presenta cierta información relacionada con nuestro capital social, incluyendo breves resúmenes de determinadas disposiciones de nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades y determinadas leyes y reglamentaciones conexas de Argentina, todo ello en vigencia a la fecha del presente. La siguiente descripción resumida de nuestro capital social no pretende ser completa y está condicionada en su totalidad por referencia a nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades, la Ley de Mercado de Capitales, y las disposiciones de las demás leyes y reglamentaciones argentinas aplicables, incluyendo las Normas de la CNV.

##### **Disposiciones Generales**

Nuestros GDS se encuentran listados y se negocian en el NYSE con el símbolo "IRS", y nuestras acciones ordinarias se encuentran listadas y admitidas para su negociación en BYMA con el símbolo "IRSA". Al 31 de diciembre de 2024 nuestro capital social autorizado estaba compuesto de 748.297.907 acciones ordinarias de un valor nominal de ARS 10,00 por acción. A esa fecha (1) no habíamos emitido ni se encontraba en circulación ninguna otra acción de ninguna clase o serie y (2) no había obligaciones negociables convertibles en circulación para adquirir nuestras acciones. Nuestras acciones ordinarias confieren derecho a un voto por acción. Todas las acciones ordinarias en circulación han sido válidamente emitidas, totalmente integradas y no están sujetas a aportes adicionales. Al 31 de diciembre de 2024, había aproximadamente 51.564 tenedores de la totalidad de nuestras acciones ordinarias.

Asimismo, producto del aumento de capital finalizado en mayo de 2021, se han emitido 80.000.000 de opciones que facultan a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones ordinarias (o su equivalente en GDSs) adicionales. Los warrants están disponibles para negociar en NYSE y BYMA bajo los tickers IRSWS y IRS2W, respectivamente. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y en el día hábil anterior al vencimiento y en vencimiento hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Dichas opciones han sido consideradas como instrumentos de patrimonio. Al 31 de diciembre de 2024, los warrants remanentes por ejercer ascendían a 70.562.502. Con fecha 8 de noviembre de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024, siendo el Ratio vigente de 1,4818 acciones de valor nominal ARS 10 por opción y un precio de USD 0,2917 por acción.

Posteriormente con fecha 6 de marzo de 2025 informamos que: (i) entre el 17 y el 25 de febrero de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y a partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa a 757.699.663 acciones ordinarias de VN ARS 10, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye a 64.217.648 (para mayor información ver "*Hechos Posteriores al Cierre - Ejercicio de Warrants*").

Los derechos de los accionistas de una sociedad por acciones argentina se rigen por su estatuto y por la Ley General de Sociedades de Argentina. Todas las disposiciones de la Ley General de Sociedades de Argentina tienen prioridad sobre cualquier disposición en sentido contrario incluida en los estatutos de una sociedad.

Los mercados de valores argentinos están regulados por la CNV conforme a la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV, la Ley de Obligaciones Negociables, y la Ley General de Sociedades. Estas leyes rigen los requisitos de información, las restricciones a la negociación por parte de personal jerárquico con información no disponible al público, la manipulación de precios y la protección de los inversores minoritarios.

#### **e) Cambios Significativos**

Para mayor información, véase la sección "*Hechos posteriores al cierre*" en este Suplemento de Prospecto.

## **f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera**

### **Resultados Operativos Consolidados**

Los siguientes comentarios y análisis de la dirección sobre el resultado de nuestras operaciones se deben leer con nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados y sus notas relacionadas. Los siguientes comentarios y análisis de la dirección sobre el resultado de las operaciones incluyen manifestaciones referentes a hechos futuros que implican riesgos, incertidumbres y suposiciones. Estas manifestaciones referentes a hechos futuros incluyen, entre otras, expresiones que contienen las palabras “prever”, “anticipar”, “proponer”, “considerar” y lenguaje de tenor similar. Los resultados reales podrían diferir significativamente de los previstos en estas manifestaciones referentes a hechos futuros como resultado de muchos factores, incluyendo, sin carácter taxativo los consignados en otras secciones del Prospecto y/o del presente Suplemento.

Preparamos nuestros Estados Financieros Auditados en Pesos de conformidad con las NIIF, emitidas por el *International Accounting Standards Board* (“IASB”), y las Normas de la CNV.

Históricamente, medíamos el valor de nuestra cartera de propiedades de inversión al costo. Nuestro Directorio resolvió cambiar el método contable de valuación de nuestras propiedades de inversión, pasando del modelo de costo al modelo de valor razonable, de acuerdo con lo permitido bajo la NIC 40, haciéndose efectivo en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017. En consecuencia, modificamos los saldos comparativos de los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017 de acuerdo con lo requerido en la NIC 40 y la NIC 8. Por ende, los inversores no deberán basarse en nuestra información financiera incluida en nuestras presentaciones públicas presentadas ante la SEC y la CNV antes de la fecha de este prospecto para ejercicios fiscales anteriores, sino que deberán referirse solamente a nuestros Estados Financieros Auditados y no auditados incluidos en este prospecto y otras presentaciones públicas con posterioridad.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los Estados Financieros Consolidados Auditados fueron aplicadas.

De acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros. A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%.

Nuestros resultados de operaciones no auditados para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 no son necesariamente indicativos de los resultados que se esperan para el año fiscal 2025 o para cualquier otro período futuro.

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 períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

	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		
	31.12.24	31.12.23	Variación	31.12.24	31.12.23	Variación	31.12.24	31.12.23	Variación	31.12.24	31.12.23	Variación	31.12.24	31.12.23	Variación
	(en millones de ARS)														
Ingresos	170.141	183.583	(13.442)	(949)	(997)	48	42.949	38.350	4.599	-	-	-	212.141	220.936	(8.795)
Costos	(38.106)	(32.290)	(5.816)	88	122	(34)	(43.189)	(39.163)	(4.026)	-	-	-	(81.207)	(71.331)	(9.876)
<b>Resultado bruto</b>	<b>132.035</b>	<b>151.293</b>	<b>(19.258)</b>	<b>(861)</b>	<b>(875)</b>	<b>14</b>	<b>(240)</b>	<b>(813)</b>	<b>573</b>	-	-	-	<b>130.934</b>	<b>149.605</b>	<b>(18.671)</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(232.859)	302.609	(535.468)	(214)	(2.483)	2.269	-	-	-	-	-	-	(233.073)	300.126	(533.199)
Gastos generales y de administración	(28.519)	(15.146)	(13.373)	158	118	40	-	-	-	62	174	(112)	(28.299)	(14.854)	(13.445)
Gastos de comercialización	(9.747)	(12.555)	2.808	59	87	(28)	-	-	-	-	-	-	(9.688)	(12.468)	2.780
Otros resultados operativos, netos	(9.723)	(1.651)	(8.072)	(8)	(15)	7	135	320	(185)	(62)	(174)	112	(9.658)	(1.520)	(8.138)
<b>Resultado operativo</b>	<b>(148.813)</b>	<b>424.550</b>	<b>(573.363)</b>	<b>(866)</b>	<b>(3.168)</b>	<b>2.302</b>	<b>(105)</b>	<b>(493)</b>	<b>388</b>	-	-	-	<b>(149.784)</b>	<b>420.889</b>	<b>(570.673)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	24.061	41.310	(17.249)	716	2.083	(1.367)	-	-	-	-	-	-	24.777	43.393	(18.616)
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(124.752)</b>	<b>465.860</b>	<b>(590.612)</b>	<b>(150)</b>	<b>(1.085)</b>	<b>935</b>	<b>(105)</b>	<b>(493)</b>	<b>388</b>	-	-	-	<b>(125.007)</b>	<b>464.282</b>	<b>(589.289)</b>
Activos reportables	2.164.897	3.113.813	(948.916)	649	7.539	(6.890)	-	-	-	336.260	474.348	(138.088)	2.501.806	3.595.700	(1.093.894)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.265.266)	(1.771.446)	506.180	(1.265.266)	(1.771.446)	506.180
<b>Activos / (Pasivos) netos reportables</b>	<b>2.164.897</b>	<b>3.113.813</b>	<b>(948.916)</b>	<b>649</b>	<b>7.539</b>	<b>(6.890)</b>	-	-	-	<b>(929.006)</b>	<b>(1.297.098)</b>	<b>368.092</b>	<b>1.236.540</b>	<b>1.824.254</b>	<b>(587.714)</b>

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del grupo por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	31.12.24	31.12.23	Var.	31.12.24	31.12.23	Var.	31.12.24	31.12.23	Var.	31.12.24	31.12.23	Var.	31.12.24	31.12.23	Var.	31.12.24	31.12.23	Var.
	(en millones de ARS)																	
Ingresos	120.943	122.405	(1.462)	8.690	7.648	1.042	6.894	9.858	(2.964)	30.545	41.094	(10.549)	3.069	2.578	491	170.141	183.583	(13.442)
Costos	(8.461)	(6.335)	(2.126)	(634)	(618)	(16)	(8.187)	(5.355)	(2.832)	(19.057)	(18.231)	(826)	(1.767)	(1.751)	(16)	(38.106)	(32.290)	(5.816)
<b>Resultado bruto</b>	<b>112.482</b>	<b>116.070</b>	<b>(3.588)</b>	<b>8.056</b>	<b>7.030</b>	<b>1.026</b>	<b>(1.293)</b>	<b>4.503</b>	<b>(5.796)</b>	<b>11.488</b>	<b>22.863</b>	<b>(11.375)</b>	<b>1.302</b>	<b>827</b>	<b>475</b>	<b>132.035</b>	<b>151.293</b>	<b>(19.258)</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	119.242	331.033	(211.791)	(104.714)	1.015	(105.729)	(247.216)	(30.245)	(216.971)	-	-	-	(171)	806	(977)	(232.859)	302.609	(535.468)
Gastos generales y de administración	(13.745)	(14.100)	355	(1.133)	(1.161)	28	(5.373)	(5.601)	228	(5.463)	(5.954)	491	(2.805)	11.670	(14.475)	(28.519)	(15.146)	(13.373)
Gastos de comercialización	(5.435)	(5.370)	(65)	(224)	(250)	26	(1.031)	(3.713)	2.682	(2.357)	(2.800)	443	(700)	(422)	(278)	(9.747)	(12.555)	2.808
Otros resultados operativos, netos	(280)	(1.196)	916	56	(126)	182	(11.586)	(2.165)	(9.421)	(296)	(307)	11	2.383	2.143	240	(9.723)	(1.651)	(8.072)
<b>Resultado operativo</b>	<b>212.264</b>	<b>426.437</b>	<b>(214.173)</b>	<b>(97.959)</b>	<b>6.508</b>	<b>(104.467)</b>	<b>(266.499)</b>	<b>(37.221)</b>	<b>(229.278)</b>	<b>3.372</b>	<b>13.802</b>	<b>(10.430)</b>	<b>9</b>	<b>15.024</b>	<b>(15.015)</b>	<b>(148.813)</b>	<b>424.550</b>	<b>(573.363)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.061	41.310	(17.249)	24.061	41.310	(17.249)
<b>Resultado del segmento</b>	<b>212.264</b>	<b>426.437</b>	<b>(214.173)</b>	<b>(97.959)</b>	<b>6.508</b>	<b>(104.467)</b>	<b>(266.499)</b>	<b>(37.221)</b>	<b>(229.278)</b>	<b>3.372</b>	<b>13.802</b>	<b>(10.430)</b>	<b>24.070</b>	<b>56.334</b>	<b>(32.264)</b>	<b>(124.752)</b>	<b>465.860</b>	<b>(590.612)</b>
Activos reportables	998.366	1.166.625	(168.259)	246.231	484.076	(237.845)	701.743	1.243.188	(541.445)	38.542	38.645	(103)	180.015	181.279	(1.264)	2.164.897	3.113.813	(948.916)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Activos / (Pasivos) netos reportables</b>	<b>998.366</b>	<b>1.166.625</b>	<b>(168.259)</b>	<b>246.231</b>	<b>484.076</b>	<b>(237.845)</b>	<b>701.743</b>	<b>1.243.188</b>	<b>(541.445)</b>	<b>38.542</b>	<b>38.645</b>	<b>(103)</b>	<b>180.015</b>	<b>181.279</b>	<b>(1.264)</b>	<b>2.164.897</b>	<b>3.113.813</b>	<b>(948.916)</b>

### **Ingresos Diciembre 2024 vs Diciembre 2023**

**Centros Comerciales.** Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 1,2% pasando de ARS 122.405 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 120.943 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. En el presente período la disminución de los ingresos se produjo principalmente por: (i) una disminución de ARS 21.528 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (ii) una disminución de ARS 113 millones en otros alquileres y servicios; compensados parcialmente por (iii) un incremento de ARS 15.799 millones en los ingresos por alquileres base; (iv) un aumento de ARS 2.267 millones en comisiones; (v) un aumento de ARS 1.098 millones en derechos de admisión; (vi) un aumento de ARS 958 millones en ingresos por estacionamiento debido a un incremento de tarifas por encima de la inflación; y (vii) un incremento de ARS 58 millones en servicios de administración y gerenciamiento. Si bien el alquiler base aumentó en comparación con el período anterior, las ventas reales de locatarios resultaron un 8,5% por debajo del mismo período del ejercicio pasado, principalmente debido a la disminución en el consumo sumado a que la inflación de los rubros indumentaria y alimentos fue menor que la inflación general, lo cual impactó en la disminución del alquiler complementario. Adicionalmente, el aumento en los derechos de admisión corresponde a cambios en las negociaciones contractuales realizadas durante el último trimestre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

**Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas aumentaron un 13,6% pasando de ARS 7.648 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 8.690 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. La variación se explica principalmente por el aumento de los ingresos por alquiler en un 13,6%, pasando de ARS 7.606 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 8.642 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. Si bien la tarifa se mantiene estable en USD, la ocupación aumentó en términos generales principalmente en el edificio Dot Building, y en los Coworking. Por otra parte, debe considerarse que el tipo de cambio promedio al que se facturó este semestre estuvo un 30% por encima de la inflación respecto del promedio del período comparado.

**Ventas y desarrollos.** Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 30,1% pasando de ARS 9.858 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 6.894 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. La disminución se explica principalmente por el hecho de que, durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, Vista al Muelle S.A. vendió dos padrones en Canelones (Uruguay) por un monto superior al de las ventas realizadas en el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, en el cual se vendió un terreno en Tigre, se cedieron los derechos de una unidad de la torre "Human Abasto Towers" y se entregaron en dación en pago unidades de las Torres 1 y 2 en Canelones (Uruguay) por parte de Vista al Muelle S.A.

**Hoteles.** Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles disminuyeron en 25,7% de ARS 41.094 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 30.545 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente por una caída en sus niveles de ingresos y ocupación. Esto se debe a la disminución en la afluencia de turismo internacional, consecuencia de una menor competitividad cambiaria en el país.

