



Inversiones y Representaciones
Sociedad Anónima

Memoria y Estados Financieros
Ejercicios económicos finalizados el
30 de junio de 2021, 2020 y 2019

1. PERFIL CORPORATIVO 3

2. CARTA A LOS ACCIONISTAS 5

3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO 7

4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES..... 26

5. MARCO NORMATIVO 31

6. SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA 37

7. NUESTRA DEUDA 61

8. DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN..... 62

9. RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIA Y GESTIÓN AMBIENTAL 72

10. INFORMACIÓN BURSÁTIL 77

11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO 79

ANEXO I – INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO 80

1. PERFIL CORPORATIVO

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

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

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

Al 30 de junio de 2021, detentábamos una participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (Banco Hipotecario), una de las principales entidades financieras del país, un 21,7% del capital social y poder de voto del Real Estate Investment Trust ("REIT") estadounidense Condor Hospitality Trust ("Condor").

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

Estrategia comercial

Nuestra estrategia de negocio se basa en tres pilares fundamentales:

Rentabilidad Operativa:

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

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

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

Crecimiento e Innovación:

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

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

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

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

Sustentabilidad:

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

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

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

2. CARTA A LOS ACCIONISTAS

Señores Accionistas:

Culmina un año lleno de desafíos y aprendizajes. La pandemia del COVID-19 ha tenido un gran impacto en la compañía y nuestra gente pero nos fortaleció más que cualquier crisis anterior. Nos hizo dar cuenta de lo que somos capaces, del grado de compromiso, agilidad, innovación y trabajo de nuestro equipo, mostrándonos solidarios y empáticos con los que nos rodean, defendiendo lo nuestro.

Durante los meses de estricto confinamiento dispusimos la modalidad de trabajo remoto con el objetivo de cuidar la salud de nuestros empleados y a medida que se fueron flexibilizando las restricciones, implementamos un esquema de trabajo mixto, cumpliendo los protocolos vigentes, con muy buenos resultados en términos de productividad. Con el correr de los meses, pudimos comprobar que la oficina es un lugar seguro que nos conecta con nuestra gente, fomenta la creatividad y el trabajo en equipo y permite seguir construyendo nuestra cultura organizacional.

El negocio de centros comerciales de nuestra subsidiaria IRSA PC enfrentó cierres y reaperturas durante gran parte del año mientras que el de oficinas operó con normalidad, a pesar de que la mayoría de sus locatarios establecieron la modalidad de trabajo remoto durante la pandemia. Desde el inicio, pusimos en marcha todos los protocolos necesarios para asegurar que los centros comerciales pudiesen abrir cuando las autoridades y el contexto sanitario lo permitieran. Dada la situación y con el objetivo de preservar la ocupación, decidimos acompañar a las marcas priorizando la relación de largo plazo condonando en gran medida el alquiler básico y el fondo de promoción colectiva durante el período de cierre de operaciones. Asimismo, trabajamos fuertemente en la gestión de las cobranzas y en la reducción de los costos operativos.

Estamos visualizando una buena recuperación de las ventas de nuestros locatarios y del público visitante y esperamos que siga evolucionando favorablemente en la medida que avance el plan de vacunación y se flexibilicen los protocolos. La ubicación premium de nuestros activos, la gran variedad de ofertas y propuestas que estamos impulsando en nuestros centros comerciales y la necesidad de recreación de una población agobiada por el encierro, impulsará la actividad comercial del próximo ejercicio.

Las oficinas de segmento alto mostraron su gran resiliencia durante esta crisis. Los ingresos por alquiler se cobraron con normalidad a pesar de que la mayoría de nuestros inquilinos dispusieron la modalidad home office para trabajar durante la pandemia y si bien se incrementó la vacancia, los precios de alquiler y venta de los activos se mantuvieron firmes.

Como parte de nuestra estrategia de rotación del portafolio comercial, vendimos durante el año el edificio Bouchard 710 y nuestros pisos de la Torre Boston por la suma de USD 170,6 millones e inauguramos el edificio Della Paolera 261 en Catalinas, nueva sede social de la compañía. El real estate comercial demostró, una vez más, su liquidez y fortaleza como alternativa de inversión y resguardo de valor en tiempos de crisis.

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

La industria hotelera fue una de las más afectadas por la pandemia. Los hoteles de la compañía estuvieron gran parte del año cerrados y desde su reapertura con los debidos protocolos, la actividad se reanudó con baja ocupación en Buenos Aires y una mejor recuperación en el Llao Llao en Bariloche motivada por el auge del turismo interno. Esperamos mejores resultados en 2022 tanto en nuestros hoteles argentinos como en nuestra inversión hotelera en Estados Unidos, a través del REIT Condor Hospitality Trust (NYSE: CDOR).

En el frente internacional, afrontamos varios desafíos durante el ejercicio. Por un lado, la baja rentabilidad del edificio Lipstick en Nueva York debido al costoso alquiler del terreno (Ground Lease) derivó en la decisión de dejar de afrontarlo, y entregar la administración del inmueble. Por otro lado, en relación con nuestra inversión en Israel, pasadas las negociaciones con los bonistas que derivaron en la Justicia, el Tribunal de Tel Aviv rechazó nuestra petición. Actualmente, el grupo no tiene participación en IDBD ni pasivos relacionados con la inversión.

A nivel operacional, teniendo en cuenta los efectos de las restricciones impuestas por la pandemia en 2020 y 2021 que distorsionan la comparabilidad de los resultados, las ventas de locatarios y los ingresos de nuestros Centros Comerciales cayeron durante el ejercicio 27,8% y 40,3%, respectivamente, en términos reales, los ingresos de oficinas cayeron 22,0% y los ingresos de hoteles 69,7%. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 4.223 millones, un 55,1% inferior al del año anterior. En términos consolidados, los ingresos alcanzaron los ARS 12.978 millones, y el EBITDA ajustado fue de ARS 13.284 millones, un 54,6% superior al de 2020, debido a las ventas de oficinas realizadas durante el ejercicio. El resultado neto fue negativo en ARS 37.591 millones explicado principalmente por el resultado operativo, el impacto del cambio de alícuota, del 25% al 35%, en el impuesto a las ganancias diferido y la pérdida por las operaciones discontinuadas.

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

Nos sentimos orgullosos de la solidez de los negocios de IRSA, de la capacidad del management para optimizar el manejo de un portafolio irreplicable y la prudencia de su gestión financiera. Ello nos permitió contar, una vez más, con el apoyo del mercado en la mayor crisis económica y sanitaria que atravesaron la Argentina y el mundo.

Emitimos deuda en el mercado local por USD 216 millones, concretamos con éxito el canje de la ON Clase I por USD 181,5 millones en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, aumentamos el capital por aproximadamente USD 29 millones, cancelamos todas nuestras obligaciones negociables que vencieron en el ejercicio y distribuimos un dividendo en especie en acciones de IRSA Propiedades Comerciales por la suma de ARS 484 millones.

De cara al futuro, cuando el contexto lo permita, lanzaremos los proyectos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. Luego de más de 20 años desde que adquirimos el predio conocido como Solares de Santa María en Puerto Madero Sur, la legislatura de la ciudad de Buenos Aires aprobó en primera lectura el desarrollo del proyecto "Costa Urbana" que demandará una gran inversión, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Si bien requiere de instancias adicionales para su aprobación final, esta primera votación nos acerca a cumplir nuestro mayor sueño. Estamos convencidos del potencial de la industria inmobiliaria y su rol en la reactivación económica del país.

En 30 años invirtiendo en la Argentina, hemos atravesado numerosas crisis y pudimos salir adelante. La que se presentó este 2021 es inédita porque por primera vez nuestros centros comerciales y hoteles cierran sus puertas por un período tan prolongado. Estamos convencidos de que podremos superar las dificultades actuales con el apoyo de siempre de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores

A todos ustedes, muchas gracias.

Eduardo S. Elsztain
Presidente

3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO

Contexto económico en el que opera el Grupo

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

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

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

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha más de 5.000.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante gran parte del año 2020. Desde octubre 2020 comenzaron a flexibilizarse gran parte de las actividades, en línea con un descenso en los contagios, aunque entre el 16 abril y el 11 de junio de 2021, como consecuencia del aumento sostenido en los casos registrados, el gobierno nacional dispuso restricciones a la actividad nocturna y el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires. A la fecha de los presentes estados financieros el 100% de los centros comerciales se encuentran operativos.

Esta serie de medidas afectaron gran parte de las compañías argentinas, que experimentaron una caída de sus ingresos y un deterioro en la cadena de pagos. En este marco, el gobierno argentino anunció distintas medidas destinadas a paliar la crisis financiera de las compañías afectadas por la pandemia del COVID-19. Asimismo, cabe destacar que, al estancamiento de la economía argentina, se suma un contexto de crisis internacional como consecuencia de la pandemia del COVID-19. En este escenario se evidenció una fuerte contracción de la economía argentina.

En el ámbito local, se visualizan, las siguientes circunstancias:

- En mayo de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica ("EMAE") informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC"), registró una variación del 13,6% respecto al mismo mes de 2020, y del (2,0%) respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 50,20%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en abril de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 47,3% i.a. Los analistas que participan del REM prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 6,4%.
- En el periodo de junio 2020 a junio 2021, el peso se depreció 35,9% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de junio de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 77,5% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad

del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Pandemia de COVID-19

Tal como se describe más arriba, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio del Grupo. A continuación, se establecen los impactos estimados actuales de la pandemia de COVID-19 en la Compañía a la fecha de estos estados financieros:

- Durante el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2021, los shoppings centers del Área Metropolitana de Buenos Aires suspendieron sus operaciones entre el 16 de abril y el 11 de junio, operando solamente aquellos rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. El impacto en los ingresos de los meses de cierre por la pandemia fue del 40,3% en el ejercicio 2021.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios siguen trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, hemos registrado un leve incremento en la vacancia, aunque no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio Arena, establecimientos que el Grupo posee en forma directa o indirecta, permanecieron cerrados desde el día 20 de marzo de 2020 hasta el 12 de julio de 2021, fecha a partir de la cual se activaron los protocolos para la realización de eventos, congresos y exposiciones.
- Los hoteles Libertador e Intercontinental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se encuentran operativos desde diciembre 2020, aunque con niveles bajos de ocupación. Por su parte, el Llao Llao Resort, ubicado en Bariloche, pudo operar durante el trimestre con niveles de ocupación promedio producto de la afluencia de turismo doméstico.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es aún incierto. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios y su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses.

La Compañía está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios del Grupo.

Segmento Centros Comerciales

Al 30 de junio de 2021, éramos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en una cartera de 15 centros comerciales en la Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto Shopping, Alcorta Shopping, Alto Palermo Shopping, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil Premium Outlet) y el resto se encuentra ubicado en diferentes provincias de la Argentina (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera y Patio Olmos (operado por una tercera parte) en la Ciudad de Córdoba, La Ribera Shopping en Santa Fe (a través de un negocio conjunto) y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén).

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 334.826 m² de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados, los cuales no son nuestros locatarios). Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 75.795 millones para el ejercicio fiscal de 2021 y de ARS 105.043 millones para el ejercicio fiscal 2020, lo cual implica una caída del 27,8% en términos reales (+8,3% en términos nominales). Las ventas de los locatarios de nuestros centros comerciales son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque son uno de los factores que determinan el monto del alquiler que podemos cobrar a nuestros locatarios. También afectan los costos globales de ocupación de los locatarios como porcentaje de sus ventas.

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

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

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

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

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

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

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

Ventas Minoristas de los Locatarios en términos reales ⁽¹⁾

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

(ARS millones)	2021	2020	2019
Alto Palermo	7.299	12.822	17.401
Abasto Shopping	6.354	13.039	18.455
Alto Avellaneda	5.288	11.521	16.551
Alcorta Shopping	5.546	7.645	9.816
Patio Bullrich	3.571	5.200	6.448
Buenos Aires Design ⁽²⁾	-	-	844
Dot Baires Shopping	4.866	10.242	14.143
Soleil	4.272	5.321	7.594
Distrito Arcos	6.213	6.009	6.986
Alto Noa Shopping	5.208	5.191	6.266
Alto Rosario Shopping	11.092	10.853	13.948
Mendoza Plaza Shopping	9.002	8.470	11.118
Córdoba Shopping	3.694	3.343	4.550
La Ribera Shopping	1.368	2.215	3.255
Alto Comahue	2.022	3.172	4.470
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-
Total de ventas	75.795	105.043	141.845

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

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

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

Ventas Acumuladas por tipo de Negocio en términos reales ⁽¹⁾

(ARS millones)	2021	2020	2019
Tienda Ancla	1.839	5.594	7.677
Indumentaria y Calzado	43.424	57.474	78.818
Entretenimiento	562	3.226	4.755
Hogar y decoración	2.273	2.146	3.150
Electro	5.773	11.832	15.887
Gastronomía	12.100	14.975	17.781
Varios	1.277	1.255	1.693
Servicios	8.547	8.541	12.084
Total	75.795	105.043	141.845

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

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

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

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

Precio de Alquileres en términos reales

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

	2021	2020	2019
Alto Palermo	26.459	53.374	77.593
Abasto Shopping	10.357	24.293	37.828
Alto Avellaneda	7.213	17.390	29.044
Alcorta Shopping	23.278	34.192	45.934
Patio Bullrich	12.884	26.815	35.199
Dot Baires Shopping	4.642	13.482	19.990
Soleil Premium Outlet	13.020	19.078	29.686
Distrito Arcos	25.583	37.636	54.595
Alto Noa	10.641	12.231	16.328
Alto Rosario	17.627	18.054	24.675
Mendoza Plaza	7.520	8.306	11.840
Córdoba Shopping Villa Cabrera	12.857	13.605	19.631
La Ribera Shopping	2.184	6.794	10.235
Alto Comahue	5.113	46.012	44.410
Patio Olmos ⁽²⁾			

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

Ingresos acumulados al 30 de junio ⁽¹⁾

(ARS millones)	2021	2020	2019
Alto Palermo	790	1.497	2.115
Abasto Shopping	567	1.283	1.971
Alto Avellaneda	461	902	1.416
Alcorta Shopping	483	799	1.040
Patio Bullrich	211	462	606
Dot Baires Shopping	445	981	1.669
Soleil	248	372	551
Distrito Arcos	415	690	949
Alto Noa Shopping	241	277	372
Alto Rosario Shopping	735	781	1.025
Mendoza Plaza Shopping	386	443	615
Córdoba Shopping	235	266	370
La Ribera Shopping	32	88	131
Alto Comahue	84	566	629
Patio Olmos ⁽²⁾			
Total	5.333	9.407	13.459

(1) No incluye ingresos por Patio Olmos.

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

Vencimiento de Alquileres

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestros centros comerciales para los alquileres vigentes al 30 de junio de 2021, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación:

Expiración	Cantidad de Contratos ⁽¹⁾	m ² a Expirar	Porcentaje a Expirar	Monto (ARS millones) ⁽²⁾	Porcentaje de Contratos
Locales Vacíos	116	33.682	10,1%		0%
Vencidos Vigentes	441	80.503	24,0%	923	29,2%
2022	387	49.952	14,9%	863	27,3%
2023	262	43.834	13,1%	582	18,4%
2024	202	32.465	9,7%	327	10,4%
2025 y años posteriores	139	94.390	28,2%	464	14,7%
Total⁽³⁾	1.431	301.144	100%	3.159	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021. Un contrato de locación puede estar asociado a uno o más locales.

(2) El monto expresa el alquiler básico anual al 30 de junio de 2021 de los contratos a expirar.

(3) No incluye locales vacíos.

Cinco locatarios más importantes del portafolio al 30 de junio de 2021

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 15,5% del área bruta locativa y el 17,2% de los alquileres básicos anuales de Centros Comerciales para el año fiscal finalizado en dicha fecha.

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

Locatario	Tipo de Negocio	Venta (%)	Área Bruta Locativa (m²)	Área Bruta Locativa (%)
Zara	Indumentaria y Calzado	7,2%	10.771	3,2%
Nike	Indumentaria y Calzado	5,9%	7.610	2,3%
Fravega	Electro	4,6%	3.524	1,1%
Falabella ⁽¹⁾	Tienda Departamental	2,3%	28.892	8,6%
Claro	Varios	1,9%	1.079	0,3%
Total		21,9%	51.876	15,5%

(1) A la fecha de presentación de los estados financieros Falabella ya no se encuentra operativo en ningún Centro Comercial.

Competencia

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

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

Compañía	Centro Comercial	Ubicación	Área bruta locativa	Participación de mercado % ⁽¹⁾
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Alto Palermo	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.045	1,54%
	Abasto Shopping ⁽²⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.796	2,83%
	Alto Avellaneda	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	39.838	3,06%
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.812	1,22%
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	0,88%
	Dot Baires Shopping ⁽³⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.493	3,65%
	Soleil	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	15.158	1,17%
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.335	1,10%
	Alto Noa Shopping	Salta	19.314	1,49%
	Alto Rosario Shopping	Santa Fe	33.731	2,59%
	Mendoza Plaza Shopping	Mendoza	43.312	3,33%
	Córdoba Shopping	Córdoba	15.361	1,18%
	La Ribera Shopping	Santa Fe	10.530	0,81%
	Alto Comahue	Neuquén	11.705	0,90%
	Subtotal		334.826	25,76%
Cencosud S.A.			277.203	21,33%
Otros Operadores			687.823	52,92%
Total			1.299.852	100%

Fuente: Cámara Argentina de Shopping Centers.

(1) Porcentaje correspondiente al área bruta locativa respecto al total del área bruta locativa. La participación de mercado se calcula dividiendo cantidad de m2 respecto del total de m2.

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

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

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 y Otros

A través de nuestra subsidiaria IRSA PC nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas y otros inmuebles de alquiler en la Argentina. En diciembre de 2014, vendimos 83.789 metros cuadrados del portfolio de oficinas Premium de nuestra subsidiaria IRSA PC, incluyendo el Edificio República, Bouchard 710 (vendido recientemente), Torre BankBoston (vendido recientemente), Intercontinental Plaza, Suipacha 652 y la reserva de tierra "Intercontinental II" con potencial para desarrollar 19.600 metros cuadrados. Al 30 de junio de 2021, poseíamos un portafolio de 7 edificios de oficinas con 113.291 metros cuadrados de ABL incluyendo el recientemente inaugurado Della Paolera 261.

Adicionalmente, somos propietarios o percibimos ingresos de otras propiedades de alquiler. Al 31 de junio de 2021, somos propietarios de otros terrenos y propiedades de renta por un total de 237.728 metros cuadrados de área bruta locativa.

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

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición por parte de IRSA PC	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA PC	Ingresos por alquileres (ARS miles) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Dic-14	19.885	66,9%	100%	506.822
Torre BankBoston ⁽⁷⁾	Dic-14				120.982
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	141.684
Bouchard 710 ⁽⁷⁾	Dic-14				43.344
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	277.155
Zetta Building	May-19	32.173	84,7%	80%	907.118
Della Paolera 261 ⁽⁶⁾	Dic-20	27.530	80,2%	100%	494.581
Total Oficinas AAA & A		93.809	80,1%		2.491.686
Oficinas B					
Philips	Jun-17	8.017	93,1%	100%	139.307
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	17,3%	100%	56.765
Total Oficinas B		19.482	48,5%	100%	196.072
Subtotal Oficinas		113.291	74,7%		2.687.758
Otras propiedades con renta⁽⁵⁾					68.681
Total Segmento Oficinas y Otros					2.756.439

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

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

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

(4) Corresponde a los ingresos anuales

(5) Incluye los ingresos por renta de todas aquellas propiedades que no son edificios destinados para alquiler, pero que se encuentran alquilados de forma parcial o total (Depósito Philips, Anchorena 665, Predio San Martín y Santa María del Plata).

(6) Incluye 664m² de subsuelo.

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

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

	Porcentaje de Ocupación ⁽¹⁾		
	2021	2020	2019
Oficinas			
Edificio República	66,9%	86,9%	95,2%
Torre BankBoston ⁽²⁾	-	96,4%	93,5%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%
Bouchard 710 ⁽²⁾	-	92,5%	100,0%
Suipacha 652/64	17,3%	31,2%	44,6%
DOT Building	84,9%	84,9%	100,0%
Philips	93,1%	82,7%	45,7%
Zetta Building	84,7%	97,5%	97,5%
Della Paolera 261	80,2%	-	-
Total Oficinas	74,7%	86,1%	88,3%

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

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

Vencimiento de alquileres

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

El siguiente cuadro muestra cierta información respecto de los contratos de alquiler al 30 de junio de 2021:

Edificio	Número de contratos ^{(1)/(5)}	Monto de Alquiler Anual (ARS millones) ⁽²⁾	Alquiler por m ² Nuevos y renovados (ARS) ⁽³⁾	Alquiler por m ² Anteriores (ARS) ⁽³⁾	N° de contratos no renovados	Contratos no renovados Monto de alquiler anual (ARS millones) ⁽⁴⁾
Edificio República	11	318	2.593	2.685	5	134
DOT Building	3	97	2.056	1.755	1	20
Philips Building	6	139	2.012	1.898	1	18
Intercontinental Plaza	3	76	2.133	1.726	3	16
Della Paolera 261	20	573	2.211	-	-	0
Zetta Building	1	34	2.192	2.810	3	104
Suipacha 652/64					1	29
Total Oficinas	44	1.237	2.252	1.181	14	321

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el PF 2021.

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

(3) Valor mensual.

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

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

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestras oficinas para los alquileres vigentes al 30 de junio 2021, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres)⁽¹⁾:

Año Fiscal de Vencimiento del Contrato	Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento	Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento	Porcentaje de Metros Cuadrados Totales Sujeto a Vencimiento	Ingresos Anuales por Alquileres en los Contratos por Vencer	Porcentaje de Ingresos Totales Sujeto a Vencimiento
		(m2)	(%)	(ARS millones)	(%)
2021	1	866	1%	31	1%
2022	2	509	1%	14	1%
2023	16	13.587	16%	438	19%
2024+	46	69.647	82%	1.842	79%
Total	65	84.609	100%	2.325	100%

(1) Incluye Oficinas cuyo contrato no ha sido renovado aún al 30 de junio de 2021

No se incluyen metros cuadrados ni ingresos por cocheras ni por otros espacios de terrazas ni antenas

Otras Propiedades de Oficinas

También tenemos participación en otras propiedades de oficinas, todas ubicadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde solo poseemos cocheras y bauleras, como Bouchard 557, Av. Del Libertador 498 y Madero 1020.

Locales Comerciales y Otras Propiedades

Nuestra cartera de inmuebles destinados a locación al 30 de junio 2021 incluye otras propiedades alquilables pudiendo ser locales comerciales a la calle, predio industrial, reservas de tierra u otras propiedades de diversos usos. La mayoría de estas propiedades se encuentran ubicadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y algunas de ellas, en otras ciudades del país. Estos inmuebles incluyen el predio ex Nobleza Piccardo, el terreno lindero Dot, Chanta IV, Anchorena 665 y Terreno Intercontinental.

Segmento Hoteles

El segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el gobierno argentino a partir del día 20 de marzo de 2020 junto con el cierre de fronteras y la afluencia de turismo. Después de nueve meses de cierre en 2020, la actividad se reanudó con baja ocupación en Buenos Aires y una mejor recuperación del resort Llao Llao en Bariloche motivada principalmente por el auge del turismo interno. El sector espera la reanudación de los flujos aéreos y el arribo del turismo internacional para poder recuperar sus niveles de ingresos anteriores a la pandemia.

La crisis del sector ha motivado medidas paliativas por parte de autoridades nacionales y provinciales, medidas necesarias que colaboran parcialmente al sostenimiento. De manera complementaria, el management de cada uno de los hoteles realiza sus mayores esfuerzos para adecuarse operativamente al contexto.

Durante el ejercicio 2021 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100% en el hotel Libertador y del 50,00% en el Llao Llao.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación ARS ⁽²⁾	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (ARS millones)		
						2021	2020	2019
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	313	8,5%	8.525	131	1.083	1.576
Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	100%	200	7,9%	4.347	43	379	888
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50,00%	205	21,9%	28.184	747	1.576	1.972
Total	-	-	718	12,2%	17.865	921	3.038	4.436

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

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

(3) A través de Nuevas Fronteras S.A.

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

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

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

En junio de 1997 compramos el Hotel Llao Llao a Llao Llao Holding S.A. El Grupo Sutton es dueño del 50%. El Hotel Llao Llao está situado en la península de Llao Llao, a 25 kilómetros de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, y es uno de los hoteles turísticos más importantes de la Argentina. Rodeado de montañas y lagos, este hotel fue diseñado y construido por el famoso arquitecto Bustillo con un estilo alpino tradicional y fue inaugurado en 1938. El hotel fue restaurado entre 1990 y 1993. La superficie construida total es de 15.000 m², posee 158 habitaciones originales. El hotel-resort también cuenta con una cancha de golf de 18 hoyos, canchas de tenis, gimnasio, spa, salón de juegos y pileta de natación. El hotel es miembro de "The Leading Hotels of the World Ltd.", una prestigiosa organización de hotelería de lujo representativa de 430 de los hoteles, resorts y spas más refinados del mundo. Hotel Llao Llao es actualmente administrado por "IRSA – Galerías Pacífico S.A. – UT", una Unión Transitoria constituida 50% por IRSA y 50% por Grupo Sutton. Durante 2007 se realizó una ampliación en el hotel y el número de suites se incrementó a 205 habitaciones.

Hotel Intercontinental, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En noviembre de 1997 adquirimos el 76,34% del Hotel Intercontinental. El Hotel Intercontinental está situado en el centro de la ciudad, en el barrio porteño de Montserrat, cerca del Intercontinental Plaza. Intercontinental Hotels Corporation, una compañía estadounidense, actualmente posee el 23,66% del Hotel Intercontinental. Las instalaciones para eventos del hotel incluyen ocho salas de reunión, un centro de convenciones y un salón de eventos especiales de 588 m² que puede ser dividido. Asimismo, cuenta con un restaurante, un centro de negocios, sauna y gimnasio con pileta de natación. El hotel terminó de construirse en diciembre de 1994 y cuenta con 313 habitaciones.

Hotel Libertador, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

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

Con fecha 14 de diciembre de 2006, adquirimos a través de nuestra subsidiaria operadora de hoteles Llao Llao Resorts S.A. un terreno de 129.533 m², ubicado en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en la provincia de Río Negro. El precio total de la operación fue de USD 7,0 millones, de los cuales se abonaron USD 4,2 millones al contado y el saldo de USD 2,8 millones se financió a través de una hipoteca pagadera en 36 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de USD 0,086 millones cada una. El terreno está emplazado en las orillas del Lago Gutiérrez, en cercanías del Hotel Llao Llao, en un marco natural inigualable y cuenta con un chalet de 1.000 m² diseñado por el arquitecto Ezequiel Bustillo.

Segmento Venta y Desarrollo de Inmuebles y Reserva de Tierras

Inmuebles de Desarrollo para Viviendas

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

En el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2021, los ingresos provenientes del segmento ventas y desarrollos alcanzaron la suma de ARS 664 millones, comparado con ARS 1.104 millones registrados durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020.