**Otros.** Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 19,0% pasando de ARS 2.578 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 3.069 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, lo cual se debe, principalmente, a mayores ingresos por congresos y ferias realizados en el Centro de Convenciones de Buenos Aires (La Rural S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – Entretenimiento Universal S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires)) y al cobro del fee por parte de We Are APPA por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

### **Costos Diciembre 2024 vs Diciembre 2023**

**Centros Comerciales.** Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 33,6%, pasando de ARS 6.335 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 8.461 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 1.072 millones en honorarios y retribuciones por servicios debido a mayores cargos en honorarios por contenido digital; (ii) un aumento de ARS 414 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iii) un aumento de ARS 308 millones en costo de venta de bienes y servicios; (iv) un aumento de ARS 300 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (v) un aumento de ARS 77 millones en alquileres

y expensas; (vi) un aumento de ARS 76 millones en impuestos, tasas y contribuciones; compensados parcialmente por (vii) una disminución de ARS 70 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (viii) una disminución de ARS 53 millones en gastos bancarios. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 5,2% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 7,0% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 2,6%, pasando de ARS 618 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 634 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente por: (i) un aumento de ARS 48 millones en alquileres y expensas; (ii) un aumento de ARS 10 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un aumento de ARS 4 millones en honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 24 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) una disminución de ARS 17 millones en amortizaciones y depreciaciones; (vi) una disminución de ARS 3 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (vii) una disminución de ARS 1 millón en gastos bancarios. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 8,1% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 7,3% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Ventas y desarrollos.** Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 52,9%, pasando de ARS 5.355 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 8.187 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 debido principalmente a: (i) mayores costos por venta de bienes y servicios por ARS 2.455 millones, los cuales se explican principalmente por las operaciones de venta de un terreno ubicado en Tigre, la cesión de derechos de una unidad de la torre "Human Abasto Towers" y la dación en pago de unidades de las Torres 1 y 2 ubicadas en Canelones (Uruguay) por parte de Vista el Muelle S.A.; (ii) un aumento de ARS 226 millones en alquileres y expensas; (iii) un aumento de ARS 148 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 112 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (v) un aumento de ARS 17 millones en viáticos, movilidad y librería; (vi) un aumento de ARS 5 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (vii) una disminución de ARS 77 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (viii) una disminución de ARS 57 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 54,3% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 118,8% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Hoteles.** Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 4,5%, pasando de ARS 18.231 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 19.057 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 1.676 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 81 millones en viáticos, movilidad y librería; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 373 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iv) una disminución de ARS 340 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (v) una disminución de ARS 113 millones en otros cargos; (vi) una disminución de ARS 54 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; y (vii) una disminución de ARS 43 millones en amortizaciones y depreciaciones. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 44,4% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 62,4% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Otros.** Los costos del segmento Otros aumentaron un 0,9%, pasando de ARS 1.751 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 1.767 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente por: (i) un aumento de ARS 153 millones en amortizaciones y depreciaciones; (ii) un aumento de ARS 39 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un aumento de ARS 13 millones en viáticos, movilidad y librería; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 104 millones en otros; (v) una disminución de ARS 47 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (vi) una disminución de ARS 26 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (vii) una disminución de ARS 10 millones en impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 67,9% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 57,6% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

### **Resultado bruto Diciembre 2024 vs Diciembre 2023**

**Centros Comerciales.** El resultado bruto del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 3,1%, pasando de una ganancia de ARS 116.070 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia de ARS 112.482 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como consecuencia de la disminución de los ingresos mencionada previamente. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 94,8% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 93,0% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Oficinas.** El resultado bruto del segmento Oficinas se incrementó en un 14,6%, pasando de una ganancia de ARS 7.030 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia de ARS 8.056 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 91,9% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 92,7% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Ventas y desarrollos.** El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 128,7%, pasando de una ganancia de ARS 4.503 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una pérdida de ARS 1.293 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 45,7% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 18,8% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Hoteles.** El resultado bruto del segmento Hoteles disminuyó en un 49,8%, pasando de una ganancia de ARS 22.863 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia de ARS 11.488 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 55,6% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 37,6% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Otros.** El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 57,4%, pasando de una ganancia de ARS 827 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia de ARS 1.302 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 32,1% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 42,4% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Las variaciones descriptas en la presente sección corresponden a los efectos mencionados previamente en ingresos y costos.

### **Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión Diciembre 2024 vs Diciembre 2023**

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 533.199 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 300.126 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una pérdida neta de ARS 233.073 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una ganancia de ARS 302.609 millones (de la cual una ganancia de ARS 331.033 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 1.015 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 30.245 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 806 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 232.859 millones (de la cual una ganancia de ARS 119.242 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 104.714 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 247.216 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 171 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) resultado neto positivo de ARS 51.665 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo

de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación; (ii) impacto positivo de ARS 101.238 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período; y (iii) una disminución de 189 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 155 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originada principalmente por una baja de los componentes riesgo país y costo de deuda de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 122.247 millones.

Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 144.967 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades 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. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable de los segmentos de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. En nuestros segmentos de Oficinas y Ventas y desarrollos, el valor en términos reales disminuyó un 28,35% durante el periodo de seis meses al 31 de diciembre de 2024 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por debajo de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del período. Durante el presente período, vendimos cocheras del edificio de Libertador 498 y pisos de la torre "261 Della Paolera". Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 vendimos el Edificio Maple, cocheras del Edificio Libertador 498 y pisos de la torre "261 Della Paolera".

#### **Gastos generales y de administración Diciembre 2024 vs Diciembre 2023**

**Centros Comerciales.** Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 2,5%, pasando de ARS 14.100 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 13.745 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 346 millones en honorarios y retribuciones por servicios debido a menores gastos en honorarios contables y jurídicos; (ii) una disminución de ARS 283 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal debido a menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados; (iii) una disminución de ARS 60 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iv) una disminución de ARS 47 millones en viáticos, movilidad y librería; (v) una disminución de ARS 22 millones en gastos bancarios; compensadas parcialmente por (vi) un aumento de ARS 215 millones en honorarios directores; (vii) un aumento de ARS 127 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (viii) un aumento de ARS 64 millones en alquileres y expensas. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 11,5% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 11,4% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Oficinas.** Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 2,4%, pasando de ARS 1.161 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 1.133 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 27 millones en honorarios y retribuciones por servicios debido a menores gastos en honorarios contables y jurídicos; (ii) una disminución de ARS 24 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal debido a menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados; (iii) una disminución de ARS 5 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 17 millones en honorarios directores; y (v) un aumento de ARS 11 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 15,2% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 13,0% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Ventas y desarrollos.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 4,1%, pasando de ARS 5.601 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 5.373 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. La variación se explica principalmente por menores gastos en honorarios contables y jurídicos. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del

56,8% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 77,9% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Hoteles.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 8,2%, pasando de ARS 5.954 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 5.463 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 743 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) una disminución de ARS 108 millones en gastos bancarios; (iii) una disminución de ARS 67 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) una disminución de ARS 57 millones en otros gastos; compensados parcialmente por (v) un aumento de ARS 376 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (vi) un aumento de ARS 87 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; y (vii) un aumento de ARS 22 millones en amortizaciones y depreciaciones. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 14,5% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 17,9% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Otros.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 124,0%, pasando de ARS 11.670 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 2.805 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente por: (i) un aumento de ARS 14.534 millones en honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 17 millones en gastos bancarios; (iii) un aumento de ARS 12 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 35 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (v) una disminución de ARS 31 millones en otros; (vi) una disminución de ARS 12 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; (vii) una disminución de ARS 6 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (viii) una disminución de ARS 3 millones en viáticos, movilidad y librería; y (ix) una disminución de ARS 2 millones en alquileres y expensas. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, variaron del 452,7% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 91,4% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

#### **Gastos de comercialización Diciembre 2024 vs Diciembre 2023**

**Centros Comerciales.** Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 1,2%, pasando de ARS 5.370 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 5.435 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 253 millones en impuestos, tasas y contribuciones debido a un incremento en el impuesto inmobiliario por encima de la inflación; (ii) un aumento de ARS 218 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); (iii) un aumento de ARS 60 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 230 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (v) una disminución de ARS 201 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (vi) una disminución de ARS 30 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (vii) una disminución de ARS 2 millones en alquileres y expensas; (viii) una disminución de ARS 2 millones en viáticos, movilidad y librería; y (ix) una disminución de ARS 1 millón en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, aumentaron de 4,4% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 4,5% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Oficinas.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 10,4%, pasando de ARS 250 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 224 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 17 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal debido a menores cargos por indemnizaciones; (ii) una disminución de ARS 11 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iii) una disminución de ARS 6 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); (iv) una disminución de ARS 2 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (v) una disminución de ARS 1 millón en amortizaciones y depreciaciones; compensadas parcialmente por (vi) un aumento de ARS 11 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 3,3% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 2,6% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Ventas y desarrollos.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 72,2%, pasando de ARS 3.713 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 1.031 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. La variación se explica, principalmente, por menores gastos generados en la venta de propiedades causados por existir menores ventas que en el período de seis meses a diciembre de 2023. Entre las variaciones más significativas se destacan: (i) una disminución de ARS 1.581 millones en impuestos, tasas y contribuciones debido a menores gastos de sellado y escribanía; (ii) una disminución de ARS 1.289 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) una disminución de ARS 90 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 287 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 37,7% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 15,0% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Hoteles.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 15,8%, pasando de ARS 2.800 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 2.357 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 418 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 51 millones en honorarios y retribuciones por servicios; compensadas parcialmente por (iii) un aumento de ARS 21 millones en viáticos, movilidad y librería; y (iv) un aumento de ARS 4 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 6,8% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 7,7% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Otros.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 65,9%, pasando de ARS 422 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a ARS 700 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. Principalmente, se ve afectado por mayores acciones comerciales realizadas por We are Appa. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 16,4% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 22,8% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

#### **Otros resultados operativos, netos Diciembre 2024 vs Diciembre 2023**

**Centros Comerciales.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales variaron un 76,6%, pasando de una pérdida neta de ARS 1.196 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una pérdida neta de ARS 280 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un menor cargo por juicios por ARS 1.591 millones; (ii) un menor cargo en concepto de honorarios por gerenciamiento por ARS 44 millones; compensados en parte por (iii) una disminución de ARS 678 millones en concepto de intereses ganados generados por activos operativos debido a mejoras en los plazos de cobro, generándose así menores intereses; y (iv) un aumento de ARS 88 millones en donaciones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,0% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 0,2% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Oficinas.** Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas variaron un 144,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 126 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia neta de ARS 56 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un menor cargo en juicios por ARS 142 millones; (ii) un aumento de ARS 55 millones en concepto de intereses / bonificaciones ganados generados por activos operativos; compensados parcialmente por (iii) un mayor cargo de ARS 8 millones en donaciones; y (iv) un aumento de ARS 7 millones en conceptos de otros. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento variaron de un 1,6% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 0,6% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Ventas y desarrollos.** Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos variaron un 435,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 2.165 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una pérdida neta de ARS 11.586 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente debido a: (i) una pérdida por ARS 11.849 millones en concepto de pérdida por desvalorización en activos intangibles, en el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024; (ii) un mayor cargo de ARS 35 millones en donaciones; (iii) una menor ganancia de ARS 35 millones en intereses generados por activos operativos; compensados parcialmente por (iv) un menor resultado negativo por ARS 1.895 millones en concepto de venta de negocio conjunto el cual corresponde a la venta de Quality Invest S.A. durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023; (v) una disminución en concepto de otros resultados operativos por ARS 301 millones; (vi) una disminución de ARS 232 millones en honorarios por gerenciamiento; y (vii) un menor cargo en concepto de juicios por ARS 59 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 22,0% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 168,1% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Hoteles.** Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles variaron un 3,6%, pasando de una pérdida neta de ARS 307 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una pérdida neta de ARS 296 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente por (i) un mayor cargo en concepto de juicios por ARS 117 millones, compensado parcialmente por (ii) una disminución de ARS 106 millones en otros cargos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,7% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 1,0% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Otros.** Los otros resultados operativos netos de este segmento variaron un 11,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 2.143 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia neta de ARS 2.383 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente por: (i) un resultado positivo por venta de asociadas por ARS 2.049 millones durante los seis meses del período finalizado el 31 de diciembre de 2024; (ii) un menor cargo de ARS 110 millones en concepto de juicios y otras contingencias; (iii) un menor cargo de ARS 95 millones en donaciones; compensados parcialmente por (iv) una menor ganancia de ARS 1.921 millones generada por otros resultados operativos; (v) una disminución de ARS 90 millones en honorarios por gerenciamiento; y (vi) una menor ganancia de ARS 3 millones en concepto de intereses generados por activos operativos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 83,1% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a un 77,6% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

#### **Resultado operativo Diciembre 2024 vs Diciembre 2023**

**Centros comerciales.** El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó una disminución del 50,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 426.437 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia neta de ARS 212.264 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. El resultado operativo del segmento Centros comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 348,4% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 175,5% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Oficinas.** El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 1.605,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 6.508 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una pérdida neta de ARS 97.959 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 105.729 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, aumentó del 85,1% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 1.127,3% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Ventas y desarrollos.** El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 616,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 37.221 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una pérdida neta de ARS 266.499 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. Dicha variación se debe principalmente al resultado por cambios en el

valor razonable de las propiedades de inversión el cual fue afectado por la variación del tipo de cambio implícito del período que estuvo por debajo de la inflación. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 377,6% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 3.865,7% negativo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Hoteles.** El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó una disminución del 75,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 13.802 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia neta de ARS 3.372 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. Dicha disminución se debe principalmente a la baja en la afluencia de turismo internacional, consecuencia de una menor competitividad cambiaria en el país. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 33,6% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 11,0% positivo durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Otros.** El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución pasando de una ganancia neta de ARS 15.024 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia neta de ARS 9 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. Dicha disminución se explica por mayores gastos de administración y un resultado positivo en los otros resultados operativos, netos. El resultado operativo del segmento Otros como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 582,8% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, al 0,3% durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

#### **Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Diciembre 2024 vs Diciembre 2023**

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó un 42,9%, pasando de una ganancia neta de ARS 43.393 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 a una ganancia neta de ARS 24.777 millones en el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, 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 Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció una disminución del 65,6%, pasando de una ganancia de ARS 2.083 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia de ARS 716 millones en el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente por resultados provenientes de la participación en Nuevo Puerto Santa Fe, explicados principalmente por el impacto de la inflación sobre 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 Puerto Retiro S.A. y Cyrsa 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, disminuyó un 41,8%, pasando de una ganancia neta de ARS 41.310 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia neta de ARS 24.061 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en GCDI S.A por ARS 4.011 millones positivo, La Rural S.A. por ARS 7.224 millones negativo y Banco Hipotecario S.A. por ARS 13.220 millones negativo. La variación se explica principalmente por las cuestiones macroeconómicas propias de Argentina, que afectaron a las operaciones de las compañías asociadas.

### **Resultados financieros, netos**

Los resultados financieros pasaron de una pérdida de ARS 25.378 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia de ARS 49.586 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, lo cual se debe principalmente a un resultado positivo producto de la ganancia generada por el resultado por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos, causados principalmente por las cuestiones macroeconómicas propias de Argentina, que generaron fluctuaciones en los valores de los títulos, una ganancia por diferencia de cambio generada básicamente por las obligaciones negociables emitidas en USD, ello conjuntamente a un resultado positivo por la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda producto de poseer una posición monetaria pasiva neta al inicio del período sometida a una inflación que superó la variación del tipo de cambio.

### **Impuesto a las ganancias**

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los períodos 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 119.678 millones por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una ganancia de ARS 34.450 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. Durante el presente período, se observa un resultado positivo por impuesto diferido, el cual está influenciado por el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

### **Resultado del período**

Como resultado de los factores descritos anteriormente, el resultado del período pasó de una ganancia de ARS 319.226 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, a una pérdida de ARS 40.971 millones durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024.

## **B. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL**

### ***Liquidez***

Nuestras principales fuentes de liquidez han sido históricamente:

- el efectivo generado por las operaciones;
- el efectivo generado por las emisiones de capital y de obligaciones negociables;
- el efectivo proveniente de acuerdos de préstamos (incluyendo el efectivo proveniente de préstamos bancarios y adelantos en cuenta corriente) y financiaciones de capital (incluyendo el efectivo proveniente del ejercicio de warrants); y
- el efectivo proveniente de la venta de propiedades de inversión, propiedades para la venta y propiedades, planta y equipo.

Nuestras principales necesidades o aplicaciones de efectivo (salvo en relación con nuestras actividades operativas) históricamente han sido:

- adquisición de subsidiarias y de interés no controlante en subsidiarias;
- adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos;
- aportes de capital a asociadas y negocios conjuntos;
- inversiones de capital en propiedades, planta y equipo y en propiedades de inversión y para la venta;
- cancelación de deudas de corto y largo plazo y sus respectivos intereses; y
- pago de dividendos.

Nuestra liquidez y recursos de capital incluyen nuestro efectivo y equivalentes de efectivo, los ingresos por actividades operativas, ventas de propiedades de inversión, propiedades para la venta, préstamos bancarios obtenidos, deudas incurridas a largo plazo y fondos de capital.