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

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

A continuación, se detalla información sobre reservas de tierra de IRSA PC al 30 de junio de 2021:

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales – Gran Buenos Aires ⁽⁴⁾	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	98
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015				1.080	-
Espacio Aéreo Coto / Abasto-Torre 1	100%	24/9/1997				2.018	371
Total Intangibles (Residencial)						4.559	469
UOM Luján - Buenos Aires	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	1.505
Predio San Martin (Ex Nobleza Picardo) - Buenos Aires	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	8.818
La Plata - Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	576
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	5.150
Subtotal Usos Mixtos			1.422.401	1.166.940	10.518	75.869	16.049
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA ⁽²⁾ - Torre 2	100%	24/9/1997	-	10.768	-	8.193	52
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	8.000	13.500	-	1.080	50
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	58.000	-	58.000	120
Subtotal Residencial			21.000	82.268	-	67.273	222
Polo Dot expansión comercial – CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	2.195
Terreno Paraná - Entre Ríos ⁽³⁾	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
Subtotal Retail			10.022	5.000	20.940	-	2.195
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	4.211
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	1.739
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	2.800	5.000	5.000	-	4
Subtotal Oficinas			21.735	5.000	62.998	-	5.954
Total Futuros Desarrollos			1.475.158	1.259.208	94.456	143.142	24.420
Otras Reservas⁽¹⁾			1.899	-	7.297	262	2.183
Total Reservas de Tierra			1.477.057	1.259.208	101.753	143.404	26.603

- (1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT y terreno lindero Mendoza Shopping
(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.
(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones.
(4) Clasificado como Activos Intangibles, por lo tanto su valor se mantiene a costo histórico.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2021:

Expansiones	Participación IRSA PC	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo Lindero	100%	2.510	CABA
Subtotal Expansiones en Curso		2.510	
Otras futuras expansiones ⁽¹⁾		49.186	
Subtotal Futuras Expansiones		49.186	
Total en Centros Comerciales		101.955	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.199	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
Subtotal Futuras Expansiones		30.000	
Total en Oficinas + Residencial		75.825	
Total Expansiones		127.521	

- (1) Incluye Paseo Alcorta, Alto Avellaneda, Soleil, Alto Noa y Alto Comahue

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra propias de IRSA al 30 de junio de 2021:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construable (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (ARS millones)
RESERVAS DE TIERRA							
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	2.163
Puerto Retiro – CABA ⁽²⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Solares Santa María - CABA ⁽³⁾	100%	10/7/1997	716.058	716.058	-	-	32.327
Subtotal Usos Mixtos			10.666.609	4.913.438	-	-	34.490
Caballito Manzana 35 - CABA	100%	22/10/1998	9.879	57.192	-	30.064	595
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	64.080	441
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	360
Subtotal Residencial			9.879	57.192	-	154.504	1.396
Total Futuros Desarrollos			10.676.488	4.970.630	-	154.504	35.886
Otras Reservas de Tierra⁽⁴⁾			5.249.941	-	-	4.713	792
Total Reservas de Tierra			15.926.429	4.970.630	-	159.217	36.678
Total Reservas de Tierra IRSA + IRSA PC proporcional			17.106.945	5.977.034	81.325	273.830	57.939

(1) Incluye Pilar R8 Km 53, Pontevedra, Mariano Acosta, Merlo, Terreno San Luis y Terreno Llao Llao.

(2) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

(3) A la fecha se encuentra en tratamiento en el GCBA el cambio de zonificación a usos mixtos el cual deberá ser votado en el recinto en noviembre 2021

Información detallada sobre cada una de nuestras propiedades:

Inmuebles de uso residencial

Condominios del Alto II – Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe (IRSA PC)

Al 30 de junio de 2021 las obras en la parcela H se encuentran finalizadas, habiéndose recibido la totalidad de unidades comprometidas en la permuta y estando disponibles a esta fecha, para la venta, 4 cocheras.

Horizons, Vicente López - Olivos, Provincia de Buenos Aires (IRSA).

Al 30 de junio de 2021, todas las unidades fueron vendidas y el stock disponible para la venta es 1 cochera y 19 bauleras.

Pereiraola (Greenville), Hudson - Provincia de Buenos Aires (IRSA)

En abril de 2010 vendimos Pereiraola S.A. por USD 11,7 millones, una sociedad que es titular de terrenos linderos a Abril Club de Campo que totalizaban 130 has. La parte compradora llevaría adelante un desarrollo que incluiría un loteo, un condo-hotel, dos canchas de polo y edificios de departamentos. Se incluyó dentro del precio de venta la entrega de 39.634 m2 de lotes a la Compañía por un valor aproximado de USD 3 millones. Al 30 de junio de 2021 se encuentra recibido el saldo de precio de la operación de venta y cedidos la totalidad de los lotes que quedaban por recibir como saldo de precio de la compraventa realizada en el 2010, la cesión se realizó el 14 de octubre de 2020.

Intangibles - Unidades a recibir en Permuta

CONIL – Avellaneda, Provincia de Buenos Aires (IRSA PC)

Estos terrenos de la Compañía son frentistas al shopping Alto Avellaneda, suman 2.398 m2 distribuidos en dos esquinas enfrentadas y según sus parámetros urbanísticos se pueden construir alrededor de 6.000 m2. Su destino, ya sea a través de un desarrollo propio o venta a un tercero, es vivienda con la posibilidad de un zócalo comercial. En noviembre del 2014, se suscribió una Escritura de Permuta por un valor de USD 0,7 millones para realizar un desarrollo residencial, como contraprestación, la Compañía va a recibir 1.389 m2 de locales comerciales ubicados en las plantas bajas de las manzanas 99 y 95 de Güemes 836 y Güemes 902 respectivamente. En junio 2018 se firmó una prórroga a la permuta.

Como contraprestación por la demora y en concepto de indemnización se nos hará entrega de 1 departamento (55,5 m2) y 1 cochera (14 m2).

Canteras Natal Crespo, La Calera – Provincia de Córdoba (IRSA)

Con fecha 26 de Junio del 2013, vendimos el 100% de nuestra participación en Canteras Natal Crespo S.A. representativo del 50% de su capital social a Euromayor S.A. de Inversiones por un valor de USD 4.215.000 mediante el siguiente esquema de pago: USD 3.815.000 en efectivo y USD 400.000 mediante la transferencia de casi 40.000 m² con uso comercial dentro del emprendimiento a desarrollar en el predio conocido como *Laguna Azul*. En diciembre 2019, se llegó a un acuerdo con la contraparte que permitió la reventa de la contraprestación no dineraria a una tercera parte no relacionada por un valor total de USD 450.000.

Desarrollos en Curso

Expansión Alto Palermo (IRSA PC)

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al 30 de junio de 2021 era del 88% y la finalización está prevista para octubre 2021.

Usos Mixtos:

Ex UOM – Luján, Provincia de Buenos Aires (IRSA PC)

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

Ex Fabrica Nobleza Piccardo – San Martín, Provincia de Buenos Aires (IRSA PC)

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

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

Adicionalmente, durante este ejercicio se comenzaron a tramitar ante los organismos públicos la obtención de las prefactibilidades. Se encuentra en proceso de aprobación la correspondiente a la Dirección de Hidráulica de la Provincia, y en el próximo ejercicio, iniciaremos el resto de las presentaciones ante las empresas de servicios, para la obtención de las prefactibilidades de energía eléctrica, gas, agua y volcamiento de efluentes.

Proyecto terrenos linderos Córdoba Shopping (IRSA PC)

La Compañía es propietaria de unas parcelas linderas al Córdoba Shopping con capacidad constructiva de aproximadamente 18.500 m² de superficie, en el centro de la Ciudad de Córdoba.

En mayo del 2016, se suscribió un compromiso de permuta por 13.500 m2 de la capacidad constructiva, sujeto a condiciones para luego escriturar. El emprendimiento por realizar será un desarrollo mixto, residencial y oficinas, y como parte de la contraprestación, la Compañía recibirá 2.160 m2 en departamentos, cocheras Shopping, más las

gestiones de permisos, unificaciones y subdivisiones en 3 parcelas. La entrega de la contraprestación será como máximo, para la Torre I en mayo de 2022, y para la Torre II en julio de 2024. El valor de la permuta es de USD 4 millones.

Terreno La Plata (IRSA PC)

Con fecha 22 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de 78.000 m2 de superficie en la localidad de La Plata, provincia de Buenos Aires. La operación se materializó mediante la compra del 100% de las acciones de la sociedad Centro de Entretenimientos La Plata S.A. ("CELAP") propietaria del 61,85% del predio y la compra directa del 38,15% restante a terceras partes no relacionadas.

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

En fecha 21 de enero del 2019, se ha Promulgado la Ordenanza N° 11767 aprobada por el Honorable Concejo Deliberante de La Plata en fecha 26 de diciembre del 2018. Con dicha Promulgación, quedan confirmados formalmente por dicha Ordenanza los usos e indicadores solicitados para desarrollar un proyecto de 116.553 m2.

Al 30 de junio de 2021 se encuentra en definición el proyecto de usos mixtos y en proceso de contratación de las infraestructuras de nexos.

Terreno Caballito - Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IRSA PC)

Es una propiedad de aproximadamente 23.791 m2, ubicada en el barrio de Caballito, uno de los barrios más densamente poblados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que la Compañía adquirió en noviembre de 1997. Este terreno será destinado al desarrollo de un complejo de viviendas con comercio y espacios públicos, con más de 85.000 m2. Este Proyecto se encuentra aprobado por las autoridades del GCBA.

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

Al 30 de junio de 2021 el desarrollo se encuentra esperando la resolución de un amparo interpuesto ante el GCABA.

La Adela – Buenos Aires (IRSA)

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

Puerto Retiro – Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IRSA)

Durante el año fiscal 1998, la Compañía inició negociaciones con las autoridades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el fin de obtener un permiso de rezonificación de la propiedad, permitiendo un cambio en el uso de la propiedad y estableciendo nuevas regulaciones para su desarrollo.

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

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

A su vez, Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro S.A. y los restantes imputados en la causa penal por infracción art. 174 inc. 5º en función del art. 173 inc. 7º del C.P. Por dicha acción se pretende que sobre la base de la

nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte, se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos. Puerto Retiro presentó su descargo sobre el mérito de la evidencia, destacando que los actuales accionistas de Puerto Retiro no participaron en ninguno de los actos sospechosos en el caso penal, ya que adquirieron las acciones mediante el pago de las mismas y de buena fe varios años después de los hechos mencionados en el proceso. Asimismo, se destacó en todo momento que la empresa Puerto Retiro estuvo ajena en todo momento, a la licitación / privatización realizada para la venta de acciones de Tandanor.

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

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

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

Costa Urbana – ex Solares de Santa María – Costanera Sur, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IRSA)

Poseemos una importante propiedad de más de 70 hectáreas, la cual adquirimos en 1997, frente al Río de la Plata en Costanera Sur, al sur de Puerto Madero, a 10 minutos del centro de Buenos Aires, llamada originalmente "Solares de Santa María" y que hemos rebautizado como "Costa Urbana". Pretendemos desarrollar un emprendimiento de usos mixtos incluyendo complejos residenciales, oficinas, tiendas, hoteles, clubes deportivos y zonas de servicios (colegios, supermercados y aparcamientos).

Después de algunos intentos fallidos de aprobación ante el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su legislatura y tras nuevas negociaciones realizadas durante los últimos años, hemos firmado con el Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un Nuevo Acuerdo bajo la modalidad de Convenio Urbanístico que se enmarca dentro del Decreto N°475 publicado el 30 de diciembre de 2020, por medio del cual aprobó la reglamentación del artículo 10.9. "Convenios Urbanísticos" de la Ley N°6.099 (texto consolidado por Ley N°6.347). Conforme el artículo 10.9 del Código Urbanístico, dichos convenios son acuerdos celebrados entre el propietario de un terreno/predio y el Poder Ejecutivo, los cuales implican un cambio normativo que deberá luego ser aprobado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Bajo esa modalidad se planteó un nuevo proyecto de urbanización, en el cual se destina al uso público más del 67% de la superficie del predio manteniendo el FOT 1 original que implica una constructibilidad de más de 895.000 m². El Proyecto de Ley fue elevado para su tratamiento en primera Lectura en el recinto y aprobado sin abstenciones el pasado 19 de agosto de 2021 por 36 votos sobre un total de 55. Como parte del proceso de aprobación se ha fijado una fecha para la Audiencia Pública "no vinculante" el 15 de octubre de 2021 para luego celebrarse el tratamiento en segunda lectura para su aprobación legislativa definitiva.

La valuación contable al 30 de junio de 2021 no refleja ninguno de estos cambios potenciales siendo valuada la tierra con la misma metodología que en años anteriores.

Residencial:

Proyecto Residencial Coto (IRSA PC)

La Compañía es propietaria de un espacio aéreo de aproximadamente 23.000 m² de superficie en la parte superior del Hipermercado Coto, cercano al Centro Comercial Abasto, en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Compañía y Coto Centro Integral de Comercialización S.A. (Coto) con fecha 24 de septiembre de 1997 otorgaron escritura mediante la cual la Compañía, adquirió los derechos a recibir unidades funcionales cocheras, y los derechos a sobreelevar sobre el inmueble ubicado entre las calles Agüero, Lavalle, Guardia Vieja y Gallo, en el barrio de Abasto.

El 25 de octubre de 2019, IRSA PC ha transferido a un tercero no relacionado los derechos para desarrollar un edificio residencial ("Torre 1") en el espacio aéreo Coto Supermarket ubicado en el barrio de Abasto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 tendrá 22 pisos de apartamentos de 1 a 3 habitaciones, con un área total de 8.400 metros cuadrados.

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén (IRSA PC)

A través de Shopping Neuquén S.A. contamos con un terreno de 13.000 m² y una capacidad constructiva FOT de 18.000 m² de viviendas en una zona de enorme potencial. El mismo se encuentra junto al shopping y al hipermercado operando actualmente.

Terreno Caballito - Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IRSA)

El 29 de junio de 2011, la Compañía y TGLT, un desarrollador residencial, celebraron un contrato para permutar una parcela de terreno ubicada en la calle Méndez de Andes en el barrio de Caballito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Una asociación vecinal denominada Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito obtuvo una medida cautelar por medio de la cual suspendió la obra que TGLT debía realizar en el predio más arriba mencionado. Con fecha abril de 2018 se firmó el Distracto de contrato de permuta entre TGLT e IRSA, recuperando la sociedad el terreno. En julio de 2018 el Tribunal Superior de Justicia dictó una sentencia favorable permitiendo la construcción de 57.192 m² de departamentos en el predio.

Al 30 de junio 2021 la obra de completamiento de la estructura de hormigón de la T3 se encuentra en proceso de adjudicación y deberá estar terminada a principios del año 2022.

Zetol S.A y Vista al Muelle S.A – Departamento de Canelones – Uruguay (IRSA)

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

Es nuestra intención desarrollar en estas 13 parcelas un proyecto urbanístico que consistirá en el desarrollo y comercialización de 1.860 departamentos. Dicho proyecto cuenta con la "viabilidad urbanística" para la construcción de aproximadamente 200.000 m² por el plazo de 10 años, la misma fue otorgada por la Intendencia Municipal ("IMC") y la Junta Departamental de Canelones. Por su parte, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A. se comprometieron a llevar adelante obras de infraestructura por USD 8 millones, así como una cantidad mínima de m² de vivienda. El cumplimiento de este compromiso dentro de los términos acordados otorgará una vigencia de 10 años más a la viabilidad urbanística.

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

Por su parte, Vista al Muelle S.A. contaba desde septiembre 2008 con un terreno oportunamente adquirido en USD 0,83 millones. Posteriormente, se adquirieron en febrero de 2010 terrenos por USD 1 millón, cuyo saldo de precio a la fecha asciende a USD 0,28 más intereses, el mismo fue cancelado en diciembre de 2014. En diciembre de 2010, Vista al Muelle S.A. escrituró otros terrenos por un total de USD 2,66 millones, de los cuales se pagaron USD 0,3 millones. El saldo se cancelará mediante la entrega de 2.334 m² en unidades habitacionales y/o locales comerciales a construirse o en efectivo.

El 30 de junio de 2009, la Compañía vendió el 50% de Liveck S.A. a Cyrela Brazil Realty S.A. por USD 1,3 millones. Con fecha 17 de diciembre de 2010, junto con Cyrela Brazil Realty S.A. se firmó un acuerdo de compraventa de acciones por el cual se compró a Cyrela Brazil Realty S.A. el 50% del paquete accionario de Liveck S.A. por USD 2,7 millones. Consecuentemente, al 30 de junio de 2021, la tenencia, en Liveck asciende al 100%.

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

Con fecha 15 de noviembre de 2018, se ha firmado la escritura traslativa de venta de la primera parcela donde se está construyendo actualmente la primera Torre de Departamentos, Villas y Cocheros simples y dobles, el precio de permuta total fue de USD 7.298.705 equivalentes al 16% de la totalidad de los metros construidos vendibles en la primera Torre. El 12% de la misma, ha sido utilizado para cancelar parte del saldo de precio mantenido a la fecha con los vendedores de las parcelas adquiridas por Zetol S.A en junio 2009. Fecha estimada de entrega de las unidades enero 2022.

Al 30 de junio de 2021 se encuentra contratada y en un avance del 20% la obra de infraestructura concerniente a los sectores A y B del predio que incluyen, entre otros, el camino costero, rotondas, luminarias, rellenos y conexiones pluviales y cloacales por un monto de unos USD 3,2 MM. La misma deberá estar finalizada a fines del año en curso.

Oficinas:

Polo Dot Etapas 2 y 3 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IRSA PC)

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

Terreno Intercontinental Plaza II - Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IRSA PC)

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

Otras Reservas de Tierra

Otras Tierras en Reserva – Pilar, Pontevedra, Mariano Acosta, Merlo, Terreno San Luis, Terreno Llao Llao y remanente Casona Abril

Agrupamos aquí aquellos terrenos de importante superficie cuyo desarrollo no es viable en el corto plazo ya sea por sus actuales parámetros urbanísticos y zonificación, estatus jurídico o por falta de consolidación de su entorno inmediato. Este grupo totaliza alrededor de 7 millones de m².

Isla Sirgadero

El 3 de septiembre del 2015 se vendió la totalidad del predio de 10.833.270 m² a sociedades varias por el valor de USD 3,9 millones a pagar en 16 cuotas trimestrales, más una cuota en especie, tierra resultante del plano de mensura definitivo, equivalente al 10% de la superficie. En noviembre 2020 se firmó un convenio de renegociación de deuda con un pago inicial de USD 500.000, el mismo reduce el plazo y elimina la cuota en especie.

Segmento Internacional

Inversión en Condor Hospitality Trust

El 19 de julio de 2019, Condor celebró un acuerdo de fusión con Nextpoint Hospitality Trust. De acuerdo con los términos contractuales, cada acción ordinaria de Condor, con un valor nominal de USD 0,01 por acción, se cancelaba antes de la fusión y se convertía en el derecho a recibir un monto en efectivo equivalente a USD 11,10 por acción ordinaria. Adicionalmente, de conformidad con los términos y condiciones del contrato de fusión, cada acción convertible Clase E era automáticamente cancelada y se convertía en el derecho a recibir un monto en efectivo equivalente a USD 10,00 por acción. El cierre de la transacción, previsto para el 23 de marzo de 2020, no ocurrió.

El 14 de octubre de 2020 Condor celebró un acuerdo con Nextpoint Hospitality Trust y algunas de sus afiliadas ("Partes de NHT") para resolver todas y cada una de las reclamaciones entre ellos relacionadas con el acuerdo de fusión mencionado anteriormente.

De acuerdo con el convenio con NHT, las Partes se comprometieron a realizar tres pagos a Condor en tres cuotas finalizando el último pago el 30 de diciembre de 2020 por un total de USD 7 millones. A la fecha de los presentes estados financieros se ha cobrado el total de la indemnización por el incumplimiento del contrato.

El 29 de junio de 2021 se ejerció el put right, por lo cual las acciones preferidas Clase E de Condor más los dividendos devengados al 30 de junio de 2021 que estaban impagos se convirtieron en acciones ordinarias, las cuales se emitieron el 29 de julio de 2021. A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Compañía posee, en forma directa e indirecta, 3.191.214 acciones ordinarias representativas del 21,7% del capital social y se encuentra evaluando diferentes alternativas estratégicas con el objetivo de crear valor para sus accionistas.

Segmento Financieros y Otros:

Nuestra Inversión en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2021, éramos propietarios del 29,91% del Banco Hipotecario. Fundado en 1886 por el gobierno argentino y privatizado en 1999, Banco Hipotecario ha sido históricamente líder en préstamos hipotecarios en Argentina y proveedor de servicios de seguros hipotecarios y de préstamos hipotecarios. Todas sus operaciones están ubicadas en la Argentina, donde opera a través de una red nacional con 63 sucursales en las 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 15 puntos de venta adicionales a lo largo de la Argentina.

Banco Hipotecario es un banco comercial inclusivo que brinda servicios de banca universal ofreciendo una amplia variedad de productos y actividades bancarias, incluyendo una amplia gama de préstamos personales y corporativos, depósitos, tarjetas de crédito y débito, y servicios financieros relacionados a particulares, pequeñas y medianas empresas ("PyME") y grandes empresas. A febrero de 2021, Banco Hipotecario ocupaba el decimoséptimo lugar entre los bancos privados del sistema financiero argentino en términos de activos totales y decimotercero lugar en términos de préstamos. Al 30 de junio de 2021, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 19.529,2 millones, sus activos consolidados eran de ARS 187.595,5 millones, y su resultado neto para el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2021 fue negativo ARS 1.111,4 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. El Banco ha incrementado los préstamos no-hipotecarios al sector privado no financiero, en términos nominales, de ARS 39.775,5 millones al 31 de diciembre de 2018, y disminuyó a ARS 36.851,0 al 31 de diciembre de 2019, a ARS 35.813,2 millones al 30 de junio de 2020 y a ARS 41.303,4 millones al 30 de junio de 2021.

También, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de fondeo mediante el desarrollo de su presencia en el mercado de capitales local e internacional, así como también incrementando su base de depósitos. Su deuda financiera en el total del fondeo era de 16,6% al 30 de junio de 2021.

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

En virtud de las comunicaciones "A" 7132 del BCRA, está suspendida la distribución de resultados hasta el 31 de diciembre de 2021.

4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES

Julio 2020: Emisión de Obligaciones Negociables

El 21 de julio de 2020, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 38,4 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase VI: denominadas y pagaderas en pesos por ARS 335,2 millones (equivalentes al momento de la emisión a USD 4,7 millones) a una tasa variable Badlar Privada + 4,0%, con intereses trimestrales. El vencimiento del capital será en dos cuotas: la primera por un monto equivalente al 30% del valor nominal pagadera a los 9 (nueve) meses contados desde la fecha de emisión y liquidación, y la segunda por un monto equivalente al 70% del valor nominal pagadera en la fecha de vencimiento, el 21 de julio de 2021. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal.
- ON Clase VII: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 33,7 millones a una tasa fija del 4,0%, con intereses trimestrales y vencimiento del capital el 21 de enero de 2022. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal.

Los fondos han sido destinados a refinanciar pasivos de corto plazo.

Septiembre 2020: Inversión en IDBD y DIC

La situación financiera de IDBD al 30 de junio de 2020 reflejaba un patrimonio neto negativo, flujos de fondos operativos negativos y una baja de calificación crediticia. El flujo de efectivo de IDBD para cumplir con sus obligaciones, incluso las de corto plazo, dependía del soporte financiero de su accionista de control (Dolphin Netherlands B.V.) y de la venta de activos, cuyas fechas de realización no estaban bajo el control de IDBD. Como resultado de lo anterior, IDBD ha venido manteniendo negociaciones con sus acreedores a efectos de reestructurar su deuda financiera en términos más favorables.

Al 30 de junio de 2020, el saldo total de (i) las obligaciones negociables Serie 9 de IDBD era de NIS 901 millones (la "Serie 9"), (ii) las obligaciones negociables Serie 14 de IDBD era de NIS 889 millones garantizadas por el 70% de las acciones de DIC (la "Serie 14"), (iii) las obligaciones negociables Serie 15 de IDBD era de NIS 238 millones garantizadas por el 5% de las acciones de Clal (la "Serie 15").

El 7 de septiembre de 2020, la compañía comunicó que, con respecto a los aportes de capital comprometidos para el 2 de septiembre de 2020 y 2021, por NIS 70 millones cada uno, consideraba que existían dudas respecto del cumplimiento de las condiciones previas establecidas para realizar dichos aportes, por lo cual ha resuelto no realizar el correspondiente a este año.

Con fecha 17 de septiembre de 2020, el Fiduciario de la Serie 9 presentó una petición ante el Tribunal de Distrito en Tel-Aviv-Yafo (el "Tribunal") con relación al otorgamiento de una orden de apertura de procedimientos (la "Petición") de conformidad con la sección 18 de la Ley de Insolvencia y Recuperación Económica de Israel, 5778-2018 (la "Ley"); para que se instruya el nombramiento de un fiduciario para IDBD de conformidad con dicha normativa, lo que afectaría las facultades de los órganos decisorios de IDBD de conformidad con la sección 43 de la Ley, se le otorguen al fiduciario todas las demás facultades que se requieran para el desempeño de su función de conformidad con las disposiciones de la Ley que incluyen sin limitación las más amplias facultades en la toma de decisiones directivas y gerenciales.

El 21 de septiembre de 2020, los tenedores de la Serie 14 aprobaron que el saldo total de la Serie 14 sea pagado de inmediato.

El 22 de septiembre de 2020, IDBD y Dolphin Netherlands B.V. presentaron su respuesta inicial a la Petición ante el Tribunal, argumentando que lo mejor para IDBD y todos sus acreedores era agotar las negociaciones con el accionista controlante y sus acreedores durante un período acotado con el fin de intentar maximizar el valor de sus activos, en beneficio de los acreedores y de la compañía, y evitar costos y otros efectos adversos.

Además, se presentó la respuesta del Fiduciario de la Serie 15 y del Fiduciario de la Serie 14 quienes solicitaron la ejecución de gravámenes y el nombramiento de un custodio, así como la celebración urgente de una audiencia que fue fijada para el 24 de septiembre de 2020.

Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal rechazó nuestra petición. Actualmente, el grupo no tiene participación en IDBD ni pasivos relacionados con la inversión.

Octubre 2020: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 26 de octubre de 2020, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en especie por la suma de ARS 484 millones en acciones de IRSA Propiedades Comerciales, subsidiaria de IRSA.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2020
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.

Noviembre 2020: Aviso de Pago de Dividendos

La sociedad comunicó que se puso a disposición de los señores accionistas el día 17 de noviembre de 2020 un dividendo por la suma de ARS 484 millones pagaderos en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA, según la cotización de las acciones de esa sociedad al 23 de octubre de 2020 que asciende a ARS 320 por acción.

Se abonó la suma de 1.512.500 acciones de IRSA Propiedades Comerciales S.A. a una relación de: 0,00261372304655 acciones IRSA Propiedades Comerciales S.A. por acción de IRSA y 0,0261372304655 por ADR de IRSA. El dividendo fue con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, y se pagó a todos los accionistas que revistieron tal calidad al 16 de noviembre de 2020 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

Noviembre 2020: Emisión de Obligaciones Negociables - Canje ON Clase I - Normativa BCRA "A" 7106

El 12 de noviembre de 2020, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase I con un valor nominal de USD 181,5 millones.

El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje (por ambas Clases) fue de aproximadamente USD 178,5 millones, lo que representa un 98,31% de aceptación, a través de la participación de 6.571 órdenes.

- ON Clase VIII: Valor Nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 104,3 millones.
 - Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 31,7 millones.
 - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de Vencimiento: 12 de noviembre de 2023.
 - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles, cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán por cada 1 USD presentados al Canje, los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión y lo siguiente:
 - Una suma de dinero de aproximadamente USD 72,6 millones en concepto de Repago de Capital de tales Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en efectivo, en Dólares Estadounidenses, que será equivalente a USD 0,69622593 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje; y
 - El monto restante hasta completar USD 1 cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase VIII.
 - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 10,00%.
 - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase VIII será amortizado en 3 cuotas anuales (33% de capital el 12 de noviembre de 2021, 33% de capital el 12 de noviembre de 2022; y 34% de capital, en la Fecha de Vencimiento de la Clase VIII).
 - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.

- Domicilio de Pago: El de pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- ON Clase IX: Valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 74,2 millones.
 - Valor Nominal a Emitirse (en conjunto con el Valor Nominal a Emitirse como resultado de la Suscripción en Efectivo): aproximadamente USD 80,7 millones.
 - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de Vencimiento: Será el 1 de marzo de 2023.
 - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán Obligaciones Negociables Clase IX por el 100% del monto de presentado para el canje y aceptado por la Compañía y los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión.
 - Contraprestación Anticipada: consistirá en el pago de USD 0,02 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el canje por Obligaciones Negociables Clase IX en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada. Dicha contraprestación se abonará en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación de acuerdo al tipo de cambio publicado por la Comunicación “A” 3500 del BCRA del día hábil anterior a la Fecha de Expiración del Canje el cual es ARS 79,3433 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el Canje.
 - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 10,00%.
 - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase IX será amortizado en una cuota en la Fecha de Vencimiento.
 - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
 - Domicilio de Pago: El pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores de Nueva York, Estados Unidos, a cuyo fin la Compañía pondrá a disposición dólares estadounidenses en una cuenta informada por Caja de Valores en dicha jurisdicción.
- Modificaciones a los Términos de las Obligaciones Negociables Existentes: Considerando la obtención de consentimiento por una cifra superior al 90% del capital total de las ON existentes, la Compañía ha modificado y reemplazado los siguientes términos y condiciones esenciales y no esenciales de las ON existentes.
 - En virtud de la implementación de las Modificaciones Propuestas No Esenciales, se elimina la sección completa de “Determinados Compromisos” y “Supuestos de Incumplimiento” de los términos y condiciones dispuestos en los suplementos de prospecto de fecha 2 de mayo de 2019 y de fecha 25 de julio de 2019 correspondientes a las Obligaciones Negociables Existentes.
 - Asimismo, en virtud de la implementación de las Modificaciones Propuestas Esenciales, se modifican y reemplazan los siguientes términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Existentes:
 - Fecha de Vencimiento: Será el 1 de marzo 2023.
 - Fechas de Pago de Intereses: serán las mismas fechas que se informan para la Clase IX en el Aviso de Resultados.
 - Se aclara que los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase I no modificados por las Modificaciones Propuestas Esenciales y las Modificaciones Propuestas No Esenciales mantendrán su plena validez y vigencia.