## Flujos de Fondo

La siguiente tabla muestra nuestro flujo de fondos para los periodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	31.12.2024	31.12.2023
	(en millones de ARS)	
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	79.218	73.049
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	(14.843)	112.413
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(60.222)	(196.594)
<b>Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>4.153</b>	<b>(11.132)</b>

Al 31 de diciembre de 2024 tenemos un capital de trabajo negativo de ARS 108.912 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente a dicha fecha). No obstante, la Gerencia de la Sociedad hizo su evaluación y concluyó en términos positivos, ya que considera que el giro normal del negocio generará la liquidez necesaria y que además cuenta con distintas herramientas financieras y la posibilidad de realizar parte de sus propiedades, incluso aquellas clasificadas al cierre del ejercicio como Propiedades de inversión, para poder afrontar sus obligaciones de corto plazo.

A la misma fecha, tenemos efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 36.659 millones, lo que representa el total del efectivo y equivalentes de efectivo a nivel consolidado; e inversiones en activos financieros por ARS 149.404.

### Actividades operativas

#### Período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024

Nuestras actividades operativas para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 generaron flujos de efectivo netos por ARS 79.218 millones, principalmente debido a: (i) un resultado operativo ganancia de ARS 97.299 millones; (ii) una disminución en propiedades para la venta por ARS 4.290 millones; (iii) una disminución en créditos por ventas y otros créditos por ARS 1.735 millones; parcialmente compensado por (iv) una disminución en deudas comerciales y otras deudas por ARS 17.089 millones; y (v) impuesto a las ganancias pagado por ARS 6.292 millones.

#### Período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

Nuestras actividades operativas para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 generaron flujos de efectivo netos por ARS 73.049 millones, principalmente debido a: (i) un resultado operativo ganancia de ARS 116.291 millones; parcialmente compensado por (ii) una disminución en deudas comerciales y otras deudas por ARS 24.648 millones; (iii) un aumento en créditos por ventas y otros créditos por ARS 7.402 millones; (iv) impuesto a las ganancias pagado por ARS 5.612 millones y (v) una disminución en remuneraciones y cargas sociales por ARS 5.368 millones.

### Actividades de inversión

#### Período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024

Nuestras actividades de inversión resultaron en una salida de flujos de efectivo netos por ARS 14.843 millones para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, principalmente debido a: (i) ARS 142.740 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros; (ii) ARS 19.402 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades de inversión; parcialmente compensado por (iii) ARS 134.649 de ingresos por cobros por realización de inversiones en activos financieros; (iv) ARS 6.545 millones de ingresos por cobros por venta de propiedades de inversión y (v) ARS 4.849 de intereses cobrados generados por activos financieros.

#### Período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

Nuestras actividades de inversión generaron un ingreso de flujos de efectivo neto por ARS 112.413 millones para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, principalmente debido a: (i) ARS 241.962 de ingresos por cobros por realización de inversiones en activos financieros; (ii) ARS 55.876 millones derivados de ingresos por venta de propiedades de inversión; (iii) ARS 28.342 millones de cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos; parcialmente compensado por (iv) ARS 208.567 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros y (v) ARS 7.125 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades de inversión.

## Actividades de financiación

Período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024

Nuestras actividades de financiación para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 resultaron en una salida de flujos de efectivo netos de ARS 60.222 millones, principalmente debido a (i) el pago de dividendos por ARS 70.066 millones; (ii) el pago de intereses sobre deuda a corto y largo plazo de ARS 24.209 millones; (iii) la recompra de obligaciones negociables propias por ARS 18.274 millones; (iv) la recompra de acciones propias por ARS 16.945 millones; (v) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables de ARS 15.323 millones; parcialmente compensados por (vi) la toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 83.643 millones.

Período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

Nuestras actividades de financiación para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 resultaron en una salida de flujos de efectivo netos de ARS 196.594 millones, principalmente debido a (i) el pago de dividendos por ARS 191.639 millones; (ii) el pago de intereses sobre deuda a corto y largo plazo de ARS 38.457 millones; (iii) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables de ARS 24.762 millones; (iv) la recompra de acciones propias por ARS 12.803 millones; parcialmente compensado por (v) la obtención de préstamos de corto plazo por ARS 61.517 millones y (vi) la toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 9.634 millones.

## Inversiones en Bienes de Capital

Período finalizado el 31 de diciembre de 2024

Durante el período finalizado el 31 de diciembre de 2024, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 52.589 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 2.616 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 62 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 356 millones en maquinarias, equipos y otros y iii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llao Llao e Intercontinental (ARS 1.177 millones, ARS 679 millones y ARS 342 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 35.873 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 14.100 millones.

Período finalizado el 31 de diciembre de 2023

Durante el período finalizado el 31 de diciembre de 2023, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 9.843 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 1.864 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 61 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 732 millones en maquinarias, equipos y otros y iii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llao Llao e Intercontinental (ARS 303 millones, ARS 285 millones y ARS 483 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 5.758 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 2.221 millones.

## Nuestra Deuda

La composición de los préstamos al 31 de diciembre de 2024 y 30 de junio 2024 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2024	30.06.2024
	(en millones de ARS)			
Obligaciones negociables	412.338	397.689	416.830	375.231
Préstamos bancarios y otros	11.470	7.956	11.470	7.956
Descubiertos bancarios	22.835	31.126	22.835	31.126
Otros préstamos	2.447	5.228	2.447	5.228
Préstamos con accionistas minoritarios	2.197	2.260	2.197	2.260
<b>Total préstamos</b>	<b>451.287</b>	<b>444.259</b>	<b>455.779</b>	<b>421.801</b>
No corriente	224.270	224.518		
Corriente	227.017	219.741		
<b>Total</b>	<b>451.287</b>	<b>444.259</b>		

El desglose del endeudamiento al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	<b>Valor contable al 31.12.2024</b>
	(en millones de ARS)
Obligaciones negociables	412.338
Deudas financieras bancarias	33.542
Cauciones	763
Otros préstamos <sup>(1)</sup>	4.644
<b>Total</b>	<b>451.287</b>

(1) Al 31 de diciembre 2024 y a la fecha del presente, la Compañía no tiene emitidos pagarés electrónicos, cheques de pagos diferidos, cheques electrónicos ni facturas de crédito.

#### **Vencimiento de obligaciones**

	<b>31.12.2024</b>				
	<b>Menos de 2 meses</b>	<b>Menos de 6 meses</b>	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Mayor a 1 año</b>	<b>Total</b>
	(en millones de ARS)				
Obligaciones negociables	30.614	103.472	55.815	222.437	412.338
Deudas financieras bancarias	9.037	23.503	1.002	-	33.542
Cauciones	763	-	-	-	763
Otros préstamos	2.811	-	-	1.833	4.644
<b>Total</b>	<b>43.225</b>	<b>126.975</b>	<b>56.817</b>	<b>224.270</b>	<b>451.287</b>

#### **Indicadores de endeudamiento**

	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2024</b>
Endeudamiento / Pasivo Total	35,67%	33,67%
Endeudamiento / Activo Total	18,04%	16,36%
Endeudamiento / Patrimonio neto	36,50%	31,82%
Endeudamiento / Resultado	(1.101,48)%	(1.590,85)%

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 31 de diciembre de 2024:

<b>Descripción</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tasa de interés %</b>	<b>Valor nominal</b>	<b>Valor contable al 31.12.2024</b>
				(en millones de ARS)
IRSA ON 2028 - Clase XIV (1)	USD	8,75%	135	140.016
IRSA ON 2025 - Clase XV	USD	8,00%	54	58.129
IRSA ON 2025 - Clase XVI	USD	7,00%	28	29.995
IRSA ON 2025 - Clase XVII	USD	5,00%	25	25.855
IRSA ON 2027 - Clase XVIII	USD	7,00%	21	22.452
IRSA ON 2025 - Clase XIX (2)	ARS	Badlar + 0,99%	26.204	27.281
IRSA ON 2026 - Clase XX	USD	6,00%	21	21.860
IRSA ON 2025 - Clase XXI	ARS	Badlar + 4,50%	17.013	17.191
IRSA ON 2027 - Clase XXII	USD	5,75%	16	16.302
IRSA ON 2029 - Clase XXIII	USD	7,25%	51	53.257
Préstamos con accionistas minoritarios	USD	Fija	1	2.197
Partes relacionadas	ARS / USD	Badlar / Fija	5	1.000
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	Variable	-	34.305
Otros	USD	Fija	1	1.447
<b>Total</b>				<b>451.287</b>

(2) Al 31 de diciembre 2024, se realizó el pago de la amortización por el 17,5% del capital.

(3) Con fecha 28 de febrero de 2025 se canceló la totalidad de la ON Clase XIX.

#### **Obligaciones Negociables Clase XIV**

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, 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 con vencimiento el 23 de marzo de 2023, originalmente emitidas por IRSA Propiedades Comerciales S.A. El 6 de julio de 2022, se anunció el cierre del canje, en el cual fueron presentadas y aceptadas al Canje USD 238.985.000, lo que representó una aceptación

del 66,38%, y en consecuencia el 8 de julio de 2022 se emitieron las obligaciones negociables clase XIV, por un monto de USD 171,2 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase II.

El canje ofreció dos alternativas:

-Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en obligaciones negociables clase XIV con una prima de 1,015 veces. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor de bonos recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en obligaciones negociables clase XIV. El 60,83% de las obligaciones negociables que participaron del canje fueron aceptadas bajo la Opción A.

-Opción B: Por cada USD 1.000 ofertados el tenedor de bonos recibió 1,03 veces obligaciones negociables clase XIV. El resultado fue de 39,17% de las obligaciones negociables que participaron del canje fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

Las obligaciones negociables clase XIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 22 de junio de 2028 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,75% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 22 de junio y diciembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en cuotas anuales pagaderas el 22 de junio de cada año, cada una por el 17,5% desde 2024 al 2027 y el 30% restante en la fecha de vencimiento. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal. El 22 de junio de 2024, la Clase XIV fue pagada por el 17,5% de su valor nominal, correspondiente a la amortización de la primera cuota de capital.

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121.015.000. El 3 de febrero de 2023, anunciamos el rescate total de las Obligaciones Negociables Clase II. El mismo, se llevó a cabo el 8 de febrero de 2023, siendo esta cancelada en su totalidad.

Las ON Clase XIV contienen ciertos Compromisos, Supuestos de Incumplimiento, y Limitaciones, tales como Limitación a la Asunción de Deuda Adicional, Limitación sobre Pagos Restringidos, Limitación a las Operaciones con Afiliadas, y Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de la totalidad o una parte sustancial de Activos.

Para incurrir en deuda adicional, IRSA está obligada a cumplir con el Índice de Cobertura de Intereses Consolidados de deuda adicional, que debe ser superior a 2,00. El Índice de Cobertura de Intereses Consolidados se define como EBITDA Consolidado dividido los intereses netos consolidados. El EBITDA Consolidado se define como resultado operativo más depreciaciones y amortizaciones y otros cargos consolidados no monetarios.

Las ON Clase XIV contienen compromisos financieros que limitan a IRSA a declarar o pagar dividendos en efectivo o en especie, a menos que las siguientes condiciones se cumplieran al momento del pago:

- a) no ocurra y subsista un Supuesto de Incumplimiento,
- b) IRSA pueda incurrir en al menos USD 1,00 de Deuda Adicional en virtud de la "Limitación a la Asunción de Deuda Adicional"; y
- c) el monto total de dicho Pago Restringido supere la suma de:
  - (i) 100% del EBITDA acumulado para el período (considerado como un mismo período contable) desde el 1° de julio de 2020 hasta el último día del último trimestre económico finalizado antes de la fecha de dicho Pago Restringido menos un monto igual a 150% de los intereses netos consolidados para dicho período; y
  - (ii) cualquier reducción de Deuda de la Emisora o sus Subsidiarias después de la Fecha de Emisión (otro que Deuda de las Subsidiarias con la Emisora) mediante su conversión o canje por Acciones de la Emisora o sus Subsidiarias.

### **Obligaciones Negociables Clases XV y XVI.**

El 31 de enero de 2023, IRSA emitió obligaciones negociables en el mercado local por la suma total de USD 90 millones, a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XV: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 61,7 millones a una tasa fija de 8,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 25 de marzo de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

- ON Clase XVI: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 28,2 millones a una tasa fija de 7,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos se destinaron principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

**Obligaciones Negociables Clases XVII.**

El 7 de junio de 2023, IRSA emitió obligaciones negociables en el mercado local por la suma total de USD 25 millones, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XVII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 25 millones a una tasa fija de 5,0%, con pagos semestrales (a excepción del primer pago de intereses que será a los nueve meses contados desde la fecha de emisión y liquidación). El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 7 de diciembre de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos se destinaron principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

**Obligaciones Negociables Clases XVIII y XIX.**

El 28 de febrero de 2024, IRSA emitió obligaciones negociables en el mercado local por la suma total de USD 52,6 millones, a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XVIII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 21,4 millones a una tasa fija de 7,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 28 de febrero de 2027. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.
- ON Clase XIX: denominada y pagadera en pesos por un total de ARS 26.203,8 millones, con vencimiento a los 12 meses desde la fecha de emisión, es decir el 28 de febrero de 2025. Devengarán intereses a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 0,99%, pagaderos trimestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%.

**Obligaciones Negociables IRSA Clases XX y XXI.**

El 10 de junio de 2024, la compañía emitió obligaciones negociables en el mercado local por la suma total de USD 42,0 millones, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XX: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 23,0 millones a una tasa fija de 6,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 10 de junio de 2026. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.
- ON Clase XXI: denominadas y pagaderas en pesos por un total de ARS 17.012,7 millones, con vencimiento a los 12 meses desde la fecha de emisión, es decir el 10 de junio de 2025. Devengarán intereses a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 4,50%, pagaderos trimestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%.

Los fondos se destinarán principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

**Obligaciones Negociables IRSA Clases XXII y XXIII.**

Con fecha 23 de octubre de 2024, la Compañía emitió obligaciones negociables en el mercado local por la suma total de USD 67,3 millones, a continuación, se detallan las principales características de cada emisión:

- Obligaciones negociables Clase XXII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 15,8 millones a una tasa fija de 5,75%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 23 de octubre de 2027. El precio de emisión fue del 100% del valor nominal.
- Obligaciones negociables Clase XXIII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 51,5 millones a una tasa fija de 7,25%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 23 de octubre de 2029. El precio de emisión fue del 100% del valor nominal.

Los fondos se destinaron principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

## ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

Para mayor información, véase la sección “Estructura de la Emisora, Accionistas o Socios y Partes Relacionadas” del Prospecto.

### a) Estructura Organizacional y Organización de la Emisora y de su Grupo Económico

La siguiente tabla refleja la información de nuestras tenencias y nuestros porcentajes relacionados con las ganancias netas totales consolidadas de nuestras subsidiarias al 31 de diciembre de 2024:

Subsidiaria	Actividad	País de constitución	Porcentaje de titularidad (%)
<b>Con participación directa de IRSA:</b>			
E-Commerce Latina S.A.	Inversora	Argentina	100,00
Hoteles Argentinos S.A.U.	Hotelería	Argentina	100,00
Inversora Bolívar S.A.	Inversora	Argentina	100,00
Llao Llao Resorts S.A. (1)	Hotelería	Argentina	50,00
Nuevas Fronteras S.A.	Hotelería	Argentina	76,34
Palermo Invest S.A.	Inversora	Argentina	100,00
Ritelco S.A.U.	Inversora	Argentina	100,00
Tyrus S.A.	Inversora	Uruguay	100,00
Arcos del Gourmet S.A.	Inmobiliaria	Argentina	90,00
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Inmobiliaria	Argentina	53,68
Fibesa S.A.U.	Inmobiliaria	Argentina	100,00
Panamerican Mall S.A.	Inmobiliaria	Argentina	80,00
Shopping Neuquén S.A.	Inmobiliaria	Argentina	99,95
Torodur S.A.	Inversora	Uruguay	100,00
EHSA	Inversora	Argentina	70,00
We Are Appa S.A.	Diseño y Desarrollo de Software	Argentina	98,67
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Fiduciaria	Argentina	100,00
Fideicomiso Shefa V.C.	Inversora	Argentina	100,00
<b>Con participación directa de Tyrus S.A.:</b>			
DFL y DN B.V.	Inversora	Bermudas / Holanda	99,65
Real Estate Development LLC	Inversora	Estados Unidos	100,00
IRSA International LLC	Inversora	Estados Unidos	100,00
Liveck L.T.D. (2)	Inversora	Islas Vírgenes Británicas	100,00
Real Estate Strategies LLC	Inversora	Estados Unidos	100,00
<b>Con participación directa de DFL y DN B.V.:</b>			
Dolphin IL Investment Ltd.	Inversora	Israel	100,00

(1) El Grupo ha consolidado la inversión en Llao Llao Resorts S.A. considerando su participación accionaria y por la existencia de un acuerdo de accionistas que le brinda la mayoría en la toma de decisiones.

(2) Incluye participación de Tyrus S.A. e IRSA.

Tenemos una participación significativa en Banco Hipotecario, una sociedad argentina constituida bajo la legislación argentina dedicada a la actividad bancaria. Al 31 de diciembre de 2024, éramos titulares directa e indirectamente del 29,2% de Banco Hipotecario.

### b) Accionistas principales

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

Accionista	Accionistas Principales al 31 de diciembre de 2024 <sup>(4)</sup>			
	Cantidad de Acciones	Porcentaje <sup>(2)</sup> %	Cantidad de Opciones	Porcentaje diluido <sup>(3)</sup> %
Cresud S.A.C.I.F. y A. <sup>(1)</sup>	412.158.780	55,1	49.644.626	57,0
Directores y Gerencia de Primera Línea	35.277.876	4,7	1.403.904	4,4
ANSES	42.002.761	5,6	3.781.213	5,6
Otros accionistas (tenencias menores al 5%)	258.858.490	34,6	15.732.759	33,1
<b>Total</b>	<b>748.297.907</b>	<b>100,0</b>	<b>70.562.502</b>	<b>100,0</b>

(1) El Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final de 230.771.688 acciones de Cresud, lo que representa el 38,7% de las acciones emitidas, incluyendo (i) 141.979.756 acciones de titularidad beneficiaria de Inversiones Financieras del Sur S.A.; (ii) 1.131 acciones de titularidad beneficiaria Consultores Venture Capital Uruguay S.A.; y (iii) 88.790.801 acciones de titularidad directa del Sr. Eduardo S. Elsztain. Si bien el Sr. Elsztain no posee la mayoría de las acciones de Cresud, es su mayor accionista y ejerce una influencia

- significativa sobre Cresud. Si se considerara que Sr. Elsztain controla Cresud, debido a su influencia significativa sobre Cresud, sería considerado el beneficiario final de 58,5% de nuestras acciones en virtud de su inversión en: (a) 412.158.780 acciones de titularidad beneficiaria de Cresud S.A.C.I.F. y A., (b) 8.548.165 acciones de titularidad beneficiaria de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., (c) 1.208.793 acciones de titularidad beneficiaria de Consultores Asset Management S.A., (d) 5.475.340 acciones de titularidad beneficiaria de Inversiones Financieras del Sur S.A., y (e) 10.283.517 acciones de titularidad beneficiaria de Eduardo Elsztain (los puntos b, c, d y e se exponen bajo la línea de "Directores y Gerencia de Primera Línea"). Cresud es una compañía argentina, líder en la producción de bienes agropecuarios básicos. Las acciones de Cresud se encuentran listadas en ByMA bajo el símbolo "CRES" desde el 12 de diciembre de 1960 y desde marzo de 1997 sus ADS se negocian en el NASDAQ bajo el símbolo "CRESY".
- (2) Al 31 de diciembre de 2024, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 748.297.907 de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción y teníamos 9.273.839 acciones propias en cartera. Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera. Al 31 de diciembre de 2024, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 748.297.907 de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción. Posteriormente con fecha 6 de marzo de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de febrero de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y a partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa a 757.699.663 acciones ordinarias de VN ARS 10 (para mayor información ver "Hechos Posteriores al Cierre - Ejercicio de Warrants").
- (3) Producto del aumento de capital, en mayo de 2021, se han emitido 80.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones ordinarias adicionales. Al 31 de diciembre de 2024, había 70.562.502 de warrants en circulación. Con fecha 8 de noviembre de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y la distribución de la atribución de acciones propias, que efectuáramos con fecha 5 de noviembre de 2024, siendo el ratio de 1,4818 acciones por opción y un precio de USD 0,2917 por acción. Posteriormente con fecha 6 de marzo de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de febrero de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y a partir del ejercicio de dichas opciones, la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó a 64.217.648 (para mayor información ver "Hechos Posteriores al Cierre - Ejercicio de Warrants").
- (4) Información interna de la Compañía.

#### Cambios en el porcentaje de tenencia de los accionistas principales <sup>(4)</sup>

Accionista <sup>(2)</sup>	Al 31 de diciembre	Al 30 de junio de	Al 30 de junio	30 de junio de	30 de junio de	30 de junio de
	de 2024	2024	de 2023	2022	2021	2020
	(%)					
Cresud <sup>(1)</sup>	55,1	53,7	56,0	53,6	62,1	62,1
Directores y Gerencia de Primera Línea	4,7	4,7	3,4	3,4	1,6	1,4
ANSES	5,6	5,5	5,3	5,3	4,5	4,5
683 Capital Management <sup>(3)</sup>	1,3	2,2	4,6	6,0	1,8	1,6
Otros	33,3	33,9	30,7	31,7	30,0	30,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

- (1) El Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final de 230.771.688 acciones de Cresud, lo que representa el 38,7% de las acciones emitidas, incluyendo (i) 141.979.756 acciones de titularidad beneficiaria de Inversiones Financieras del Sur S.A.; (ii) 1.131 acciones de titularidad beneficiaria Consultores Venture Capital Uruguay S.A.; y (iii) 88.790.801 acciones de titularidad directa del Sr. Eduardo S. Elsztain. Si bien el Sr. Elsztain no posee la mayoría de las acciones de Cresud, es su mayor accionista y ejerce una influencia significativa sobre Cresud. Si se considerara que Sr. Elsztain controla Cresud, debido a su influencia significativa sobre Cresud, sería considerado el beneficiario final de 58,5% de nuestras acciones en virtud de su inversión en: (a) 412.158.780 acciones de titularidad beneficiaria de Cresud S.A.C.I.F. y A., (b) 8.548.165 acciones de titularidad beneficiaria de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., (c) 1.208.793 acciones de titularidad beneficiaria de Consultores Asset Management S.A., (d) 5.475.340 acciones de titularidad beneficiaria de Inversiones Financieras del Sur S.A., y (e) 10.283.517 acciones de titularidad beneficiaria de Eduardo Elsztain (los puntos b, c, d y e se exponen bajo la línea de "Directores y Gerencia de Primera Línea"). Cresud es una compañía argentina, líder en la producción de bienes agropecuarios básicos. Las acciones de Cresud se encuentran listadas en ByMA bajo el símbolo "CRES" desde el 12 de diciembre de 1960 y desde marzo de 1997 sus ADS se negocian en el NASDAQ bajo el símbolo "CRESY".
- (2) Al 31 de diciembre de 2024, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 748.297.907 de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción y teníamos 9.273.839 acciones propias en cartera. Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera. Al 31 de diciembre de 2024, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 748.297.907 de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción. Posteriormente con fecha 6 de marzo de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de febrero de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y a partir del ejercicio de dichas opciones, cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa a 757.699.663 acciones ordinarias de VN ARS 10 (para mayor información ver "Hechos Posteriores al Cierre - Ejercicio de Warrants").
- (3) Tenencia en IRSA según información presentada a la SEC.
- (4) Información interna de la Compañía.

#### Derecho de Voto de los Accionistas Principales

Los derechos de voto de nuestros Accionistas Principales no son diferentes de los del resto de nuestros accionistas.

#### Acuerdos para cambio de control

No tenemos conocimiento de ningún acuerdo que, de entrar en vigencia, podría producir un cambio de control.

## Porcentaje de acciones registradas en el país y porcentaje de acciones registradas en el exterior

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro capital accionario total emitido y en circulación consistía de 748.297.907 acciones ordinarias de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción. A esa misma fecha, había aproximadamente 21.264.314 Acciones de Depósito Globales (Global Depositary Shares) (representativas de 212.643.140 acciones ordinarias de nuestra Compañía, o 28,4% de todas nuestras acciones en circulación) detentadas en Estados Unidos por aproximadamente 64 tenedores registrados.

Producto del aumento de capital, en mayo de 2021, se han emitido 80.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones ordinarias adicionales. Las opciones pueden ejercerse trimestralmente, los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que las fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y en el día hábil anterior al vencimiento y en vencimiento hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Los warrants están disponibles para negociar en NYSE y BYMA bajo los tickers IRSWS y IRS2W, respectivamente.

Con fecha 8 de noviembre de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y la distribución de la atribución de acciones propias, que efectuáramos con fecha 5 de noviembre de 2024, siendo el ratio de 1,4818 acciones por opción y un precio de USD 0,2917 por acción.

Al 31 de diciembre de 2024, había 70.562.502 de warrants en circulación. Posteriormente con fecha 6 de marzo de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de febrero de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y a partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa a 757.699.663 acciones ordinarias de VN ARS 10, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye a 64.217.648 (para mayor información ver “Acontecimientos Recientes - Ejercicio de Warrants”).

### c) Propiedad Accionaria de nuestros Directores

Para información respecto a la propiedad accionaria de nuestros directores, véase la sección “*Datos sobre Directores y Administradores, Gerentes, Promotores, Miembros del Órgano de Fiscalización, del Consejo de Vigilancia y Comité de Auditoría-c) Propiedad Accionaria de nuestros Directores*” en el Prospecto.

### d) Transacciones con Partes Relacionadas

El presente apartado complementa y actualiza la sección “*Estructura de la emisora, accionistas o socios y partes relacionadas—c) Transacciones con Partes Relacionadas*” del Prospecto de fecha 15 de octubre de 2024 con información correspondiente al ejercicio anual finalizado el 30 de junio de 2024.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de junio de 2024:

Rubro	31.12.2024	30.06.2024
	(en millones de ARS)	
Créditos por ventas y otros créditos	28.610	39.161
Inversiones en activos financieros	4.764	5.096
Préstamos	(1.290)	(944)
Deudas comerciales y otras deudas	(16.103)	(20.819)
<b>Total</b>	<b>15.981</b>	<b>22.494</b>

Sociedad relacionada	31.12.2024	30.06.2024	Descripción de la operación	Rubro
	(en millones de ARS)			
New Lipstick	250	267	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	2.245	2.402	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	298	302	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	44	46	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	-	5.731	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	2.077	1.666	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(2)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	4	19	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos

	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	(999)	(633)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	4	35	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(29)	(25)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	11	13	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Pagos basados en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	13	12	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>3.917</b>	<b>9.834</b>		
Cresud	-	675	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(874)	(2.569)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	482	514	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(3)	(4)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total controlante</b>	<b>(395)</b>	<b>(1.384)</b>		
Futuros y Opciones S.A.	6	6	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(291)	(311)	Obligaciones negociables	Préstamos
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>(285)</b>	<b>(305)</b>		
Directores	(4.556)	(6.764)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	14	10	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacifico	-	3.936	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	1	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	5.190	4.923	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(91)	(93)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.037	2.180	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	20.597	21.407	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Sociedad Rural Argentina S.A.	(10.414)	(11.161)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(89)	(57)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	60	38	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(45)	(144)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	40	70	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total otras</b>	<b>12.744</b>	<b>14.349</b>		
<b>Total al cierre del período / ejercicio</b>	<b>15.981</b>	<b>22.494</b>		

(1) Se encuentran incluidos Avenida Compras S.A., Avenida Inc., BHN Vida S.A., Puerto Retiro S.A., Cyrsa S.A. (en liquidación) y Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	31.12.2024	31.12.2023	Descripción de la operación
	(en millones de ARS)		
BHN Vida S.A.	-	(252)	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	-	(86)	Arrendamientos y/o derechos de uso
Comparaencasa Ltd.	(143)	2.236	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos(1)	37	(179)	Operaciones financieras
	(5)	44	Arrendamientos y/o derechos de uso
	267	170	Servicios corporativos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>156</b>	<b>1.933</b>	
Cresud	327	47	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(5.419)	(6.245)	Servicios corporativos
	(14)	231	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>(5.106)</b>	<b>(5.967)</b>	
Helmir S.A.	(1)	(364)	Operaciones financieras
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>(1)</b>	<b>(364)</b>	
Directores (2)	(6.993)	7.850	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(488)	(464)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Globa LTD	-	3.665	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	611	527	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	1.097	(379)	Operaciones financieras
Otras	50	35	Servicios corporativos
	(110)	(72)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(478)	3.221	Operaciones financieras
	(376)	(246)	Donaciones
	(552)	(664)	Honorarios y remuneraciones
	(305)	(359)	Servicios legales
<b>Total otras</b>	<b>(7.544)</b>	<b>13.114</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(12.495)</b>	<b>8.716</b>	

(1) Se encuentran incluidos Avenida Inc., Banco Hipotecario S.A., Cyrsa S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., La Rural S.A. y Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	31.12.2024	31.12.2023	Descripción de la operación
	<b>(en millones de ARS)</b>		
Banco Hipotecario S.A.	(2.831)	-	Venta de acciones
GCDI	-	(48)	Venta de acciones
Quality Invest S.A.	-	(31.445)	Venta de acciones
<b>Total venta de acciones</b>	<b>(2.831)</b>	<b>(31.493)</b>	
Puerto Retiro S.A.	(31)	-	Aportes irrevocables
<b>Total aportes irrevocables</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	
Cresud	(49.610)	(107.019)	Dividendos distribuidos
Helmir S.A.	(2.803)	(5.728)	Dividendos distribuidos
<b>Total dividendos distribuidos</b>	<b>(52.413)</b>	<b>(112.747)</b>	
La Rural S.A.	2.054	-	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	336	534	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>2.390</b>	<b>534</b>	

## CONTRATO DE COLOCACIÓN

### Contrato de Colocación Local

En o antes del Período de Difusión, la Emisora y los Colocadores Locales, firmarán un contrato de colocación con el objeto de que estos últimos realicen sus mejores esfuerzos, en los términos del inciso a) del artículo 774 del CCCN para colocar mediante oferta pública en Argentina las Obligaciones Negociables por cuenta y orden de la Compañía, conforme los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la Argentina y de acuerdo con el procedimiento descrito en la sección "*Plan de Distribución*" del presente Suplemento.

Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el contrato de colocación celebrado, entre el Período de Difusión y la Fecha Límite de Presentación de Manifestaciones de Interés, los Colocadores Locales se comprometerán a ofrecer públicamente las Obligaciones Negociables exclusivamente dentro del territorio de la Argentina a potenciales inversores, a fin de colocar las mismas por cuenta y orden de la Compañía sobre la base de los mejores esfuerzos de dicho colocador. Los Colocadores Locales serán los encargados de ingresar las Manifestaciones de Interés locales al registro, debiendo cumplir con las normas vigentes que resulten aplicables, incluyendo sin limitación, las Normas de la CNV y demás normativa vigente aplicable.

El contrato de colocación firmado será presentado en CNV dentro los plazos establecidos en la normativa aplicable.

Los Colocadores Locales no asumen compromiso alguno de suscripción en firme de las Obligaciones Negociables. Para más información véase "*Plan de Distribución*" del presente Suplemento.

### Contrato de Colocación Internacional

En o antes del Período de Difusión, la Emisora firmará junto a los Compradores Iniciales el Contrato de Compra Internacional por el cual cada Comprador Inicial acordará comprar de manera individual y no solidariamente, y la Compañía acordará vender las Obligaciones Negociables a dicho Comprador Inicial, en el monto de capital que oportunamente acuerden.

El Contrato de Compra Internacional establecerá que las obligaciones de los distintos Compradores Iniciales de comprar las Obligaciones Negociables estarán sujetas a ciertas condiciones precedentes. Los Compradores Iniciales podrán ofrecer y vender las Obligaciones Negociables a través de alguna de sus afiliadas.