Diciembre 2020: Cambio de Sede Social

La Compañía ha mudado sus oficinas de Moreno 877 Piso 24 CABA a Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA, constituyéndose este último domicilio en su nueva sede social.

Diciembre 2020: Venta de Manibil

Con fecha 22 de diciembre de 2020, la Sociedad vendió 217.332.873 acciones Clase B ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$1 y con derecho a un voto por acción de titularidad de la Sociedad, representativas del 49% del capital social de MANIBIL S.A., compañía dedicada a desarrollos inmobiliarios. El precio por la venta de las acciones ascendió a la suma de ARS 576.974.387,5 millones. La operación se perfeccionó en febrero 2021, por lo que la Sociedad deja de revestir el carácter de accionista de MANIBIL S.A.

Marzo 2021: Emisión de Obligaciones Negociables

El 31 de marzo de 2021, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 65,5 millones a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase X: denominadas y pagaderas en pesos por ARS 701,6 millones (equivalentes al momento de la emisión a USD 7,6 millones) a una tasa variable Badlar Privada + 5,0%, con intereses trimestrales. El pago del capital será en la fecha de vencimiento, el 31 de marzo de 2022. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XI: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 15,8 millones a una tasa fija del 5,0%, con intereses semestrales más, en caso de corresponder, el Factor Premio en el primer año (según se define en el Suplemento de Prospecto correspondiente) y vencimiento del capital el 31 de marzo de 2024. El precio de emisión fue de 98,39% del valor nominal (TIR TNA 5,6%).
- ON Clase XII: denominadas en UVAs y pagaderas en pesos convertidos al Valor UVA Aplicable por UVA 53,8 millones (equivalentes al momento de la emisión a ARS 3.868,2 millones y a USD 42,1 millones) a una tasa fija del 4,0%, con intereses semestrales y vencimiento del capital el 31 de marzo de 2024. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Mayo 2021: Ampliación de Capital

Con fecha 12 de abril de 2021, la Compañía anunció el lanzamiento de su oferta pública de acciones por hasta 80 millones de acciones (o su equivalente 8 millones de GDS) y 80 millones de opciones para suscribir nuevas acciones ordinarias, a los tenedores registrados al 16 de abril de 2021. Cada derecho correspondiente a una acción (o GDS) permitía a su titular suscribir 0,1382465082 nuevas acciones ordinarias y recibir sin cargo una opción con derecho a suscribir 1 acción ordinaria adicional en el futuro. El precio definitivo de suscripción para las nuevas acciones fue de ARS 58,35 o USD 0,36 y para los nuevos GDS de USD 3,60. Las nuevas acciones, escriturales, de ARS 1 (un peso) de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción dan derecho a percibir dividendos en igualdad de condiciones que las actuales acciones en circulación.

Con fecha 6 de mayo de 2021, habiendo finalizado el período para ejercer el derecho de suscripción preferente, los accionistas de la Sociedad han suscripto bajo el derecho de preferencia la cantidad de 79.144.833 nuevas acciones, es decir el 99% de las acciones ofrecidas, y han solicitado a través del derecho de acrecer 15.433.539 nuevas acciones adicionales, por las cuales se emitirán 855.167 nuevas acciones, completando de esta forma la emisión de la totalidad de 80 millones de nuevas acciones (o su equivalente en GDS) ofrecidas. Asimismo, se emitirán 80 millones de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir hasta 80 millones de nuevas acciones.

El precio de ejercicio de las opciones será de USD 0,432. 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 el día hábil previo al vencimiento y en la fecha de vencimiento (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión.

A la fecha de la emisión de los presentes estados contables, la Sociedad recibió la totalidad de los fondos por la suma de USD 28,8 millones y emitió las nuevas acciones incrementándose el capital social a 658.676.460.

Agosto 2021: Emisión de Obligaciones Negociables

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

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

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

5. MARCO NORMATIVO

Regulación y Supervisión Gubernamental

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

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

Locaciones

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

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

Limitaciones a los términos de la locación

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

Derecho de resolución anticipada

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

Otros

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

Desarrollo y Utilización del Terreno

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

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

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

Venta y Titularidad

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

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

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

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

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

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

La inscripción de la intención de vender la propiedad en lotes subdivididos en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción de la propiedad. Solamente se podrá efectuar la inscripción en relación con propiedades no hipotecadas. Las propiedades hipotecadas solamente se pueden inscribir cuando el acreedor acuerde

dividir la deuda de acuerdo con los lotes subdivididos. Sin embargo, los acreedores pueden verse judicialmente obligados a acordar la división.

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

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

Una vez formalizado el pago del 25% del precio de compra o la realización de mejoras en la propiedad equivalentes a por lo menos el 50% del valor de la propiedad, la Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes en Cuotas prohíbe la rescisión del contrato de compraventa por incumplimiento del comprador en el pago del saldo del precio de compra. Sin embargo, en ese caso, el vendedor puede iniciar acciones conforme a cualquier hipoteca sobre la propiedad.

Otras Reglamentaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ley de Defensa de la Competencia, La Ley N°25.156, y sus modificatorias, previene las prácticas monopólicas y exige autorización administrativa para operaciones que, conforme a la Ley de Defensa de la Competencia, constituyen concentración económica. Conforme a esta ley, las fusiones, transferencias de fondo de comercio, adquisiciones de bienes o derechos sobre acciones, capital u otros valores convertibles, u operaciones similares por las cuales el comprador adquiere el control o tiene influencia significativa en una sociedad son consideradas una concentración

económica. Cuando una concentración económica involucra a una o más sociedades y el volumen de negocio total del conjunto de empresas afectadas supere en Argentina la suma de ARS 200 millones, en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia (en adelante, la “CNDC”) para su aprobación. La solicitud de aprobación puede ser presentada con anterioridad a la operación o dentro de una semana de finiquitada la misma.

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

Ley de Defensa de la Competencia. La Ley N° 27.442 y su decreto reglamentario, tiene por finalidad prevenir y sancionar las conductas contrarias a la competencia; también exige autorización administrativa para operaciones que, conforme a la Ley de Defensa de la Competencia, constituyen concentración económica. Conforme a esta ley, las fusiones, transferencias de fondo de comercio, adquisiciones de bienes o derechos sobre acciones, capital u otros valores convertibles, u operaciones similares por las cuales el comprador adquiere el control o tiene influencia significativa en una sociedad, son consideradas una concentración económica. Cuando una concentración económica involucra a una o más sociedades y el volumen de negocio total del conjunto de empresas afectadas, concepto que incluye al grupo adquirente y a la empresa, grupo o activos objeto de la adquisición pero excluye a las empresas del grupo vendedor, supere en Argentina 100 millones de unidades móviles que, conforme la Resolución 151/2021 de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo publicada en el Boletín Oficial con fecha 22 de febrero de 2021, equivale a la suma de ARS 5.529.000.000, en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la CNDC para su análisis y autorización. Se entiende por “volumen de negocios total” los importes resultantes de la venta de productos, de la prestación de servicios realizados, y los subsidios directos percibidos por las empresas afectadas durante el último ejercicio que correspondan a sus actividades ordinarias, previa deducción de los descuentos sobre ventas, así como del impuesto sobre el valor agregado y de otros impuestos directamente relacionados con el volumen de negocios.

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

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

La Ley de Defensa de la Competencia establece que las concentraciones económicas en las cuales (i) el monto de la operación y (ii) el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden, cada uno de ellos, los 20 millones de unidades móviles que, conforme la citada Resolución de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo, representan ARS 1.105.000.800, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones de concentración efectuadas por las empresas involucradas exceden los 20 millones de unidades móviles durante los 12 meses previos a la operación de que se trate o los 60 millones de unidades móviles en los 36 meses previos (que, conforme dicha Resolución de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo, equivalen a la suma de ARS 3.317.400), estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado y el volumen de ventas anual consolidado de nuestra controlante excede los ARS 1.105.000.800, en los casos de concentraciones en la que seamos la parte adquirente debemos notificar a la CNDC acerca de toda concentración conforme lo dispuesto en la Ley de Defensa de la Competencia, siempre que no se presenten los casos de excepción de la obligación de notificación del artículo 11 de dicha Ley.

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

El artículo 41 de la Constitución Nacional, reformada en el año 1994, establece que todos los habitantes argentinos gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y tienen la obligación de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley aplicable. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambiental.

El gobierno nacional debe establecer los presupuestos mínimos para la protección del medio ambiente en tanto que, las provincias y los municipios, establecen los presupuestos específicos y las normas regulatorias.

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

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

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

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

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

Seguros

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

6. SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA

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

	Centro de operaciones Argentina			Centro de operaciones Israel			Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Expensas y FPC			Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)			Total estado de resultados / estado de situación financiera		
	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación
Ingresos	10.114	16.731	(6.617)	-	-	-	10.114	16.731	(6.617)	(50)	(90)	40	2.945	4.655	(1.710)	(31)	(33)	2	12.978	21.263	(8.285)
Costos	(3.455)	(4.101)	646	-	-	-	(3.455)	(4.101)	646	70	80	(10)	(3.179)	(4.851)	1.672	-	-	-	(6.564)	(8.872)	2.308
Ganancia / (Pérdida) bruta	6.659	12.630	(5.971)	-	-	-	6.659	12.630	(5.971)	20	(10)	30	(234)	(196)	(38)	(31)	(33)	2	6.414	12.391	(5.977)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7.649)	51.059	(58.708)	-	-	-	(7.649)	51.059	(58.708)	(121)	(395)	274	-	-	-	-	-	-	(7.770)	50.664	(58.434)
Gastos generales y de administración	(3.078)	(3.371)	293	-	-	-	(3.078)	(3.371)	293	14	20	(6)	-	-	-	47	50	(3)	(3.017)	(3.301)	284
Gastos de comercialización	(1.511)	(1.849)	338	-	-	-	(1.511)	(1.849)	338	21	27	(6)	-	-	-	-	-	-	(1.490)	(1.822)	332
Otros resultados operativos, netos	(157)	17	(174)	-	-	-	(157)	17	(174)	(20)	28	(48)	107	91	16	(16)	(17)	1	(86)	119	(205)
Ganancia / (Pérdida) operativa	(5.736)	58.486	(64.222)	-	-	-	(5.736)	58.486	(64.222)	(86)	(330)	244	(127)	(105)	(22)	-	-	-	(5.949)	58.051	(64.000)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(3.988)	10.584	(14.572)	-	-	-	(3.988)	10.584	(14.572)	(392)	263	(655)	-	-	-	-	-	-	(4.380)	10.847	(15.227)
Ganancia / (Pérdida) del segmento	(9.724)	69.070	(78.794)	-	-	-	(9.724)	69.070	(78.794)	(478)	(67)	(411)	(127)	(105)	(22)	-	-	-	(10.329)	68.898	(79.227)
Activos reportables	204.883	237.720	(32.837)	-	675.918	(675.918)	204.883	913.638	(708.755)	(1.513)	(1.040)	(473)	-	-	-	19.412	29.456	(10.044)	222.782	942.054	(719.272)
Pasivos reportables	-	-	-	-	(602.315)	602.315	-	(602.315)	602.315	-	-	-	-	-	-	(140.058)	(155.511)	15.453	(140.058)	(757.826)	617.768
Activos / (pasivos) netos reportables	204.883	237.720	(32.837)	-	73.603	(73.603)	204.883	311.323	(106.440)	(1.513)	(1.040)	(473)	-	-	-	(120.646)	(126.055)	5.409	82.724	184.228	(101.504)

Centro de Operaciones Argentina

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

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Internacional			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.
Ingresos	5.321	8.915	(3.594)	2.764	3.542	(778)	664	1.104	(440)	921	3.036	(2.115)	376	17	359	-	-	-	68	117	(49)	10.114	16.731	(6.617)
Costos	(865)	(851)	(14)	(226)	(207)	(19)	(751)	(1.008)	257	(1.065)	(1.870)	805	(317)	(18)	(299)	-	-	-	(231)	(147)	(84)	(3.455)	(4.101)	646
Ganancia / (Pérdida) bruta	4.456	8.064	(3.608)	2.538	3.335	(797)	(87)	(183)	(144)	1.166	(1.310)	59	(1)	60	-	-	-	-	(163)	(30)	(133)	6.659	12.630	(5.971)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(20.342)	(3.162)	(17.180)	5.381	34.974	(29.593)	6.483	18.293	(11.810)	-	-	6	-	6	-	-	-	-	823	954	(131)	(7.649)	51.059	(58.708)
Gastos generales y de administración	(1.432)	(1.246)	(186)	(387)	(332)	(55)	(357)	(342)	(15)	(426)	(548)	122	(56)	(165)	109	(352)	(562)	210	(68)	(176)	108	(3.078)	(3.371)	293
Gastos de comercialización	(451)	(1.065)	614	(199)	(126)	(73)	(684)	(296)	(388)	(141)	(345)	204	(26)	-	(26)	-	-	-	(10)	(17)	7	(1.511)	(1.849)	338
Otros resultados operativos, netos	(126)	26	(152)	7	(39)	46	(13)	(41)	28	(12)	(30)	18	(12)	-	(12)	-	-	-	(1)	101	(102)	(157)	17	(174)
Ganancia / (Pérdida) operativa	(17.895)	2.617	(20.512)	7.340	37.812	(30.472)	5.342	17.710	(12.368)	(723)	243	(966)	(29)	(166)	137	(352)	(562)	210	581	832	(251)	(5.736)	58.486	(64.222)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	(16)	-	(16)	-	-	-	(891)	11.080	(11.971)	-	-	-	(3.081)	(496)	(2.585)	(3.988)	10.584	(14.572)
Ganancia / (Pérdida) del segmento	(17.895)	2.617	(20.512)	7.340	37.812	(30.472)	5.326	17.710	(12.384)	(723)	243	(966)	(920)	10.914	(11.834)	(352)	(562)	210	(2.500)	336	(2.836)	(9.724)	69.070	(78.794)
Activos reportables	54.665	74.176	(19.511)	78.250	94.635	(16.385)	57.891	50.251	7.640	2.603	2.759	(156)	2.030	3.471	(1.441)	8	9	(1)	9.436	12.419	(2.983)	204.883	237.720	(32.837)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (pasivos) netos reportables	54.665	74.176	(19.511)	78.250	94.635	(16.385)	57.891	50.251	7.640	2.603	2.759	(156)	2.030	3.471	(1.441)	8	9	(1)	9.436	12.419	(2.983)	204.883	237.720	(32.837)

Centro de Operaciones Israel

A continuación, se presenta un análisis de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Israel del Grupo, donde solo se muestran los activos y pasivos al 30 de junio de 2020

	Bienes raíces 30.06.20	Supermercados 30.06.20	Telecomunicaciones 30.06.20	Seguros 30.06.20	Corporativo 30.06.20	Otros 30.06.20	Total 30.06.20
Activos reportables	229.718	42.191	210.318	5.072	25.015	163.604	675.918
Pasivos reportables	(219.789)	-	(159.326)	-	(164.429)	(58.771)	(602.315)
Activos / (pasivos) netos reportables	9.929	42.191	50.992	5.072	(139.414)	104.833	73.603

Resultados de las operaciones correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

Ingresos Junio 2021 vs Junio 2020

Los ingresos por ventas, alquileres y servicios, de acuerdo al estado de resultados, disminuyeron en ARS 8.285 millones pasando de ARS 21.263 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 12.978 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. En términos porcentuales, los ingresos por ventas, alquileres y servicios disminuyeron en un 39,0%.