Para más información véase "*Plan de Distribución*" del presente Suplemento.

## HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha del cierre de los estados contables anuales de la Compañía por el periodo finalizado al 30 de junio de 2024, no han ocurrido hechos o circunstancias significativas más allá de las siguientes:

### ***Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas***

Con fecha 11 de septiembre de 2024 IRSA informó que el Directorio de la Sociedad, convocó a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas que se celebró el día 28 de octubre de 2024, a distancia, resolviendo lo siguiente:

- 1) Elección de dos accionistas para suscribir el acta de la asamblea.
- 2) Se aprobó por mayoría de votos la documentación del art. 234 inciso 1 de la LGS correspondiente al ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024.
- 3) Se aprobó por mayoría de votos: (i) absorber la totalidad del saldo de los resultados no asignados acumulados negativos por la cifra indicada, es decir, por la suma de ARS 17.379.515.726,40 (pesos diecisiete mil trescientos setenta y nueve millones quinientos quince mil setecientos veintiséis con cuarenta centavos), que reexpresada asciende a la suma de ARS 19.487.827.826,93 (pesos diecinueve mil cuatrocientos ochenta y siete millones ochocientos veintisiete mil ochocientos veintiséis con noventa y tres centavos) con reservas facultativas que según surge de los estados financieros separados al 30 de junio de 2024, se compone por la Reserva para Futuros Dividendos por la suma de ARS 72.956.731.092,82 (pesos setenta y dos mil novecientos cincuenta y seis millones setecientos treinta y un mil noventa y dos con ochenta y dos centavos) y la Reserva Especial por la suma de ARS 58.076.308.045,13 (pesos cincuenta y ocho mil setenta y seis millones trescientos ocho mil cuarenta y cinco con trece centavos), que reexpresadas ascienden a la suma de ARS 81.807.124.937,32 (pesos ochenta y un mil ochocientos siete millones ciento veinticuatro mil novecientos treinta y siete con treinta y dos centavos) y ARS 65.121.555.159,89 (pesos sesenta y cinco mil ciento veintidós millones quinientos cincuenta y cinco mil ciento cincuenta y nueve con ochenta y nueve centavos), respectivamente; y (ii) deducidas las pérdidas acumuladas conforme punto (i) precedente, asignar una parte del remanente de reservas facultativas (Reserva para futuros dividendos y reserva especial) a la distribución de un dividendo pagadero en efectivo y/o en especie a los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias por hasta la suma de ARS 90.000.000.000 (pesos noventa mil millones), delegándose en el Directorio de IRSA la proporción de dividendos a abonar en efectivo y/o en especie y la implementación de su pago en los plazos legales, aclarándose que la propuesta de dividendo no presupone reexpresión en moneda homogénea.
- 4) Se aprobó por mayoría de votos reasignar las denominadas “Reserva Especial” y “Reserva para futuros dividendos”, a una única reserva facultativa denominada “Reserva Especial” cuyo destino específico podrá ser futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de IRSA, delegándose en el Directorio su utilización, disposición y/o aplicación en futuros ejercicios, respondiendo ello a una prudente y razonable administración de IRSA conforme ha sido desarrollada en los últimos años, todo ello en función a las previsiones de los art. 66 inc. 3 y 70 de la LGS.
- 5) Se aprobó por mayoría de votos la gestión del Directorio durante el ejercicio al 30 de junio de 2024, efectuada por cada uno de sus miembros así como respecto de los directores titulares que son también miembros de los Comités de Auditoría y Ejecutivo que funcionan en su seno, por las actividades desarrolladas durante el ejercicio al 30 de junio de 2024.
- 6) Se aprobó por mayoría de votos la gestión de la Comisión Fiscalizadora durante el ejercicio al 30 de junio de 2024.
- 7) Se aprobó por mayoría de votos (I) las remuneraciones al Directorio de IRSA, por la suma total de ARS 13.323.000.000 (pesos trece mil trescientos veintitrés millones) correspondientes al ejercicio cerrado el 30 de junio de 2024, las que incluyen funciones técnico-administrativas desarrolladas por los directores y que responden a pautas de razonabilidad en materia de retribuciones por el ejercicio de funciones ejecutivas y consideran las habilidades y capacidades técnicas, operativas y experiencia en el negocio de los miembros del directorio así como el compromiso que asumen con sus funciones, además de criterios comparables de mercado en compañías de similar envergadura, todo ello de acuerdo a las prácticas de gobierno corporativo establecidas en el Código de Gobierno Societario; y (II) facultar al Directorio para (i) proceder a su asignación y distribución oportuna de conformidad con las tareas específicas oportunamente desarrolladas por sus miembros y (ii) efectuar adelantos de honorarios mensuales ad referendum de lo que la próxima asamblea ordinaria considere.

8) Se aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 la suma en conjunto de ARS 16.876.719 (pesos dieciséis millones ochocientos setenta y seis mil setecientos diecinueve), delegándose en la propia Comisión Fiscalizadora la asignación individual de la suma indicada.

9) Se aprobó por mayoría de votos: (i) mantener en 12 (doce) el número de directores titulares y fijar en 3 (tres) el número de directores suplentes; (ii) renovar en sus cargos como Directores Titulares a los señores Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Mauricio Wior y Ben Iosef Elsztain con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30 de junio de 2027 y (iii) renovar en su cargo de Director Suplente al señor Oscar Marcos Barylka con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30 de junio de 2027. Se deja constancia que la totalidad de los directores titulares y suplentes propuestos revisten el carácter de no independientes, en los términos del art. 11 de la Sección III del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV.

10) Se aprobó por mayoría de votos (i) la designación de los señores José Daniel Abelovich, Marcelo Héctor Fuxman y Noemí Ivonne Cohn como Síndicos Titulares y las de los señores Roberto Daniel Murmis, Cynthia Deokmellian y Paula Andrea Sotelo como Síndicos Suplentes por el lapso de un ejercicio, destacando que según la normativa de la CNV las personas propuestas revisten el carácter de independientes, informando que han prestado asistencia profesional remunerada con relación a sociedades artículo 33 de la LGS y (ii) autorizar a los señores síndicos propuestos a participar en la sindicatura de otras sociedades en virtud de las disposiciones de los artículos 273 y 298 de la LGS.

11) Se aprobó por mayoría de votos la designación como contadores certificantes para el ejercicio 2024/2025 a las firmas (a) Price Waterhouse & Co. miembro de la firma PriceWaterhouseCoopers en la persona de Carlos Brondo como Auditor Externo Titular y en la persona de Andrés Suarez como Auditor Externo Suplente; y (b) Abelovich Polano & Asociados en la persona de Noemi Ivonne Cohn como Auditora Externa Titular y en las personas de José Daniel Abelovich y Marcelo Héctor Fuxman como Auditores Externos Suplentes.

12) Se aprobó por mayoría de votos aprobar un honorario por la suma de ARS 597.983.928 (pesos quinientos noventa y siete millones novecientos ochenta y tres mil novecientos veintiocho) por las tareas desarrolladas por los Contadores Certificantes por el ejercicio cerrado al 30 de junio de 2024.

13) Se aprobó por mayoría de votos distribuir la cantidad de 25.700.000 acciones propias de valor nominal ("VN") ARS 10 en cartera derivadas de los programas de recompra de acciones para la distribución de las mismas entre los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias y autorizar al Directorio a instrumentar la distribución de las acciones indicadas.

14) Se aprobó por mayoría de votos ratificar en todas sus partes la distribución de dividendos en efectivo por la suma de ARS 55.000.000.000 (pesos cincuenta y cinco mil millones) resuelta por el Directorio de IRSA en fecha 2 de mayo de 2024, realizada en el marco de las delegaciones efectuadas por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 de octubre de 2022, mediante la desafectación parcial de la reserva facultativa denominada Reserva Especial en base a los estados financieros cerrados al 30 de junio de 2023 reexpresados conforme al último IPC publicado por el INDEC al 31 de marzo de 2024.

15) Se aprobó por mayoría de votos (i) autorizar al Directorio de IRSA con las más amplias facultades para elaborar un plan de incentivos fomentando la participación de los individuos indicados como accionistas de la Sociedad, sometiendo la aprobación de dicho plan ante los organismos correspondientes y (ii) que dicho plan contemple hasta el 1% de las acciones emitidas por IRSA al momento de su implementación afectándose al mismo acciones propias en cartera existentes o a ser adquiridas mediante programas de adquisición de acciones propias conforme la normativa vigente, las que serán entregadas a los beneficiarios del plan de acuerdo con las pautas de cumplimiento de los participantes de ese programa.

16) Se aprobó por mayoría de votos: (i) solicitar la emisión y oferta pública de acciones ordinarias complementarias a las autorizadas mediante Resolución N° RESFC-2021-20968-2021 APN-DIR#CNV del 08 de febrero de 2021 de la Comisión Nacional de Valores, en el marco del aumento de capital por suscripción de acciones aprobado por asamblea de accionistas de fecha 30 de octubre de 2019 y directorio de fecha 20 de enero de 2021 por un total de 80.000.000 de acciones de valor nominal ARS 1 (actualmente de valor nominal ARS 10) y con derecho a un voto por acción y 80.000.000 de opciones con derecho a recibir acciones ordinarias, alcanzando el total de acciones a emitir a un máximo de 160.000.000 de acciones en conjunto; (ii) delegar en el Directorio de IRSA la facultad de fijar todos los términos y condiciones para la emisión y oferta pública complementaria de acciones requerida para cumplir con la entrega de acciones en el marco del ejercicio del

derecho de los tenedores de opciones, con facultad de subdelegar en uno o más directores, gerentes de la sociedad, o de las personas que el mismo autorice, conforme la normativa vigente, incluyendo sin limitación, las siguientes facultades, según corresponda: (i) la determinación de la cantidad total de acciones necesarias para dar cumplimiento con la conversión de opciones en acciones conforme mecanismos de conversión previstos en el prospecto publicado el 12 de abril de 2021; (ii) la solicitud de autorización de oferta pública y cotización de las acciones derivadas del ejercicio de las opciones que se emitan ante la CNV y listado y/o negociación en bolsas y/o mercados de valores autorizados del país y/o del exterior, con facultades para solicitar todas las autorizaciones de oferta pública de otro tipo ante la CNV, la SEC y/u otros organismos similares del país o del exterior; (iii) la ampliación y/o adecuación y/o enmienda del programa de American Depositary Receipts vigente a la fecha entre la Sociedad y The Bank of New York Mellon como depositario, representativos de American Depositary Shares y delegación en el directorio de la determinación de los términos, condiciones y alcances de dicho programa y/o la suscripción de un nuevo programa de depósito con un nuevo depositario y delegación en el directorio para acordar los términos, condiciones y alcances de dicho programa; (iv) la elaboración y suscripción de las versiones preliminares y finales de los instrumentos necesarios a ser presentados ante la CNV, la SEC y/u otros organismos similares y/o mercados de valores autorizados, en todos los casos del país y/o del exterior; y (v) la suscripción de todos los documentos necesarios para instrumentar la emisión de las acciones complementarias junto con la realización de todos aquellos actos vinculados tendientes a dar cumplimiento a las estipulaciones previstas en el prospecto de emisión publicado el 12 de abril de 2021 con relación al aumento de capital por suscripción, con las más amplias facultades.

17) Se aprobó por mayoría de votos: (i) El proceso de reorganización social; (ii) La documentación contable y legal sometida a consideración de la asamblea, destacándose que el proceso de reorganización, no reviste la necesidad de aumento de capital, ni la fijación de valor de canje en virtud de la relación de control existente entre absorbente y absorbida, y en especial las ventajas económicas, organizativas y operacionales que ello implica para IRSA; (iii) El Compromiso Previo de Fusión entre IRSA y CELAP suscripto con fecha 11 de septiembre de 2024; (iv) La omisión de la lectura de la documentación contable y legal referida por haber sido puesta a disposición de los señores Accionistas oportunamente; (v) La delegación en el directorio de las facultades para aceptar cambios y/o modificaciones no sustanciales a la documentación bajo tratamiento y (vi) Autorizar a los miembros del Directorio y/o apoderados de la Sociedad y/o a las doctoras María Laura Barbosa y/o Lucila Huidobro y/o Carolina Zang para que, en forma individual e indistinta, cualquiera de ellas suscriban y otorguen el Acuerdo Definitivo de Fusión con facultades suficientes para sustituir este apoderamiento en favor de cualquier otra persona que resulte menester.

18) Autorizaciones para la inscripción de trámites relativos a la presente asamblea ante la CNV, BYMA, Caja de Valores S.A. ("CVSA") y la IGJ.

#### ***Venta de piso Torre "261 Della Paolera"***

Con fecha 15 de octubre de 2024, IRSA informó que vendió un piso de la torre "261 Della Paolera" ubicada en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.197 m<sup>2</sup> y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 7,1 millones (MEP) (~USD/m<sup>2</sup> 6.000), de los cuales USD 6,0 millones ya fueron abonados y el saldo de USD 1,1 millones, gravado con una hipoteca de primer grado, será cancelado en 24 cuotas mensuales devengando una tasa de interés del 8% anual.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 3 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 3.670 m<sup>2</sup> además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

El resultado contable de esta operación será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 2º trimestre del período fiscal 2025.

#### ***Reporte anual 20-F***

Con fecha 23 de octubre de 2024, IRSA informó que presentó el Reporte Anual del Form 20-F por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, ante la SEC, el cual se encuentra disponible en el website de IRSA [www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar) y podrá ser consultado en el siguiente link:

[https://www.sec.gov/ix?doc=/Archives/edgar/data/0000933267/000165495424013232/irsa\\_20f.htm](https://www.sec.gov/ix?doc=/Archives/edgar/data/0000933267/000165495424013232/irsa_20f.htm)

### ***Dividendos Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria***

Con fecha 28 de octubre de 2024, IRSA informó que, en la asamblea de accionistas celebrada ese mismo día, aprobó por mayoría de votos: (i) la distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 90.000.000.000 (pesos noventa mil millones) a los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias y (ii) distribuir la cantidad de 25.700.000 acciones propias de VN ARS 10 en cartera derivadas de los programas de recompra de acciones para la distribución de las mismas entre los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias.

### ***Aviso de pago de dividendo en efectivo***

El 28 de octubre de 2024, IRSA informó que conforme con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 de octubre de 2024 y la reunión de Directorio de la misma fecha, a mérito de las delegaciones efectuadas por la asamblea, se pondría a disposición de los señores accionistas a partir del día 5 de noviembre de 2024 o en la fecha posterior que resulte por aplicación de las normas que operan en las jurisdicciones donde cotizan las acciones de la Sociedad (fecha de puesta a disposición), un dividendo en efectivo por la suma de ARS 90.000.000.000,00, equivalente al 1.261,1712782686% del capital social con derecho a cobro representado por un total de 713.622.341 acciones, con cargo al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024.

El monto por acción (VN ARS 10) será de ARS 126,11712782686 y el monto por cada Global Depositary Shares o Acciones Globales Depositarias ("GDS") será de ARS 1.261,1712782686, pagadero a todos los accionistas que revistan tal condición al 1 de noviembre de 2024, conforme al registro llevado por CVSA

El pago se efectuará por intermedio de la CVSA. Los tenedores de GDS percibirán los importes correspondientes al dividendo a través de The Bank of New York Mellon, depositario de dichos certificados a partir de la fecha que resulte por aplicación de las regulaciones vigentes en la jurisdicción donde cotizan los GDS de IRSA.

Asimismo, IRSA informo que la distribución de dividendos se encuentra sujeta a la retención del 7% establecida en el artículo 97 de la Ley del Impuesto a las Ganancias.

### ***Distribución de acciones propias***

Con fecha 28 de octubre de 2024, IRSA informó que de acuerdo con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024 y lo dispuesto por el Directorio en su reunión de la misma fecha en base a las facultades delegadas por la mencionada Asamblea, se ha dispuesto efectuar la distribución de acciones propias en cartera de IRSA oportunamente adquiridas por un total de 25.700.000 de acciones ordinarias escriturales de 1 voto por acción y de VN ARS 10 cada una, conforme a las siguientes condiciones:

Fecha de inicio del trámite: 5 de noviembre de 2024.