Por su parte, los ingresos correspondientes a expensas y Fondo de Promociones Colectivas disminuyeron un 36,7%, pasando de ARS 4.655 millones (de los cuales ARS 4.289 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 366 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 2.945 millones (de los cuales ARS 2.661 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, ARS 259 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas y ARS 25 millones se encuentran asignados al segmento Ventas y desarrollos) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Asimismo, los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron un 44,4%, pasando de ARS 90 millones (de los cuales ARS 79 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 11 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 50 millones (de los cuales ARS 29 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 21 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Finalmente, los ingresos por operaciones entre segmentos disminuyeron en ARS 2 millones, de ARS 33 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 31 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los ingresos experimentaron una disminución de ARS 6.617 millones, pasando de ARS 16.731 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 10.114 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, disminuyeron en un 39,5%.

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 40,3% pasando de ARS 8.915 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 5.321 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Esta disminución es debido principalmente al cierre de los centros comerciales como consecuencia de la pandemia de COVID, el cual tuvo más incidencia en el ejercicio 2021, generando: (i) una disminución de ARS 2.324 en los ingresos por alquileres fijos; (ii) una disminución de ARS 782 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) una disminución de ARS 568 millones en los ingresos por derechos de admisión; (iv) una disminución de ARS 408 millones en los ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por; (v) un aumento de ARS 496 millones en aplanamiento de alquileres escalonados.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 22,0% pasando de ARS 3.542 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 2.764 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 23,0%, pasando de ARS 3.498 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 2.693 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como resultado de un menor ingreso por alquileres debido a la venta del edificio Bouchard y la venta de los pisos del edificio Torre Boston durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 39,9% pasando de ARS 1.104 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 664 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles disminuyeron en 69,7% de ARS 3.036 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 921 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por una disminución en los ingresos que se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad en el presente ejercicio, debido al COVID 19.

Internacional. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Internacional aumentaron ARS 359 millones, pasando de ARS 17 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 376 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, lo cual se debe a la venta de la casa de Stowe a un precio de USD 3,45 millones, generando una ganancia de USD 0,3 millones.

Corporativo. No existieron ingresos asociados con nuestro segmento Corporativo.

Otros. Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en 41,9% pasando de ARS 117 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 68 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como resultado de una menor actividad de La Arena S.A. y 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) al disminuir la realización de eventos como consecuencia de la pandemia COVID-19.

Costos Junio 2021 vs Junio 2020

Los costos consolidados totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron un descenso de ARS 2.308 millones, pasando de ARS 8.872 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 6.564 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. En términos porcentuales, los costos disminuyeron un 26,0%. Asimismo, los costos consolidados totales medidos como porcentaje de los ingresos consolidados totales experimentaron un aumento, pasando de un 41,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a un 50,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Por su parte, los costos correspondientes a expensas y Fondo de Promociones Colectivas disminuyeron un 34,5% pasando de ARS 4.851 millones (de los cuales ARS 4.464 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 387 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 3.179 millones (de los cuales ARS 2.884 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, ARS 250 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas y ARS 45 millones se encuentran asignados al segmento Ventas y desarrollos) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, debido principalmente a menores costos originados por nuestros Centros Comerciales, los cuales disminuyeron en 35,4% pasando de ARS 4.464 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 2.884 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Asimismo los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos evidenciaron una disminución pasando de ARS 80 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 10 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; ARS 59 millones al segmento Oficinas y 11 millones al segmento Ventas y Desarrollos) y ARS 70 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 (de los cuales ARS 14 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; ARS 55 millones al segmento Oficinas y 1 millón al segmento Ventas y Desarrollos).

Finalmente, los costos por operaciones entre segmentos no presentaron variaciones para los ejercicios presentados.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos (teniendo en cuenta los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los costos correspondientes a las expensas y fondo de promociones colectivas ni los costos por operaciones entre segmentos de negocio), los costos evidenciaron una disminución de ARS 646 millones, pasando de ARS 4.101 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 3.455 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. En términos porcentuales, los costos disminuyeron un 15,8%. Asimismo, los costos totales medidos como porcentaje de los ingresos totales, de acuerdo a la información por segmentos experimentaron un aumento, pasando de un 24,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a un 34,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 1,6%, pasando de ARS 851 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 865 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 140 millones en gastos por mantenimiento, reparaciones y servicios; (ii) una disminución de ARS 13 millones en honorarios y retribuciones por servicios; parcialmente compensado por; (iii) un aumento de ARS 142 millones en alquileres y expensas y (iv) un aumento de ARS 24 millones en impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Centros Comerciales,

medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 9,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 16,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 9,2%, pasando de ARS 207 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 226 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por: (i) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 8 millones; (ii) un mayor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 5 millones y (iii) un aumento en cargos por honorarios y retribuciones por servicios de ARS 4 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 5,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 8,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 25,5%, pasando de ARS 1.008 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 751 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 debido principalmente a: (i) menores costos por venta de bienes y servicios generado por ARS 146 millones; (ii) menores cargos en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 84 millones; (iii) una disminución en el cargo por impuestos tasas y contribuciones por ARS 10 millones y (iv) un menor cargo en concepto de cargos por mantenimiento por ARS 9 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 91,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 113,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles disminuyeron un 43,0%, pasando de ARS 1.870 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.065 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 344 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 240 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; (iii) una disminución de ARS 100 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería y; (iv) una disminución de ARS 68 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 61,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 115,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Internacional. Los costos del segmento Internacional aumentaron un 1.661,1%, registrándose ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y ARS 317 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por un aumento en el costo de venta de propiedades de ARS 306 millones relacionados a la venta de la casa de Stowe. Los costos del segmento Internacional, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 105,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 84,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Corporativo. No existieron costos asociados con nuestro segmento Corporativo.

Otros. Los costos del segmento Otros aumentaron un 57,1%, pasando de ARS 147 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, como resultado del desarrollo e implementación de Appa Shops, generando principalmente un incremento en honorarios y retribuciones por servicios, y remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal.

Ganancia bruta Junio 2021 vs Junio 2020

El resultado bruto consolidado total, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó en ARS 5.977 millones pasando de ARS 12.391 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 6.414 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. En términos porcentuales, la ganancia bruta disminuyó en 48,2%. La ganancia bruta consolidada total, medida como porcentaje de los ingresos disminuyó, de un 58,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a un 49,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Por su parte, el resultado bruto total (pérdida) en concepto de expensas y fondo de promociones colectivas aumentó en ARS 38 millones, pasando de ARS 196 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una pérdida de ARS 175 millones proviene del segmento Centros Comerciales y una pérdida de ARS 21 millones del segmento Oficinas), a ARS 234 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 (de los cuales una pérdida de ARS 223 millones proviene del segmento Centros Comerciales, una ganancia de ARS 9 millones del segmento Oficinas y una pérdida de ARS 20 millones del segmento Ventas y desarrollos).

Adicionalmente, el resultado bruto de nuestros negocios conjuntos disminuyó un 300,0%, pasando de una ganancia de ARS 10 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida de ARS 20 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, la ganancia bruta disminuyó en ARS 5.971 millones, pasando de ARS 12.630 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 6.659 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. En términos porcentuales, la ganancia bruta disminuyó un 47,3%. Asimismo, la ganancia bruta, medida como porcentaje de los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, disminuyó de un 75,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 65,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Centros Comerciales. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 44,7%, pasando de ARS 8.064 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 4.456 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de los cierres de los centros comerciales generados a partir de la pandemia de COVID. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 90,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 83,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Oficinas. La ganancia bruta del segmento Oficinas se redujo en un 23,9%, pasando de ARS 3.335 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 2.538 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. La ganancia bruta del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 94,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 91,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 190,6%, pasando de una ganancia de ARS 96 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 87 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. La ganancia bruta del segmento Ventas y desarrollos, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 8,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 13,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles disminuyó en un 112,3%, pasando de una ganancia de ARS 1.166 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 144 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. El resultado bruto del segmento Hoteles, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 38,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 15,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Internacional. El resultado bruto del segmento Internacional aumentó ARS 60 millones, habiéndose registrado una pérdida bruta de ARS 1 millón durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y una ganancia bruta de ARS 59 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. La ganancia bruta del segmento Internacional, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 5,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 15,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Otros. La pérdida bruta del segmento Otros disminuyó en un 443,3%, pasando de ARS 30 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 163 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. La ganancia bruta del segmento Otros, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 25,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 239,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

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

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 58.434 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 50.664 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 7.770 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, de acuerdo a la información por segmentos, fue una pérdida de ARS 7.649 millones (una pérdida de ARS 20.342 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 5.381 millones del segmento

Oficinas; una ganancia de ARS 6.483 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos; una ganancia de ARS 6 millones del segmento Internacional y una ganancia de ARS 823 millones del segmento Otros).

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

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

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

Gastos generales y de administración Junio 2021 vs Junio 2020

Los gastos de administración totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron una disminución de ARS 284 millones, pasando de ARS 3.301 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 3.017 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. En términos porcentuales, los gastos de administración disminuyeron en un 8,6%. Los gastos de administración totales, medidos como porcentaje de los ingresos aumentaron, de un 15,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 23,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Por su parte, los gastos de administración de nuestros negocios conjuntos disminuyeron en ARS 6 millones, pasando de ARS 20 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 14 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Finalmente, los gastos de administración por operaciones entre segmentos se mantuvieron constantes registrándose ARS 50 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y ARS 47 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los gastos de administración experimentaron una disminución de ARS 293 millones, pasando de ARS 3.371 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 3.078 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. En términos porcentuales, los gastos de administración, disminuyeron en un 8,7%. Los gastos de administración medidos como porcentaje de los ingresos, aumentaron de un 20,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 30,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Centros Comerciales. Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 14,9%, pasando de ARS 1.246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.432 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 174 millones en honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 75 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un aumento de ARS 9 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por; (iv) una disminución de ARS 61 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de administración de

Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron de un 14,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 26,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 16,6%, pasando de ARS 332 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 387 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en honorarios a directores de ARS 47 millones; (ii) una aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 19 millones, compensando en parte por (iii) una disminución en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 16 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 9,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 14,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 4,4%, pasando de ARS 342 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 357 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 31,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 53,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 22,3%, pasando de ARS 548 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 426 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como resultado de: (i) un descenso de ARS 44 millones remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 32 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (iii) una disminución de ARS 20 millones en impuestos, tasas y contribuciones; y (iv) una disminución de ARS 16 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 18,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 46,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Internacional. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Internacional disminuyeron en un 66,1%, pasando de ARS 165 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 56 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 75 millones; (ii) una disminución de ARS 17 millones en el cargo por honorarios y retribuciones por servicios y (iii) menores cargos por mantenimiento por ARS 15 millones.

Corporativo. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Corporativo disminuyeron en un 37,4%, pasando de ARS 562 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 352 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en honorarios y retribuciones por servicios de ARS 187 millones; (ii) un menor cargo en viáticos, movilidad y librería de ARS 20 millones, compensado por (iii) un mayor cargo en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 12 millones.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 61,4%, pasando de ARS 176 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 68 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por: (i) un descenso de ARS 34 millones en cargos por mantenimiento; (i) una disminución de ARS 33 millones en honorarios y retribuciones por servicios y (ii) una disminución de ARS 32 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal.

Gastos de comercialización Junio 2021 vs Junio 2020

Los gastos de comercialización consolidados totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron una disminución de ARS 332 millones, pasando de ARS 1.822 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 1.490 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. En términos porcentuales, los gastos de comercialización disminuyeron en un 18,2%. Los gastos de comercialización totales, medidos como porcentaje de los

ingresos por ventas, alquileres y servicios, aumentaron pasando del 8,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 11,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Por su parte, los gastos de comercialización de nuestros negocios conjuntos disminuyeron en ARS 6 millones, pasando de ARS 27 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 21 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los gastos de comercialización experimentaron una disminución de ARS 338 millones, pasando de ARS 1.849 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 1.511 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. En términos porcentuales, los gastos de comercialización, disminuyeron en un 18,3%. Los gastos de comercialización medidos como porcentaje de los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, aumentaron pasando del 11,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 14,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 57,7%, pasando de ARS 1.065 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 451 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, (i) una disminución de ARS 287 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 276 millones en el cargo de deudores incobrables; (iii) una disminución de ARS 29 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, disminuyeron de 11,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 8,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 57,9%, pasando de ARS 126 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 199 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 60 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 14 millones en el cargo de deudores incobrables, compensado en parte por (iii) una disminución de ARS 3 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 3,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 7,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 131,1%, pasando de ARS 296 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 684 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha variación se generó, principalmente, como consecuencia de (i) un aumento de ARS 236 millones en honorarios y retribuciones por servicios y (ii) un aumento de ARS 176 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, ambos principalmente como resultado de los gastos relacionados a la venta de los pisos en los edificios Bouchard y Torre Boston; lo cual se ve compensado en parte por (iii) un descenso en gastos de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 10 millones y (iv) una disminución de ARS 4 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 26,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 103,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 59,1%, pasando de ARS 345 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 141 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 96 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 35 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 26 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (iv) una disminución de ARS 25 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los

ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 11,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 15,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Internacional. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Internacional aumentaron en un 100,0%, no habiéndose registrado cargos durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y registrándose ARS 26 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, en concepto de honorarios y retribuciones por servicios.