Domicilio de pago: CVSA

Cantidad aprobada por la Asamblea: 25.700.000 acciones.

La mencionada distribución de las acciones constituye 0,036013446502 acciones por acción ordinaria y 0,36013446502 por GDS, un porcentaje del 3,6013446502% sobre el capital social representado por 713.622.341 acciones de VN ARS 10, neto de acciones en cartera. Las fracciones de acciones serán liquidadas en efectivo de acuerdo con la reglamentación de BYMA sobre fracciones menores a 1 (una) acción o a 1 (un) GDS. Los tenedores de GDS percibirán la distribución de acciones correspondientes a través de The Bank of New York Mellon, depositario de dichos certificados a partir de la fecha que resulte por aplicación de las regulaciones vigentes en la jurisdicción donde cotizan los GDS de IRSA. Se deja constancia que sólo podrán recibir las acciones mencionadas en la proporción respectiva, los titulares de acciones en circulación de IRSA al día 1 de noviembre de 2024.

### ***Modificación en los términos y condiciones de Warrants***

Con fecha 8 de noviembre de 2024 IRSA informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

**Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:**

Ratio previo a los ajustes: 1,3070 (de VN ARS 10)

Ratio posterior a los ajustes (vigente): 1,4818 (de VN ARS 10)

**Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:**

Precio previo a los ajustes: USD 0,3307 (de VN ARS 10)

Precio posterior a los ajustes (vigente): USD 0,2917 (de VN ARS 10)

***Información compartida a inversores***

Con fecha 26 de noviembre de 2024 IRSA anunció que se encontraba en proceso de adquirir un nuevo centro comercial en el Gran Buenos Aires por un monto de USD 27,75 millones que esperaba concretar en los siguientes días.

Por otra parte, la Sociedad también informó el avance en el proceso de comercialización de la primera etapa del proyecto “Ramblas del Plata”, que consta de 14 lotes con 126.000 m2, representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto. A dicha fecha, la Sociedad recibió ofertas de canje de tierra por metros cuadrados vendibles o de compra por parte de desarrolladores locales por la totalidad de los lotes. De concretarse las operaciones, 3 lotes serán abonados en efectivo por un total aproximado de USD 40 millones y el resto será a través de la modalidad de permuta, recibiendo aproximadamente 16.500 m2 en unidades funcionales en los emprendimientos una vez terminadas las obras.

En los próximos meses la Sociedad comenzará los trabajos de infraestructura en el predio “Ramblas del Plata” mientras se concluyen las firmas de los acuerdos mencionados.

***Adquisición de Centro Comercial “Terrazas de Mayo”***

Con fecha 3 de diciembre de 2024 IRSA informó que se efectivizó, mediante firma de boleto con posesión y transferencia de fondo de comercio, la adquisición del centro comercial “Terrazas de Mayo”, ubicado en la intersección de las rutas 8 y 202, frente a Campo de Mayo, en el partido de Malvinas Argentinas, en el noroeste del Gran Buenos Aires.

El centro comercial cuenta con 90 locales, 20 stands y una superficie de ABL de aproximadamente 33.720 m2, que incluye 15 locales gastronómicos y 10 salas de cines.

El monto de la operación fue fijado en USD 27,75 millones, de los cuales a la fecha se abonó la suma de USD 16,65 millones, representativa del 60% del total. El saldo, de USD 11,1 millones, será abonado de la siguiente manera: 50% con la escritura traslativa de dominio, que se estima tendrá lugar en 2025 y 50% a los 36 meses.

Luego de esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad suma 16 activos, de los cuales 15 son operados por IRSA totalizando 370.000 m2 de ABL.

***Ejercicio de Warrants***

Con fecha 6 de diciembre de 2024 IRSA informó que entre el 17 y el 25 de noviembre de 2024 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho por un total de 948.059 opciones para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procederá a dar de alta un total de 1.404.765 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 409.770.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa a 748.297.907 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye a 70.562.502.

Adicionalmente, con fecha 6 de marzo de 2025 IRSA informó que entre el 17 y el 25 de febrero de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho por un total de 6.344.854 opciones para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procederá a dar de alta un total de 9.401.756 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 2.742.492. El aumento de capital resultante del ejercicio de estos warrants, se encuentra pendiente de inscripción. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa a 757.699.663 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye a 64.217.648.

### ***Venta Lotes en Ramblas***

El 28 de enero de 2025 IRSA informó la firma dos boletos de venta con un desarrollador local de la primera etapa del proyecto “Ramblas del Plata” ubicado en Puerto Madero Sur, tal como fuera anticipado al mercado con fecha 26 de noviembre de 2024.

La primera etapa consta de 14 lotes con 126.000 m2, representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto y la operación corresponde a dos lotes que alcanzan en forma conjunta una superficie total de 10.525 m2 y una superficie vendible estimada total de 40.000 m2. El precio de ambas transacciones fue de aproximadamente USD 23,4 millones (billete) habiéndose abonado el 30% a la firma del boleto y el saldo de aproximadamente USD 16,4 millones, será abonado con la firma de las escrituras y entrega de la posesión.

El resultado contable de estas operaciones será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 3° trimestre del PF 2025. La Sociedad comenzará los trabajos de infraestructura en el predio “Ramblas del Plata” mientras avanza en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización de la primera etapa.

Con fecha 28 de febrero de 2025, IRSA informó que la Sociedad ha suscripto con diferentes desarrolladores boletos de permuta por cinco lotes de la primera etapa del proyecto “Ramblas del Plata”. La primera etapa del consta de 14 lotes con 126.000 m2, representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto y los lotes permutados abarcan en conjunto una superficie de 9.942 m2 y una superficie vendible total estimada de 31.102 m2. El monto de las operaciones alcanza la suma de USD 24,1 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

La Sociedad informó que continuará con los trabajos de infraestructura en el predio “Ramblas del Plata” mientras avanza en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización de la primera etapa.

### ***Anuncio de Oferta de Canje***

El 10 de marzo de 2025 la Compañía lanzó la Oferta Concurrente de Canje, para canjear sus obligaciones negociables clase XIV, emitidas con fecha 8 de julio de 2022 a tasa de interés fija de 8,75% y con vencimiento en junio 2028, por un valor en circulación de USD 141.242.322,38 (las “Obligaciones Negociables Existentes”), por nuevas obligaciones negociables clase XXIV, a ser emitidas en conjunto con las Obligaciones Negociables ofrecidas mediante el presente. La Oferta Concurrente de Canje está dirigida exclusivamente a los Tenedores Elegibles y se encuentra descrita y sujeta a los términos y condiciones del Suplemento de Canje en términos y condiciones que resulten satisfactorios para la Compañía. En la Página Web de la CNV se ha publicado el Suplemento de Canje de fecha 10 de marzo de 2025, bajo el número de ID # 3329392 (el “[Suplemento de Canje](#)”), donde se definen los términos de dicha oferta. Asimismo, se ha publicado el Aviso de Suscripción de igual fecha, bajo el número de ID #3329393, ambos correspondientes a la Oferta de Canje.

### ***Avance comercialización “Ramblas del Plata”***

Con fecha 14 de marzo de 2025, informamos que la Compañía ha suscripto con diferentes desarrolladores boletos de permuta por dos lotes de la primera etapa del proyecto “Ramblas del Plata”. La primera etapa consta de 14 lotes con 126.000 m2, representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto y los lotes permutados abarcan en conjunto una superficie de 12.448 m2 y una superficie vendible total estimada de 13.170 m2. El monto de las operaciones alcanza la suma de USD 10,4 millones, que será abonado a la Compañía mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro. La Compañía continuará con los trabajos de infraestructura en el predio “Ramblas del Plata” mientras avanza en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización de la primera etapa.

## INFORMACIÓN ADICIONAL

Para mayor información, véase la sección “*Información Adicional*” del Prospecto de fecha 15 de octubre de 2024.

### a) Control de Cambios

#### Regulaciones cambiarias

El 1 de septiembre de 2019, el gobierno argentino emitió el Decreto N° 609/2019, imponiendo controles de cambio temporales hasta el 31 de diciembre de 2019. El 27 de diciembre de 2019, el gobierno argentino promulgó el Decreto N° 91/2019, que prorrogó permanentemente los controles cambiarios que inicialmente debían expirar el 31 de diciembre de 2019. El Texto Ordenado de las Normas de Cambios y Cambios se encuentra actualmente delineado en la Comunicación “A” 8191 (el “Texto Ordenado”), emitida por el Banco Central. A través del Texto Ordenado, el BCRA consolidó en un solo cuerpo la normativa en materia de cambios y divisas, incorporando las sucesivas modificaciones que se habían realizado al texto ordenado anterior e introduciendo ciertas modificaciones.

Para más información sobre el alcance completo de las restricciones y normas de control de cambios vigentes, los inversores deberán solicitar asesoramiento a sus asesores legales, consultar las normas aplicables mencionadas en este Suplemento, que están disponibles en la página web del Ministerio de Economía argentino: <https://www.argentina.gob.ar/economia>, o en la página web del Banco Central: [www.bcra.gov.ar](http://www.bcra.gov.ar), y/o consultar la sección “*Información Adicional— Controles de Cambio*” del Prospecto.

Ninguna de la información contenida en cualquiera de los dos sitios web se considera incorporada por referencia al presente Suplemento.

A continuación, se resumen los cambios más relevantes ocurridos desde la publicación del Prospecto a la fecha del presente, en materia de controles cambiarios:

#### Exportaciones de bienes

A partir del 2 de septiembre de 2019, los exportadores de bienes deberán ingresar y liquidar en pesos los recaudos de las exportaciones a través del MLC, con diferentes plazos dependiendo de ciertos factores, entre ellos el tipo de productos exportados y la relación entre exportador e importador. Independientemente de los plazos máximos establecidos en cada caso, los cobros por exportaciones deben ser ingresados y liquidados en el MLC dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de cobro.

En determinados casos (por ejemplo, los titulares de un certificado de incremento de exportaciones o aquellos con proyectos comprendidos en el Régimen de Promoción de Exportaciones establecido por el Decreto N° 234/21), la normativa cambiaria permite a los exportadores un mayor acceso al MLC para transferir fondos al exterior (por ejemplo, para transferir dividendos o pagar servicios relacionados con endeudamiento financiero externo).

El Decreto N.º 28/2023, publicado el 13 de diciembre de 2023, introduce regulaciones específicas para:

1. El contravalor de las exportaciones de servicios comprendidos en el inciso c) del apartado 2 del artículo 10 del Código Aduanero (Ley N.º 22.415 y sus modificaciones), que incluye los servicios prestados en el país cuya utilización o explotación efectiva se realiza en el exterior.
2. El contravalor de exportaciones de bienes clasificados en la Nomenclatura Común del MERCOSUR (NCM), aplicable también a operaciones de prefinanciación, postfinanciación o anticipos de liquidación.

En ambos casos, se establece que el 80% del valor de estas operaciones deberá ingresarse y liquidarse en el MLC, mientras que el 20% restante se negociará mediante operaciones de compraventa con valores negociables, adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

Para los fondos recibidos o acreditados en el exterior, se considera cumplida la obligación de ingreso y liquidación por el importe neto que resulte tras descontar los gastos habituales aplicados por las entidades financieras extranjeras por la transferencia de fondos al país.

El régimen prevé excepciones a esta obligación, tales como:

- Los cobros realizados por exportadores adheridos al “Régimen de Fomento para las Exportaciones de la Economía del Conocimiento”, conforme al Decreto N.º 679/2022.

- Determinados cobros por exportaciones de servicios realizados por personas humanas, según lo dispuesto en el punto 2.2.2.1. del Régimen Cambiario.

Asimismo, los montos cobrados en moneda extranjera por concepto de siniestros vinculados a bienes exportados deberán ser ingresados y liquidados en pesos en el MLC, hasta cubrir el monto asegurado correspondiente a los bienes exportados.

Finalmente, cada exportador debe designar una entidad financiera que supervise la transacción de exportación. La obligación de ingreso y liquidación de divisas asociada a un permiso de embarque se considera cumplida una vez que la entidad financiera designada certifique que se ha efectuado el ingreso y la liquidación de las divisas correspondientes.

#### **Exportaciones de servicios**

Los pagos por prestación de servicios de residentes a no residentes deben ser ingresados y liquidados en el MLC en un plazo máximo de veinte días hábiles desde la fecha de su percepción en el exterior o en el país, o de su acreditación en cuentas del exterior, según el punto 2.2.1. del Texto Ordenado. Existen excepciones a la obligación de liquidar en la MLC las divisas ingresadas como contrapartida de determinadas exportaciones de ciertos servicios expresamente contempladas en el punto 2.2.2. del Texto Ordenado, previo cumplimiento de diversos requisitos allí previstos tanto por personas humanas como jurídicas.

Se permite la aplicación de los pagos por exportación de servicios a la amortización de capital e intereses de endeudamiento financiero externo o títulos de deuda pública del país denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país; siempre que se cumplan los requisitos previstos en el punto 7.9 del Texto Ordenado.

Asimismo, en la medida que se cumplan determinados requisitos establecidos en los puntos 3.11.3. y 7.9.5 del Texto Ordenado, se permite la acumulación de pagos por exportación de servicios en cuentas abiertas en entidades financieras locales o del exterior, en Argentina o en el exterior, por los montos adeudados en contratos de deuda, a fin de garantizar la cancelación de los servicios de capital e intereses del endeudamiento financiero externo y/o emisiones de títulos de deuda pública en el país denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país. El programa de incremento a las exportaciones también es aplicable para las exportaciones de servicios.

Mediante la Comunicación "A" 8099 de fecha 29.08.2024, el BCRA ha regulado los beneficios cambiarios para Vehículos de Proyecto Único ("VPU") que se adhieran al RIGI. El BCRA ha establecido: (i) excepciones a la obligatoriedad de ingreso y liquidación de divisas provenientes de exportaciones realizadas por un VPU adherido al RIGI; (ii) excepciones a la obligatoriedad de ingreso y liquidación de divisas provenientes de exportaciones de servicios; (iii) acceso al MLC para realizar pagos de ciertos gastos; (iv) acceso al MLC para realizar pagos de dividendos a accionistas no residentes; (v) aplicación en el exterior de los ingresos provenientes de exportaciones de bienes; y (vi) estabilidad cambiaria aplicable al VPU, en la fecha de adhesión al RIGI.

#### **Venta de activos no financieros no producidos**

El contravalor percibido por parte de residentes por la enajenación de activos no financieros no producidos a no residentes debe ser ingresado en divisas y liquidado en el MLC dentro de los 20 (veinte) días hábiles desde la fecha de percepción de los fondos en Argentina o en el exterior, o de su acreditación en cuentas del exterior.

Mediante la Comunicación "A" 7894 del BCRA se estableció que de tratarse de contravalores ingresados entre el 24.11.2023 y el 10.12.2023 inclusive, la obligación de ingresar y liquidar divisas podrá considerarse totalmente cumplimentada, cuando antes de la segunda fecha, al menos el 50% de lo percibido se haya liquidado por el MLC y por el porcentaje restante, el cliente haya concretado operaciones de compraventa con títulos valores adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

Por otra parte, mediante dicha Comunicación se eliminó la posibilidad de que, a opción del cliente, los fondos en pesos que se generen a raíz de las operaciones mencionadas anteriormente, sean acreditados en una cuenta especial cuya retribución se determine en función de la evolución del tipo de cambio de referencia establecido en la Comunicación "A" 3500 o que sean aplicados a la suscripción directa de letras internas del BCRA en dólares estadounidenses liquidables en pesos por el tipo de cambio de referencia de la Comunicación "A" 3500 del BCRA.

### **Importaciones de bienes y servicios**

Con fecha 23.07.2024, y mediante la Comunicación "A" 8074, el BCRA estableció que el plazo para el acceso al MLC para cursar pagos diferidos por las importaciones oficializadas a partir del 01.08.24 que correspondan a los bienes comprendidos en el punto 10.10.1.3. (hoy, 10.10.1. del Texto Ordenado), es de 90 (noventa) días corridos desde el registro de ingreso aduanero de bienes.

### **Egresos**

Según la Sección 3.16.3. del Texto Ordenado, la aprobación previa del BCRA es un requisito complementario para acceder al MLC para transferir fondos al exterior, salvo que el cliente emita una declaración jurada en la que manifieste que:

- (a) no se han realizado ventas de valores mediante la liquidación de moneda extranjera;
- (b) no ha habido canjes de valores emitidos por residentes por activos exteriores;
- (c) no ha habido transferencias de valores a entidades de depósito en el extranjero;
- (d) no se han adquirido en el país títulos emitidos por no residentes con liquidación en pesos;
- (e) no se han adquirido certificados de depósito argentinos representativos de acciones extranjeras
- (f) no se han adquirido títulos representativos de deuda privada emitidos en jurisdicciones extranjeras;
- (g) no se han entregado fondos en moneda nacional u otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a ninguna persona física o jurídica, residente o no residente, vinculada o no, que reciba como contraprestación anterior o posterior, directa o indirectamente, por sí o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, criptoactivos o valores depositados en el exterior durante los 90 (noventa) días corridos anteriores al acceso a MLC; y
- (h) los solicitantes también se comprometen a no realizar tales operaciones durante los 90 (noventa) días consecutivos siguientes.

Además, para los casos en que el cliente sea una persona jurídica, para que la operación no esté sujeta al requisito de aprobación previa, la entidad deberá disponer de una declaración jurada en la que se detallen: (i) las personas físicas o jurídicas que ejerzan una relación de control directo sobre el cliente; y (ii) otras personas jurídicas con las que forme un mismo grupo económico.

Las empresas que compartan una relación de control, tal y como se define en los puntos 1.2.1.1 y 1.2.2.1 del Texto Ordenado, dentro de la normativa de "Grandes riesgos de crédito», deben considerarse miembros de un mismo grupo económico. Asimismo, para determinar la existencia de una relación de control directo, deben considerarse los tipos de relaciones especificados en el punto 1.2.2.1 de la citada normativa de «Grandes riesgos de crédito».

Adicionalmente, las condiciones mencionadas podrán considerarse cumplidas por la entidad si el cliente presenta una declaración jurada en la que manifieste que, dentro de los períodos detallados, no entregó fondos en moneda local u otros activos líquidos locales a ninguna persona física o jurídica del país, salvo aquellos directamente asociados a operaciones rutinarias en el curso de sus actividades comerciales. Para los casos en que el cliente no presente la declaración jurada mencionada, podrá presentar una declaración jurada en la que manifieste que no ha entregado fondos en moneda local u otros activos locales líquidos a ninguna persona física o jurídica del país (incluidos los controladores directos y los miembros del grupo económico), declarando (i) que en el período detallado en el Texto Ordenado no ha concluido ni concluirá las operaciones previstas; y (ii) que en los 90 (noventa) días consecutivos anteriores, no han recibido fondos en moneda local u otros activos líquidos en el país, excepto los asociados a operaciones rutinarias originadas por el cliente o por cualquiera de las personas físicas o jurídicas, controladores directos y miembros del grupo económico informados, a los que se hayan recibido fondos; o alternativamente, pueden presentar las declaraciones juradas de las personas físicas, ya sean humanas o jurídicas, controladores directos o miembros del grupo económico, que recibieron fondos.

Asimismo, las situaciones que permiten a la entidad aceptar la declaración jurada de un cliente con activos externos líquidos y/o CEDEARs que superen el límite establecido en el punto 3.16.2.1 del Texto Ordenado (USD

100.000) también podrán incluir fondos depositados en cuentas bancarias en el exterior producto de la venta de títulos valores liquidados en moneda extranjera.

Asimismo, actualmente el acceso al mercado de cambios está permitido para que los emisores de obligaciones negociables adquieran moneda extranjera para el pago de capital o intereses de deuda pagadera a acreedores no residentes en la medida en que cumplan ciertos requisitos (incluyendo que el emisor: (i) haya liquidado los ingresos provenientes de la emisión de las Obligaciones Negociables a través del mercado de cambios, (ii) haya informado dicho endeudamiento conforme a la Comunicación "A" 6401, según sea modificada y complementada en tiempo, y (iii) haya cumplido con los requisitos generales adicionales para la salida de fondos a través del mercado de cambios, en cada caso, de acuerdo con la normativa cambiaria aplicable vigente al momento en que el residente local acceda al mercado de cambios). En el caso que el emisor no cumpla con los requisitos aplicables vigentes enumerados en los puntos (i) a (iii) precedente, podría verse limitado su acceso al MLC para su repago. De conformidad con la Comunicación "A" 8112, incorporada en el punto 3.16.2.1. del Texto Ordenado, los clientes también cumplirán con el límite de USD 100.000 de activos externos líquidos y/o CEDEARs cuando el exceso en dicho monto se origine en los fondos depositados en cuentas bancarias del exterior obtenidos por la emisión de nuevos títulos de deuda en los últimos ciento veinte (120) días corridos.

### **Operaciones con títulos valores**

Las entidades autorizadas a operar con divisas deberán suministrar al BCRA, al final de cada día hábil y con dos días hábiles de anticipación, información sobre las operaciones de salida a través del MLC por montos diarios iguales o superiores al equivalente a USD 10.000. Los clientes deberán informar a las entidades financieras con la suficiente antelación para que puedan cumplir con los requisitos de este régimen de información y, en consecuencia, en la medida en que se cumplan simultáneamente otros requisitos establecidos en la normativa cambiaria, podrán procesar las operaciones de cambio.

En fecha 8 de agosto de 2024, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8085 (que forma parte del actual Texto Consolidado) a través de la cual estableció que a partir del 14 de agosto de 2024 el monto diario a partir del cual será necesario haber cumplimentado dicho régimen informativo como requisito de acceso al MLC, se incrementará al equivalente a USD 100.000.

### **Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre**

El 28.06.2024, y mediante la Comunicación "A" 8055 (que forma parte como punto 2.4 del actual Texto Ordenado), el BCRA estableció que las entidades podrán dar acceso al MLC a sus clientes residentes para la cancelación en el país o en el exterior de las cuotas de capital e intereses de los títulos de deuda denominados en moneda extranjera, en la medida que se cumplan los restantes requisitos aplicables, en tanto los títulos hayan sido suscriptos íntegramente en el exterior y la totalidad de los fondos obtenidos hayan sido liquidados en el MLC. En el caso de que el pago deba realizarse en el exterior, el acceso al mercado se podrá concretar hasta 3 días hábiles antes de la fecha de vencimiento del capital y/o intereses.

**PARA UN DETALLE DE LA TOTALIDAD DE LAS RESTRICCIONES CAMBIARIAS Y DE CONTROLES A INGRESO DE CAPITALES VIGENTES A LA FECHA DEL PRESENTE, SE SUGIERE A LOS INVERSORES CONSULTAR CON SUS ASESORES LEGALES Y DAR UNA LECTURA COMPLETA A LA NORMATIVA MENCIONADA, JUNTO CON SUS REGLAMENTACIONES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS, A CUYO EFECTO LOS INTERESADOS PODRÁN CONSULTAR LAS MISMAS EN EL SITIO WEB DEL BCRA, [WWW.BCRA.GOV.AR](http://WWW.BCRA.GOV.AR).**

### **Lavado de Activos**

El 18 de diciembre de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 199/2024, que adecua la Resolución UIF N° 14/2023 y sus modificatorias, dictada respecto de las entidades financieras y cambiarias a fin de establecer y/o adecuar las obligaciones que deben cumplir para gestionar y mitigar los riesgos de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, de acuerdo con los estándares, buenas prácticas, guías y directrices internacionales, en cumplimiento de las recomendaciones emitidas por el grupo de acción financiera.

Para más información, le aconsejamos que se asesore por su abogado y lea las normas aplicables mencionadas en el Prospecto, incluidas sus modificaciones, que pueden consultarse en los siguientes sitios web: [www.infoleg.gob.ar](http://www.infoleg.gob.ar), en el sitio web de la UIF: <https://www.argentina.gob.ar/uif> y en el sitio web del Banco Central: [www.bkra.gob.ar](http://www.bkra.gob.ar). La información contenida en estos sitios web no forma parte ni se considerará incorporada al presente documento.

## **b) Carga tributaria.**

El siguiente resumen se basa en leyes y regulaciones tributarias de Argentina vigentes a la fecha del presente Suplemento de Prospecto y está sujeto a cualquier modificación de las leyes argentinas que pudiera entrar en vigencia con posterioridad a la mencionada fecha. Esta opinión no resulta ser una descripción de todas las cuestiones impositivas que podrían ser relevantes respecto de las Obligaciones Negociables. No se garantiza que los tribunales o las autoridades tributarias responsables por la administración de las leyes y las regulaciones aquí descritas coincidirán con la presente interpretación. Se aconseja consultar con su asesor impositivo acerca de las consecuencias que la inversión en las Obligaciones Negociables tendrá bajo las leyes impositivas de su país de residencia.

### **Impuesto a las Ganancias**

#### **Obligaciones Negociables**

##### **a) Intereses y ganancias de capital devengados por Beneficiarios Extranjeros**

Tanto los intereses pagados sobre las Obligaciones Negociables como las ganancias de capital resultantes de cualquier forma de disposición de las Obligaciones Negociables realizada por Beneficiarios Extranjeros están exentos del impuesto a las ganancias de conformidad con el párrafo 4 del inciso u) del Artículo 26 de la LIG, siempre que (i) se cumplan los Requisitos y Condiciones de Exención; y (ii) dichos Beneficiarios Extranjeros no residan en jurisdicciones no cooperantes y los fondos invertidos para la compra de las Obligaciones Negociables por dichos Beneficiarios Extranjeros no provengan de jurisdicciones no cooperantes.

Por otra parte, como se mencionó anteriormente, el Artículo 33 de la Ley de Solidaridad restableció la vigencia de la exención del artículo 36 bis, exime a los Beneficiarios Extranjeros del impuesto a las ganancias sobre intereses, actualizaciones y ajustes de capital, así como sobre los resultados derivados de la venta, canje, conversión u otra disposición de obligaciones negociables si se cumplen los Requisitos y Condiciones de Exención. Cabe destacar que no resultan aplicables las restricciones establecidas por el artículo 28 de la LIG y en el artículo 106 de la Ley N° 11.683 respecto de la aplicación de exenciones en casos de transferencias de rentas a organismos tributarios del exterior.

Asimismo, si los Beneficiarios del Exterior residen y/o los fondos invertidos provienen de jurisdicciones no cooperantes, los intereses y utilidades derivadas de la venta de obligaciones negociables siempre estarán sujetos a retención del impuesto a las ganancias, sin que resulte relevante el cumplimiento o no de los Requisitos y Condiciones de Exención.

##### **b) Intereses y ganancias de capital obtenidos por personas físicas residentes en Argentina y sucesiones indivisas.**

La Ley de Solidaridad derogó, a partir del ejercicio fiscal 2020, las disposiciones del artículo 95 y parte de las disposiciones del artículo 96 de la LIG que establecían un impuesto cedular a los pagos de intereses resultantes de la colocación de capitales en títulos valores argentinos.

Adicionalmente, el Artículo 33 de la Ley de Solidaridad restableció la vigencia de la exención del artículo 36 bis que exime del impuesto a las ganancias los resultados derivados de la venta, canje, conversión u otra disposición de obligaciones negociables (por ejemplo, las Obligaciones Negociables), así como los intereses, actualizaciones y ajustes de capital derivados de las mismas, si se cumplen los Requisitos y Condiciones de Exención, mientras que la exclusión del beneficio del Artículo 109 de la LIG no es aplicable. En consecuencia, las personas físicas residentes en Argentina y las sucesiones indivisas no tributarán por los intereses ni por las ganancias de capital que surjan de la venta, canje, conversión u otra disposición de las Obligaciones Negociables si se cumplen los Requisitos y Condiciones de Exención. Adicionalmente, el artículo 34 de la Ley de Solidaridad, dispone que en el caso de activos financieros alcanzados por las disposiciones del artículo 98 de la LIG, no comprendidos en el primer párrafo del inciso u) del artículo 26 de la LIG (por ejemplo, las Obligaciones Negociables), las personas físicas residentes en el país y las sucesiones indivisas no comprendidas en los incisos d) y e) ni en el último párrafo del artículo 53 de la LIG, están exentas por los resultados derivados de su venta, canje o enajenación, en la medida que coticen en bolsas de valores o mercados de valores autorizados por la CNV. En tales casos, las personas

físicas residentes y las sucesiones indivisas beneficiadas por la exención no estarán alcanzadas por la exclusión de los beneficios establecidos por el artículo 109 de la LIG.

c) Intereses y ganancias de capital obtenidos por Sociedades Argentinas

Las Entidades Argentinas estarán sujetas al impuesto a las ganancias por los intereses que surjan de las Obligaciones Negociables y las ganancias de capital derivadas de la venta, canje, conversión u otra enajenación de las Obligaciones Negociables.

**Impuesto a los Bienes Personales**

La Ley N° 27.743, publicada en el Boletín Oficial el 8 de agosto de 2024, actualizó el mínimo no imponible, estableció nuevos valores para la escala progresiva del impuesto, eliminó la alícuota diferencial para los bienes mantenidos en el exterior y dispuso una reducción gradual de la alícuota aplicable para los ejercicios fiscales 2024 a 2027.

Al respecto, cabe señalar que el mínimo no imponible actualizado para el ejercicio fiscal 2024 queda fijado en ARS 292.994.964,89, y en ARS 1.025.482.377,13 para los inmuebles destinados a vivienda habitual. Adicionalmente, la tasa impositiva aplicable se reducirá de la siguiente manera:

(i) Para el año fiscal 2024: del 0,50% al 1,25%;

(ii) Para el año fiscal 2025: del 0,50% al 1,00%;

(iii) Para el año fiscal 2026: del 0,50% al 0,75%;

(iv) Para el año fiscal 2027: se fija en el 0,25%.

También se creó un “Régimen Especial de Ingreso del Impuesto sobre los Bienes Personales” (“REIBP”) para todos los períodos impositivos hasta su vencimiento el 31 de diciembre de 2027, luego de lo cual gozará de estabilidad fiscal hasta el año 2038. Si el contribuyente se ha adherido al REIBP, el valor correspondiente a las Obligaciones Negociables no estaría sujeto al impuesto a los bienes personales ni al patrimonio hasta el año 2027, con estabilidad fiscal a una tasa del 0,25% hasta el año 2038.

Por otra parte, quienes hayan cumplido con sus obligaciones del impuesto a los bienes personales al 31 de diciembre de 2023, y no se hayan adherido al régimen de regularización previsto en el Título II del paquete fiscal del Decreto N° 608/2024, gozan de una reducción de 0,50 puntos porcentuales en la tasa para los períodos 2023 a 2025.

Si bien las Obligaciones Negociables de titularidad directa de personas físicas extranjeras o sucesiones indivisas extranjeras respecto de las cuales no exista un sujeto en Argentina que tenga la disposición, tenencia, custodia o depósito están técnicamente sujetos. En cuanto a este impuesto, la ley del impuesto sobre los bienes personales no establece una forma o procedimiento para su recaudación.

Si bien el impuesto sobre los bienes personales se aplica únicamente a los valores en poder de personas físicas o sucesiones indivisas residentes en Argentina o en el exterior, como se describió anteriormente, la ley de bienes personales establece una presunción legal, independientemente de cualquier prueba en contrario, según la cual los valores emitidos por emisores privados argentinos de propiedad directa de una persona jurídica extranjera que (i) sea residente en una jurisdicción que no requiera la inscripción de acciones o valores privados, y (ii) ya sea (a) en virtud de su estatuto social, o en virtud del sistema regulatorio aplicable a dicha entidad extranjera, sólo pueda realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción donde se constituyó, o (b) no pueda celebrar ciertas transacciones permitidas por su estatuto social o por el marco regulatorio en su jurisdicción de constitución, dichos valores se consideran de propiedad de una persona física domiciliada, o una sucesión indivisa ubicada, en Argentina, y por lo tanto están sujetos al impuesto sobre los bienes personales.