Corporativo. No se registraron en ambos ejercicios gastos de comercialización asociados con el segmento Corporativo.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 41,2%, pasando de ARS 17 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 10 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 14,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 14,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Otros resultados operativos, netos Junio 2021 vs Junio 2020

Los otros resultados operativos, netos, de acuerdo al estado de resultados, registraron una variación de ARS 205 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 86 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Los otros resultados operativos, netos derivados de nuestros negocios conjuntos disminuyeron en ARS 48 millones, pasando de una ganancia de ARS 28 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 20 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Por su parte, los otros resultados operativos en concepto de expensas y fondo de promociones colectivas aumentaron en ARS 16 millones, pasando de ARS 91 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una ganancia de ARS 85 millones proviene del segmento Centros Comerciales y una ganancia de ARS 6 millones proviene del segmento Oficinas), a ARS 107 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 (de los cuales una ganancia de ARS 105 millones proviene del segmento Centros Comerciales y una ganancia de ARS 2 millones proviene del segmento Oficinas).

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, la línea otros resultados operativos, netos registró una disminución de ARS 174 millones, pasando de ganancia neta de ARS 17 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida neta de ARS 157 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 584,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 26 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 126 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 163 millones en intereses generados por activos operativos; (ii) una disminución de ARS 12 millones en honorarios por gerenciamiento, parcialmente compensado por; (iii) una disminución de ARS 14 millones en gastos por juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 2,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 117,9%, pasando de una pérdida neta de ARS 39 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una ganancia neta de ARS 7 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de una disminución en otros de ARS 33 millones provenientes de nuestro negocio conjunto Quality Invest S.A., y un mayor cargo por intereses ganados por activos operativos por ARS 6 millones, entre otros conceptos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 0,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron en un 68,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 41 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de

junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 13 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente debido a: (i) un menor cargo por juicios por ARS 44 millones, parcialmente compensado por: (ii) el recupero de un crédito por ARS 29 millones con Euromayor S.A de Inversiones registrado en el ejercicio comparativo; (iii) un menor cargo por intereses ganados por activos operativos por ARS 16 millones y (iv) un mayor cargo por donaciones por ARS 9 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 3,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 2,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles aumentaron en un 60,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 30 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 12 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por un menor cargo en concepto de juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 1,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Internacional. Los otros resultados operativos netos de este segmento disminuyeron en un 100,0%, no habiéndose registrado cargo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, y registrándose una pérdida neta de ARS 12 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Corporativo. No se registraron en ambos ejercicios otros resultados operativos netos asociados con el segmento Corporativo.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento disminuyeron un 101,0%, pasando de una ganancia neta de ARS 101 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 1 millón durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por no registrarse ingreso por el canon correspondiente a La Rural S.A. durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 86,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 1,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Resultado operativo Junio 2021 vs Junio 2020

El resultado operativo consolidado total, de acuerdo al estado de resultados experimentó una disminución pasando de una ganancia neta de ARS 58.051 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida neta de ARS 5.949 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. En términos porcentuales, el resultado operativo varió en un 110,2%. El resultado operativo consolidado total, medido como porcentaje de los ingresos por ventas alquileres y servicios, disminuyó, de un 273,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 45,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

La pérdida operativa de nuestros negocios conjuntos aumentó pasando de ARS 330 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una ganancia neta de ARS 20 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; una pérdida neta de ARS 368 millones al segmento Oficinas y una ganancia de ARS 18 millones al segmento Ventas y desarrollos), a ARS 86 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 (de los cuales una ganancia neta de ARS 162 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; una pérdida neta de ARS 246 millones al segmento Oficinas y una pérdida de ARS 2 millones al segmento Ventas y desarrollos).

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, el resultado operativo neto, disminuyó pasando de una ganancia neta de ARS 58.486 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 5.736 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. El resultado operativo, medido como porcentaje de los ingresos de acuerdo a la información por segmentos, disminuyó de un 349,6% ganancia durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 56,7% pérdida durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó una disminución pasando de una ganancia de ARS 2.617 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 17.895 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Oficinas. La ganancia operativa correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 80,6%, pasando de ARS 37.812 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 7.340 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 30.187 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 1.067,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 265,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Ventas y desarrollos. La ganancia operativa correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 69,8%, pasando de ARS 17.710 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 5.342 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha disminución se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 1.604,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 804,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó una disminución del 397,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 243 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 723 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha disminución se debe principalmente a que los ingresos se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad en el presente ejercicio, debido al COVID 19. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 8,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 78,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Internacional. La pérdida operativa correspondiente a nuestro segmento Internacional varió un 82,5%, pasando de ARS 166 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 29 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha variación se debe al ingreso generado por la venta de la casa de Stowe.

Corporativo. La pérdida operativa correspondiente a nuestro segmento Corporativo disminuyó un 37,4%, pasando de ARS 562 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 352 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, afectado principalmente por los gastos generales y de administración.

Otros. La ganancia operativa correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución pasando de ARS 832 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 581 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha disminución se debe principalmente al aumento en los costos y a una disminución en los ingresos por alquiler.

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

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó un 140,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 10.847 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida neta de ARS 4.380 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente originado por resultados negativos provenientes del segmento Internacional y del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales), Quality Invest S.A. (segmento Oficinas) y; Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció una disminución del 249,0%, pasando de una ganancia de ARS 263 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 392 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por resultados provenientes de la participación en Quality Invest S.A., explicados principalmente por el cargo en concepto de impuesto a las ganancias.

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

Oficinas. En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Quality S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea. El resultado proveniente de nuestra participación en Manibil S.A., que se expone en esta línea, disminuyó en ARS 16 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

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

Internacional. El resultado generado por nuestras participaciones en asociadas de este segmento, disminuyó un 108,0%, pasando de una ganancia neta de ARS 11.080 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 891 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente generado por un resultado negativo de nuestra inversión en New Lipstick LLC de ARS 480 millones y un resultado negativo de nuestra inversión en Condor Hospitality de ARS 414 millones.

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, disminuyó un 521,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 496 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 3.081 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en el TGLT S.A. por ARS 1.991 millones negativo.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una pérdida de ARS 18.235 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una ganancia de ARS 3.334 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, lo cual se debe principalmente a resultados registrados por la variación del tipo de cambio y al resultado generado por los activos y pasivos financieros valuados a valor razonable.

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una pérdida de ARS 10.065 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 21.673 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una ganancia de ARS 35.651 millones (incluyendo una pérdida por operaciones discontinuas de ARS 4.947 millones) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 37.591 millones (la cual incluye una pérdida de ARS 8.923 millones por operaciones discontinuas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019.

	Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Expensas y FPC			Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables			Total estado de resultados / estado de situación financiera		
	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación
	(en millones de pesos)														
Ingresos	16.731	22.613	(5.882)	(90)	(140)	50	4.655	5.567	(912)	(33)	(36)	3	21.263	28.004	(6.741)
Costos	(4.101)	(4.773)	672	80	102	(22)	(4.851)	(5.790)	939	-	-	-	(8.872)	(10.461)	1.589
Ganancia / (pérdida) bruta	12.630	17.840	(5.210)	(10)	(38)	28	(196)	(223)	27	(33)	(36)	3	12.391	17.543	(5.152)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	51.059	(59.489)	110.548	(395)	1.258	(1.653)	-	-	-	-	-	-	50.664	(58.231)	108.895
Gastos generales y de administración	(3.371)	(4.176)	805	20	24	(4)	-	-	-	50	66	(16)	(3.301)	(4.086)	785
Gastos de comercialización	(1.849)	(1.628)	(221)	27	9	18	-	-	-	-	-	-	(1.822)	(1.619)	(203)
Otros resultados operativos, netos	17	(841)	858	28	282	(254)	91	119	(28)	(17)	(30)	13	119	(470)	589
Ganancia / (pérdida) operativa	58.486	(48.294)	106.780	(330)	1.535	(1.865)	(105)	(104)	(1)	-	-	-	58.051	(46.863)	104.914
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	10.584	(9.060)	19.644	263	(1.527)	1.790	-	-	-	-	-	-	10.847	(10.587)	21.434
Ganancia / (pérdida) del segmento	69.070	(57.354)	126.424	(67)	8	(75)	(105)	(104)	(1)	-	-	-	68.898	(57.450)	126.348
Activos reportables	913.638	971.842	(58.204)	(1.040)	(915)	(125)	-	-	-	29.456	47.973	(18.517)	942.054	1.018.900	(76.846)
Pasivos reportables	(602.315)	(692.205)	89.890	-	-	-	-	-	-	(155.511)	(142.463)	(13.048)	(757.826)	(834.668)	76.842
Activos / (pasivos) netos reportables	311.323	279.637	31.686	(1.040)	(915)	(125)	-	-	-	(126.055)	(94.490)	(31.565)	184.228	184.232	(4)

Centro de Operaciones Argentina

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del centro de operaciones Argentina por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Internacional			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.
	(en millones de pesos)																							
Ingresos	8.915	12.828	(3.913)	3.542	3.362	180	1.104	1.681	(577)	3.036	4.435	(1.399)	17	21	(4)	-	-	-	117	286	(169)	16.731	22.613	(5.882)
Costos	(851)	(1.166)	315	(207)	(197)	(10)	(1.008)	(790)	(218)	(1.870)	(2.383)	513	(18)	(9)	(9)	-	-	-	(147)	(228)	81	(4.101)	(4.773)	672
Ganancia / (pérdida) bruta	8.064	11.662	(3.598)	3.335	3.165	170	96	891	(795)	1.166	2.052	(886)	(1)	12	(13)	-	-	-	(30)	58	(88)	12.630	17.840	(5.210)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(3.162)	(60.952)	57.790	34.974	925	34.049	18.293	1.091	17.202	-	-	-	-	9	(9)	-	-	-	954	(562)	1.516	51.059	(59.489)	110.548
Gastos generales y de administración	(1.246)	(1.420)	174	(332)	(318)	(14)	(342)	(425)	83	(548)	(738)	190	(165)	(165)	-	(562)	(940)	378	(176)	(170)	(6)	(3.371)	(4.176)	805
Gastos de comercialización	(1.065)	(796)	(269)	(126)	(148)	22	(296)	(178)	(118)	(345)	(474)	129	-	-	-	-	-	-	(17)	(32)	15	(1.849)	(1.628)	(221)
Otros resultados operativos, netos	26	(29)	55	(39)	(47)	8	(41)	(429)	388	(30)	172	(202)	(36)	36	-	-	-	-	101	(472)	573	17	(841)	858
Ganancia / (pérdida) operativa	2.617	(51.535)	54.152	37.812	3.577	34.235	17.710	950	16.760	243	1.012	(769)	(166)	(180)	14	(562)	(940)	378	832	(1.178)	2.010	58.486	(48.294)	106.780
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	(56)	56	-	-	-	11.080	(5.526)	16.606	-	-	-	(496)	(3.478)	2.982	10.584	(9.060)	19.644
Ganancia / (pérdida) del segmento	2.617	(51.535)	54.152	37.812	3.577	34.235	17.710	894	16.816	243	1.012	(769)	10.914	(5.706)	16.620	(562)	(940)	378	336	(4.656)	4.992	69.070	(57.354)	126.424
Activos reportables	74.176	75.724	(1.548)	94.635	47.672	46.963	50.251	42.635	7.616	2.759	2.897	(138)	3.471	(10.441)	13.912	9	6	3	12.419	9.082	3.337	237.720	167.575	70.145
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (pasivos) netos reportables	74.176	75.724	(1.548)	94.635	47.672	46.963	50.251	42.635	7.616	2.759	2.897	(138)	3.471	(10.441)	13.912	9	6	3	12.419	9.082	3.337	237.720	167.575	70.145

Centro de Operaciones Israel

A continuación, se presenta un análisis de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Israel del Grupo, donde solo se muestran los activos y pasivos al 30 de junio de 2020 y 2019

	Bienes raíces			Supermercados			Telecomunicaciones			Seguros			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación
	(en millones de pesos)																				
Activos reportables	229.718	455.745	(226.027)	42.191	34.566	7.625	210.318	164.289	46.029	5.072	34.002	(28.930)	25.015	62.238	(37.223)	163.604	53.427	110.177	675.918	804.267	(128.349)
Pasivos reportables	(219.789)	(353.800)	134.011	-	-	-	(159.326)	(127.370)	(31.956)	-	-	-	(164.429)	(189.891)	25.462	(58.771)	(21.144)	(37.627)	(602.315)	(692.205)	89.890
Activos / (pasivos) netos reportables	9.929	101.945	(92.016)	42.191	34.566	7.625	50.992	36.919	14.073	5.072	34.002	(28.930)	(139.414)	(127.653)	(11.761)	104.833	32.283	72.550	73.603	112.062	(38.459)

Resultados de las operaciones correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019.

Ingresos Junio 2020 vs Junio 2019

Los ingresos por ventas, alquileres y servicios, de acuerdo al estado de resultados, disminuyeron en ARS 6.741 millones pasando de ARS 28.004 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 21.263 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. En términos porcentuales, los ingresos por ventas, alquileres y servicios disminuyeron en un 24,1%.

Por su parte, los ingresos correspondientes a expensas y Fondo de Promociones Colectivas disminuyeron un 16,4%, pasando de ARS 5.567 millones (de los cuales ARS 5.121 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 446 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 4.655 millones (de los cuales ARS 4.289 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 366 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Asimismo, los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron un 35,7%, pasando de ARS 140 millones (de los cuales ARS 115 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, ARS 24 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas y ARS 24 millones se encuentran asignados al segmento Ventas y desarrollos) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 90 millones (de los cuales ARS 79 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 11 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Finalmente, los ingresos por operaciones entre segmentos disminuyeron en ARS 3 millones, de ARS 36 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 33 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los ingresos experimentaron una disminución de ARS 5.882 millones, pasando de ARS 22.613 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 16.731 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, disminuyeron en un 26,0%.