En tal caso, la ley establece que el emisor (el “Sujeto Obligado Sustituto”) tiene el deber de pagar el impuesto sobre los bienes personales al doble de la tasa establecida anteriormente. La ley del impuesto sobre los bienes personales faculta al Sujeto Obligado Sustituto a solicitar el reembolso de cualquier monto de impuesto pagado, incluso mediante retención o ejecución hipotecaria directa sobre los activos que originaron dicho pago. No obstante lo anterior, la Emisora deberá pagar cualquier monto adicional u otros montos de aumento bruto adeudados en virtud del Contrato de Fideicomiso con respecto a dichos reembolsos eventuales que la Emisora pueda solicitar.

La presunción legal anterior no se aplica a las siguientes entidades extranjeras que sean tenedoras directas de valores como las Obligaciones Negociables: (a) compañías de seguros; (b) fondos comunes de inversión de capital variable; (c) fondos de pensiones; y (d) bancos o instituciones financieras cuyas casas matrices se encuentren en países cuyos bancos centrales u organismos equivalentes hayan adoptado las normas internacionales de supervisión bancaria establecidas por el Comité de Basilea.

De igual modo, el Decreto 812/1996 de 24 de julio de 1996 dispone que la presunción legal analizada anteriormente no será aplicable a las acciones y valores privados, como las Obligaciones Negociables, cuya oferta pública haya sido autorizada por la CNV y que puedan negociarse en mercados o bolsas de valores situados en la República Argentina o en el exterior. A los efectos de asegurar que esta presunción legal no resulte de aplicación, y por ende que los emisores privados argentinos no resulten responsables como Sujeto Obligado Sustituto en relación con las Obligaciones Negociables, el emisor deberá conservar en sus registros una copia debidamente certificada de la resolución de la CNV que autorice la oferta pública de las acciones o títulos de deuda privados (en este caso, las Obligaciones Negociables) y constancia de que dicho certificado o autorización se encontraba vigente al 31 de diciembre del año en el cual nació la obligación tributaria según lo requerido por la Resolución General de la entonces AFIP N° 2.151 de fecha 31 de octubre de 2006. En caso de que las autoridades fiscales argentinas consideren que no existe documentación suficiente para sustentar la autorización de la CNV y/o la autorización para que los títulos de deuda coticen en bolsas de valores en Argentina o en el exterior, el emisor deberá pagar el impuesto a los bienes personales como Sujeto Obligado Sustituto.

Las condiciones de aplicación del criterio de residencia en relación con este impuesto se encuentran reguladas por la Resolución General de la entonces AFIP N° 4.760, publicada en el Boletín Oficial el 17 de julio de 2020.

#### **Impuesto al Valor Agregado**

En caso que no se cumplan los Requisitos y Condiciones de Exención, la venta o transferencia de las Obligaciones Negociables estará exenta de este impuesto de conformidad con el Artículo 7(b) de la ley del impuesto al valor agregado, de conformidad con las modificaciones introducidas por el Decreto N° 280/1997. Las exenciones mencionadas operan en relación con las transacciones realizadas en Argentina con respecto a títulos valores argentinos y extranjeros; mientras que las realizadas en el exterior están fuera del alcance del impuesto.

#### **Impuesto a los Débitos y Créditos en cuentas bancarias argentinas**

En noviembre de 2022, la Ley N° 27.702 prorrogó este impuesto hasta el 31 de diciembre de 2027.

Para las micro, pequeñas y medianas empresas registradas como tales conforme a lo establecido en la legislación argentina, el porcentaje de pago a cuenta del impuesto a las ganancias podrá ser mayor, según corresponda. La Ley N° 27.264 estableció que el cien por ciento (100%) del impuesto a los débitos y créditos efectivamente pagado podrá computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias por las empresas consideradas "micro" y "pequeñas" empresas. Del mismo modo, el sesenta por ciento (60%) del impuesto a los débitos y créditos pagados podrá computarse como pago por las industrias manufactureras consideradas "medianas – tramo 1-", en los términos del artículo 1° de la Ley N° 25.300 y sus normas complementarias.

Adicionalmente, el Decreto 1137/2024, publicado en el Boletín Oficial el 30 de diciembre de 2024, prorrogó hasta el 31 de diciembre de 2025 la posibilidad de aplicar hasta el 30% del impuesto a los créditos y débitos bancarios y otras transacciones como crédito contra hasta el 15% de las contribuciones patronales, previsto en el Decreto 394/2023. El 70% restante podrá aplicarse como crédito contra el impuesto a las ganancias.

Para obtener ciertas exenciones y/o reducciones en la alícuota de este impuesto, puede ser necesario registrar las cuentas bancarias ante la autoridad fiscal (ARCA) de acuerdo a lo establecido en la Resolución General ARCA N° 3900/2016.

#### **Tasa de Justicia**

En caso de que sea necesario presentar procedimientos judiciales de ejecución en Argentina en relación con las Obligaciones Negociables ante tribunales federales o tribunales nacionales ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se impondrá un impuesto de corte (actualmente a una tasa del 3,0% o del 1,5% para casos de sucesiones) sobre los montos de cualquier reclamo. En caso de que los procedimientos se presenten ante los tribunales de jurisdicciones provinciales o ante los tribunales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, esta situación se regulará por otras normas.

### **Ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones no cooperantes o jurisdicciones de baja o nula tributación**

El artículo 19 de la LIG define a las “jurisdicciones no cooperantes” como países o jurisdicciones que no han celebrado un acuerdo o convenio de intercambio de información tributaria con Argentina a fin de evitar la doble imposición internacional que incluya una cláusula amplia de intercambio de información, así como aquellos países o jurisdicciones que han celebrado dichos acuerdos o convenios pero que no divulgan efectivamente información a las autoridades fiscales argentinas. Adicionalmente, los convenios y acuerdos antes mencionados deberán cumplir con los estándares internacionales de transparencia fiscal e intercambio de información en materia tributaria a los que se ha comprometido Argentina. El Poder Ejecutivo argentino elaborará una lista de países que se consideren como “jurisdicciones no cooperantes” tomando en consideración la definición antes mencionada. En este sentido, el Artículo 24 del Decreto N° 862/2019 (modificado por el Decreto N° 48/2023) estableció la lista de jurisdicciones que se consideran como “no cooperantes” en los términos del artículo 19 de la LIG. Cabe señalar que esta lista podría sufrir modificaciones, en vista de la experiencia en materia de cooperación fiscal internacional. Por lo tanto, se recomienda que los potenciales inversores la consulten antes de realizar inversiones relacionadas con las Obligaciones Negociables.

Este artículo estipula además que la ARCA notificará al Ministerio de Economía cualquier novedad que justifique un cambio en la lista anterior, a los efectos de actualizarla. De acuerdo con el artículo 20 de la LIG, se entiende por “jurisdicciones baja o nula tributación” aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados u otros regímenes tributarios especiales en los que la tasa máxima del impuesto a las ganancias de las personas jurídicas sea inferior al 60% de la tasa mínima del impuesto a las ganancias de las personas jurídicas establecida en el primer párrafo del artículo 73 de la LIG (actualmente 25%). Adicionalmente, el artículo 25 del Decreto N° 862/2019 establece que para determinar si una jurisdicción es de baja o nula tributación se deberá considerar la tasa impositiva total aplicable a las sociedades anónimas, independientemente de la autoridad que haya establecido el impuesto. Asimismo, el artículo 25 dispone que por “regímenes tributarios especiales” se entiende cualquier norma o régimen especial que establezca un impuesto a las sociedades especial que resulte en un impuesto a las sociedades aplicable inferior al de los regímenes generales de esa jurisdicción. ARCA ha preparado una lista indicativa y no exhaustiva de jurisdicciones consideradas de baja o nula tributación, que puede consultarse en su sitio web en: <https://www.afip.gob.ar/fiscalidad-internacional/jurisdicciones-no-cooperantes/jurisdicciones-baja-nula-tributacion/que-son.asp>.

Asimismo, dicho Artículo 25 dispone que se entiende por “regímenes fiscales especiales” toda norma o régimen especial que establezca un impuesto corporativo especial que resulte en un impuesto corporativo aplicable inferior al de los regímenes generales de esa jurisdicción.

De acuerdo con la presunción legal del Artículo 18.2 de la Ley 11.683 (y sus modificaciones), los fondos que ingresan de jurisdicciones no cooperantes o de baja o nula tributación se consideran un aumento no justificado del patrimonio neto de la parte argentina, sin importar la naturaleza de la operación involucrada. Los incrementos no justificados del patrimonio neto están sujetos a los siguientes impuestos:

- El impuesto a las ganancias se calculará sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.
- El impuesto al valor agregado (y el impuesto especial, si corresponde) sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.
- Si bien el concepto de “ingresos de fondos” no es claro, debe interpretarse como cualquier transferencia de fondos:
  - desde una cuenta en una jurisdicción no cooperante o de baja o nula tributación o desde una cuenta bancaria abierta fuera de una jurisdicción no cooperante o de baja o nula tributación pero de titularidad de una entidad ubicada en una jurisdicción no cooperante o de baja o nula tributación,
  - hacia una cuenta bancaria ubicada en Argentina o hacia una cuenta bancaria abierta fuera de Argentina pero de titularidad de un residente fiscal argentino.

El residente fiscal argentino puede refutar dicha presunción legal acreditando debidamente ante la autoridad fiscal argentina que los fondos surgen de actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por un tercero en dichas jurisdicciones, o que dichos fondos han sido declarados previamente.

### **Disolución de la AFIP. Creación de la ARCA**

El 25 de octubre de 2024, mediante el Decreto N° 953/2024, el Gobierno Nacional dispuso la creación de la ARCA en el ámbito del Ministerio de Economía, formalizando simultáneamente la disolución de la AFIP. Adicionalmente, mediante el Decreto N° 953/2024, el Gobierno Nacional estableció algunos lineamientos internos respecto de la organización y competencias de la ARCA, y mediante el Decreto N° 954/2024 designó a las personas a cargo del organismo.

### **Tratados internacionales para evitar la doble imposición**

Argentina ha firmado tratados para evitar la doble imposición ("TDI"), que pueden establecer determinados beneficios fiscales al beneficiario del exterior que obtiene ingresos de origen argentino, con las siguientes jurisdicciones: Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, Dinamarca, Emiratos Árabes Unidos, Finlandia, Francia, Alemania, Italia, México, Noruega, Qatar, Rusia, España, Suecia, Suiza, Países Bajos, Reino Unido, Turquía, y Uruguay. Recientemente, el Poder Ejecutivo de Argentina firmó TDI con China, Luxemburgo, Japón y Austria, pero están pendientes de aprobación por el Congreso de la Nación. Actualmente no hay TDI en vigor entre Argentina y Estados Unidos.

Actualmente, existe un acuerdo vigente entre Argentina y Estados Unidos para el intercambio automático de información en el marco de los Informes País por País y para la implementación de la Ley de Cumplimiento Tributario de Cuentas Extranjeras (FATCA). Sin embargo, no existen tratados o convenios tributarios vigentes entre Argentina y Estados Unidos.

A partir del 1 de enero de 2023, el acuerdo entre Argentina y Estados Unidos prevé que, sujeto al cumplimiento de los protocolos de confidencialidad requeridos por Estados Unidos para el manejo de información tributaria, ARCA recibiría información sobre residentes argentinos para el período 2023.

**EL RESUMEN PRECEDENTE NO CONSTITUYE UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS RELACIONADAS A LA TITULARIDAD DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES. LOS TENEDORES Y ADQUIRENTES POTENCIALES DEBEN CONSULTAR CON SUS PROPIOS ASESORES IMPOSITIVOS EN LO QUE SE REFIERE A LAS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS APLICABLES.**

#### **c) Documentos a disposición.**

El presente Suplemento de Prospecto y el Prospecto (incluyendo los estados contables que se mencionan en este último) se encuentran a disposición del inversor en nuestra página web [www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar), en la página web de los mercados donde estén listadas o se negocien las Obligaciones Negociables (entre ellos, sin limitación, [www.bolsar.info](http://www.bolsar.info) en el caso de BYMA y la Página Web de A3) y en la Página Web de la CNV, bajo el ítem "Empresas". Asimismo, estarán disponibles en nuestras oficinas en Carlos Della Paolera 261, 9° piso (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los días hábiles de 10:00 a 17:00 horas y en las oficinas de los Colocadores Locales:

(i) Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., Tte. Gral. Juan Domingo Perón 430, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (ii) Banco Santander Argentina S.A., Av. Juan de Garay 151, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (iii) Balanz Capital Valores S.A.U., Av. Corrientes 316, Piso 3, oficina 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (iv) BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Tucumán 1, Piso 19 "A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina y (v) Latin Securities S.A., Arenales 707, Piso 6, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

## **INCORPORACIÓN DE INFORMACIÓN POR REFERENCIA**

Los estados financieros de la Compañía por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022 se encuentran detallados en el Prospecto, y se encuentran disponibles en la Página Web de la Emisora, en nuestras oficinas en Carlos Della Paolera 261, 9° piso (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en la Página Web de la CNV bajo los ID #3247858, #3087539 y #2940751, respectivamente.

**Emisora**  
**IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**  
Carlos Della Paolera 261, 9° piso (C1001ADA) Ciudad de Buenos Aires, Argentina

**Compradores Internacionales**

<b>BCP Securities, Inc.</b>	<b>Citigroup Global Markets, Inc.</b>	<b>Latin Securities S.A.</b> Agente de Valores	<b>Santander US Capital Markets</b>	<b>Balanz Capital UK LLP</b>
-----------------------------	---------------------------------------	---	-------------------------------------	------------------------------

**Colocadores Locales**

**Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.**  
Tte. Gral. Juan D. Perón 430  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina

**Balanz Capital Valores S.A.U.**  
Av. Corrientes 316 P.3 Of. 362  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina

**Banco Santander Argentina S.A.**  
Av. Juan de Garay 151, Piso 9  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina

**BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.**  
Tucumán 1 P. 19 "A"  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina

**Latin Securities S.A.**  
Arenales 707 P. 6  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina

**ASESORES LEGALES DE LA EMISORA**

*Respecto de las leyes de la República Argentina*

**Zang, Bergel & Viñes Abogados**  
Florida 537 - Piso 18 Galería Jardín (C1005AAK)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina

*Respecto de las leyes de los Estados Unidos*

**Simpson Thacher & Bartlett LLP**  
425 Lexington Ave  
New York, NY 10017  
Estados Unidos de América

**ASESORES LEGALES DE LOS COMPRADORES INICIALES Y DE LOS COLOCADORES LOCALES**

*Respecto de las leyes de la República Argentina*

**Salaverri, Burgio & Wetzler Malbrán**  
Av. del Libertador 602 – Piso 3 (C1001ABT)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina

*Respecto de las leyes de los Estados Unidos*

**Davis Polk & Wardwell LLP**  
450 Lexington Ave  
New York, NY 10017  
Estados Unidos de América

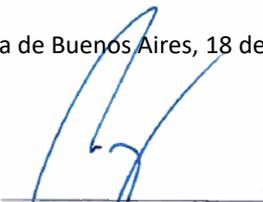
<b>FIDUCIARIO, AGENTE DE REGISTRO, PRINCIPAL AGENTE DE PAGO Y AGENTE DE TRANSFERENCIA</b>	<b>CO-AGENTE DE REGISTRO, AGENTE DE PAGO LOCAL, AGENTE DE TRANSFERENCIA LOCAL Y REPRESENTANTE DEL FIDUCIARIO EN ARGENTINA</b>
---	---

**The Bank of New York Mellon**  
240 Greenwich Street, piso 7 East  
New York, New York 10286  
Estados Unidos de América

**Banco Santander Argentina S.A.**  
Av. Juan de Garay 151, Piso 9  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina

**AUDITORES DE LA EMISORA**  
**Price Waterhouse & Co. S.R.L.**  
Edificio Bouchard Plaza  
Bouchard 557, Piso 8 (C1106ABG)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de marzo de 2025.

  
MATIAS BAWIRSKY  
Subdelegado