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 30,5% pasando de ARS 12.828 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 8.915 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha disminución es atribuible principalmente a: (i) una disminución de ARS 2.869 millones en los ingresos por alquileres fijos y variables (las ventas totales de nuestros locatarios pasaron de ARS 141.843 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 105.087 millones durante el ejercicio 2020); (ii) una disminución de ARS 294 millones en otros, generado principalmente por la recisión del contrato con Walmart; (iii) una disminución de ARS 279 millones en ingresos por estacionamiento y; (iv) una disminución de ARS 227 millones en derechos de admisión.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas aumentaron un 5,4% pasando de ARS 3.362 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 3.542 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La variación se explica principalmente por el incremento de los ingresos por alquiler en un 5,9%, pasando de ARS 3.303 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 3.498 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como resultado del incremento de alquileres de los edificios PH Office Park y Edificios Zeta y por el efecto de la variación del tipo de cambio.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 34,3% pasando de ARS 1.681 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 1.104 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Este segmento habitualmente varía significativamente de un período a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles disminuyeron en 31,5% de ARS 4.435 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 3.036 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por una disminución en el ingreso de Hoteles Argentino S.A.U. producto del proceso de deflag y a que los ingresos se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad desde el mes de marzo, debido al

Internacional. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Internacional disminuyeron ARS 4 millones, pasando de ARS 21 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 17 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, correspondiente a una disminución de ARS 4 millones en los ingresos por alquiler.

Corporativo. No existieron ingresos asociados con nuestro segmento Corporativo.

Otros. Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en 59,1% pasando de ARS 286 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 117 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como resultado de los ingresos provenientes de La Arena y 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).

Costos Junio 2020 vs Junio 2019

Los costos consolidados totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron un descenso de ARS 1.589 millones, pasando de ARS 10.461 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 8.872 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. En términos porcentuales, los costos disminuyeron un 15,2%. Asimismo, los costos consolidados totales medidos como porcentaje de los ingresos consolidados totales experimentaron un aumento, pasando de un 37,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 41,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Por su parte, los costos correspondientes a expensas y Fondo de Promociones Colectivas disminuyeron un 16,2% pasando de ARS 5.790 millones (de los cuales ARS 5.337 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 453 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 4.851 millones (de los cuales ARS 4.464 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 387 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, debido principalmente a menores costos originados por nuestros Centros Comerciales, los cuales disminuyeron en 16,4% pasando de ARS 5.337 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 4.464 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Asimismo los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos evidenciaron una disminución pasando de ARS 102 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales ARS 25 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; ARS 64 millones al segmento Oficinas y 13 millones al segmento Ventas y Desarrollos) a ARS 80 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 10 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; ARS 59 millones al segmento Oficinas y 11 millones al segmento Ventas y Desarrollos).

Finalmente, los costos por operaciones entre segmentos no presentaron variaciones para los ejercicios presentados.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos (teniendo en cuenta los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los costos correspondientes a las expensas y fondo de promociones colectivas ni los costos por operaciones entre segmentos de negocio), los costos evidenciaron una disminución de ARS 672 millones, pasando de ARS 4.773 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 4.101 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. En términos porcentuales, los costos disminuyeron un 14,1%. Asimismo, los costos totales medidos como porcentaje de los ingresos totales, de acuerdo a la información por segmentos experimentaron un aumento, pasando de un 21,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 24,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 27,0%, pasando de ARS 1.166 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 851 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en alquileres y expensas de ARS 196 millones (generado principalmente por la absorción del déficit de expensas durante el ejercicio anterior) y; (ii) un menor cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 118 millones. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 9,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 9,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 5,1%, pasando de ARS 197 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 207 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por: (i) un aumento en alquileres y expensas de ARS 49 millones, compensado por (ii) una disminución en cargos por mantenimiento de ARS 18 millones y (iii) un menor cargo por amortizaciones y depreciaciones por ARS 17 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, permanecieron constantes en un 5,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 27,6%, pasando de ARS 790 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 1.008 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 debido principalmente a: (i) la operación de permuta del espacio aéreo Coto, generando costos en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 80 millones y un incremento en el costo de venta de bienes y servicios de ARS 27 millones y (ii) mayores costos por venta de bienes y servicios generado por Catalinas en ARS 72 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 47,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 91,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles disminuyeron un 21,5%, pasando de ARS 2.383 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 1.870 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 283 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 100 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; (iii) una disminución de ARS 57 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería y; (iv) una disminución de ARS 51 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 53,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 61,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. Los costos del segmento Internacional aumentaron un 100,0%, registrándose ARS 9 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por: (i) un aumento en mantenimiento, reparaciones y servicios de ARS 6 millones; (ii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 2 millones y (iii) un aumento en honorarios y retribuciones por servicios de ARS 1 millón. Los costos del segmento Internacional, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 42,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 105,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Corporativo. No existieron costos asociados con nuestro segmento Corporativo.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 35,5%, pasando de ARS 228 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 147 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por: (i) una disminución en alquileres y expensas de ARS 51 millones; (ii) una disminución en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 44 millones; y (iii) una disminución en honorarios y retribuciones por servicios de ARS 32 millones; compensado parcialmente por (iv) un incremento de ARS 54 millones en amortizaciones y depreciaciones.

Resultado bruto Junio 2020 vs Junio 2019

La ganancia bruta consolidada total, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó en ARS 5.152 millones pasando de ARS 17.543 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 12.391 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. En términos porcentuales, la ganancia bruta disminuyó en 29,4%. La ganancia bruta consolidada total, medida como porcentaje de los ingresos disminuyó, de un 62,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 58,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Por su parte, el resultado bruto total (pérdida) en concepto de expensas y fondo de promociones colectivas disminuyó en ARS 27 millones, pasando de ARS 223 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales una pérdida de ARS 216 millones proviene del segmento Centros Comerciales y una pérdida de ARS 7 millones del segmento Oficinas), a ARS 196 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una pérdida de ARS 175 millones proviene del segmento Centros Comerciales y una pérdida de ARS 21 millones del segmento Oficinas).

Adicionalmente, la ganancia bruta de nuestros negocios conjuntos disminuyó un 73,7%, pasando de una ganancia de ARS 38 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a una ganancia de ARS 10 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, la ganancia bruta disminuyó en ARS 5.210 millones, pasando de ARS 17.840 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 12.630 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. En términos porcentuales, la ganancia bruta disminuyó un 29,2%. Asimismo, la ganancia bruta, medida como porcentaje de los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, disminuyó de un 78,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 75,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centros Comerciales. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 30,9%, pasando de ARS 11.662 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 8.064 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como resultado de la disminución en las ventas totales de nuestros locatarios en términos reales, dando como resultado menores alquileres porcentuales bajo nuestros contratos de locación. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 90,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 90,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. La ganancia bruta del segmento Oficinas se incrementó en un 5,4%, pasando de ARS 3.165 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 3.335 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La ganancia bruta del segmento Oficinas, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, permaneció constante en un 94,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. La ganancia bruta del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 89,2%, pasando de ARS 891 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 96 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La ganancia bruta del segmento Ventas y desarrollos, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 53,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 8,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. La ganancia bruta del segmento Hoteles disminuyó en un 43,2%, pasando de ARS 2.052 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 1.166 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La ganancia bruta del segmento Hoteles, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 46,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 38,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. El resultado bruto del segmento Internacional disminuyó ARS 13 millones, habiéndose registrado una ganancia bruta de ARS 12 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y habiéndose registrado una pérdida bruta de ARS 1 millón durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La ganancia bruta del segmento Internacional, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 57,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 5,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros disminuyó en un 151,7%, pasando de una ganancia de ARS 58 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida de ARS 30 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La ganancia bruta del segmento Otros, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 20,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 25,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión Junio 2020 vs Junio 2019

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, aumentó en ARS 108.895 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 58.231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 50.664 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, de acuerdo a la información por segmentos, fue una ganancia de ARS 51.059 millones (una pérdida de ARS 3.162 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 34.974 millones del

segmento Oficinas; una ganancia de ARS 18.293 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 954 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas: (i) la tasa de crecimiento del producto bruto interno de Argentina proyectado para el año 2020 se redujo de 2,2% a -11%, (ii) desde junio de 2019 a junio de 2020, el peso argentino se depreció 66% frente al dólar estadounidense (de ARS 42,26 por USD 1,00 a ARS 70,26 por USD 1,00) que impactó principalmente en un menor flujo de fondos proyectado en dólares de los Centros Comerciales; y (iii) aumento de 8 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado de los Centros Comerciales.

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

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

Gastos generales y de administración Junio 2020 vs Junio 2019

Los gastos de administración totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron una disminución de ARS 785 millones, pasando de ARS 4.086 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 3.301 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. En términos porcentuales, los gastos de administración disminuyeron en un 19,2%. Los gastos de administración totales, medidos como porcentaje de los ingresos aumentaron, de un 14,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 15,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Por su parte, los gastos de administración de nuestros negocios conjuntos disminuyeron en ARS 4 millones, pasando de ARS 24 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 20 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Finalmente, los gastos de administración por operaciones entre segmentos disminuyeron en ARS 16 millones registrándose ARS 66 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y ARS 50 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los gastos de administración experimentaron una disminución de ARS 805 millones, pasando de ARS 4.176 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 3.371 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. En términos porcentuales, los gastos de administración, disminuyeron en un 19,3%. Los gastos de administración medidos como porcentaje de los ingresos, aumentaron de un 18,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 20,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centros Comerciales. Los gastos de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 12,3%, pasando de ARS 1.420 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 1.246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 128 millones; (ii) una disminución de honorarios a directores de ARS 81 millones, parcialmente compensado por: (iii) un incremento de ARS 28 millones en las amortizaciones y depreciaciones y; (iv) un incremento de ARS 15 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento,

aumentaron de un 11,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 14,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 4,4%, pasando de ARS 318 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 332 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en honorarios y retribuciones por servicios de ARS 11 millones; y (ii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones por ARS 2 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 9,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 9,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 19,5%, pasando de ARS 425 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 342 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 25,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 31,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 25,7%, pasando de ARS 738 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 548 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 83 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un descenso de ARS 75 millones remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 16 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines y (iv) una disminución de ARS 10 millones en impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 16,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 18,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Internacional no presentaron variación registrándose ARS 165 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y 165 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Corporativo. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Corporativo disminuyeron en un 40,2%, pasando de ARS 940 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 562 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en honorarios a directores de ARS 301 millones; y (ii) un descenso en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 57 millones.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 3,5%, pasando de ARS 170 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 176 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por: (i) un incremento de ARS 11 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; parcialmente compensado por (ii) un descenso de ARS 8 millones en impuestos, tasas y contribuciones.

Gastos de comercialización Junio 2020 vs Junio 2019

Los gastos de comercialización consolidados totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron un incremento de ARS 203 millones, pasando de ARS 1.619 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 1.822 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. En términos porcentuales, los gastos de comercialización se incrementaron en un 12,5%. Los gastos de comercialización totales, medidos como porcentaje de los ingresos por ventas, alquileres y servicios, aumentaron pasando del 5,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 8,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Por su parte, los gastos de comercialización de nuestros negocios conjuntos aumentaron en ARS 18 millones, pasando de ARS 9 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 27 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los gastos de comercialización experimentaron un crecimiento de ARS 221 millones, pasando de ARS 1.628 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 1.849 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. En términos porcentuales, los gastos de

comercialización, se incrementaron en un 13,6%. Los gastos de comercialización medidos como porcentaje de los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, aumentaron pasando del 7,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 11,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 33,8%, pasando de ARS 796 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 1.065 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 327 millones en el cargo por incobrabilidad, parcialmente compensado por; (ii) una disminución en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 33 millones; (iii) una disminución en el cargo de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales de ARS 15 millones; y (iv) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 5 millones. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, aumentaron de 6,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 11,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 14,9%, pasando de ARS 148 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 126 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 15 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (ii) una disminución de ARS 12 millones en el cargo por incobrabilidad. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 4,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 3,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 66,3%, pasando de ARS 178 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 296 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 120 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 17 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales, compensado por: (iii) una disminución de ARS 10 millones en el cargo por incobrabilidad; (iv) una disminución de ARS 4 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (v) una disminución de ARS 4 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 10,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 26,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 27,2%, pasando de ARS 474 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 345 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 67 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 28 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (iii) una disminución de ARS 16 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; y (iv) una disminución de ARS 13 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 10,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 11,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. Los gastos de comercialización asociados con el segmento Internacional, no se registraron en ambos ejercicios.

Corporativo. No se registraron en ambos ejercicios gastos de comercialización asociados con el segmento Corporativo.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 46,9%, pasando de ARS 32 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 17 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como

porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 11,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 14,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Otros resultados operativos, netos Junio 2020 vs Junio 2019

Los otros resultados operativos, netos, de acuerdo al estado de resultados, registraron una variación de ARS 589 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 470 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 119 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Los otros resultados operativos, netos derivados de nuestros negocios conjuntos disminuyeron en ARS 254 millones, pasando de ARS 282 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 28 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Por su parte, los otros resultados operativos en concepto de expensas y fondo de promociones colectivas disminuyeron en ARS 28 millones, pasando de ARS 119 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales una ganancia de ARS 117 millones proviene del segmento Centros Comerciales y una ganancia de ARS 2 millones proviene del segmento Oficinas), a ARS 91 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una ganancia de ARS 85 millones proviene del segmento Centros Comerciales y una ganancia de ARS 6 millones proviene del segmento Oficinas).

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, la línea otros resultados operativos, netos registró un aumento de ARS 858 millones, pasando de pérdida neta de ARS 841 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a una ganancia neta de ARS 17 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales aumentaron un 189,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 29 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 26 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por donaciones de ARS 80 millones; (ii) un incremento en otros de ARS 38 millones, principalmente debido a que en el 2019 se reconoció una pérdida por una indemnización por una rescisión, parcialmente compensado por (iii) una disminución en los intereses ganados por activos operativos de ARS 38 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 0,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 17,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 47 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida neta de ARS 39 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de una disminución de ARS 21 millones en el cargo por donaciones, entre otros conceptos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 1,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron en un 90,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 429 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida neta de ARS 41 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de un menor cargo por previsión por la baja del terreno de Puerto Retiro y una disminución en donaciones, entre otros conceptos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 25,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 3,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 117,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 172 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida neta de ARS 30 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por un recupero vinculado a seguros por siniestro de caldera durante el ejercicio 2019. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento,

como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 3,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 1,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. Los otros resultados operativos netos de este segmento pasaron de una pérdida neta de ARS 36 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a no registrarse cargo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por una disminución en concepto de donaciones.

Corporativo. No se registraron en ambos ejercicios otros resultados operativos netos asociados con el segmento Corporativo.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento aumentaron un 121,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 472 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 101 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, debido principalmente a la pérdida generada por la venta de Tarshop y la desvalorización de la llave de negocio de La Arena durante el ejercicio comparativo. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 165,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 86,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Resultado operativo Junio 2020 vs Junio 2019

El resultado operativo consolidado total, de acuerdo al estado de resultados experimentó un aumento pasando de una pérdida neta de ARS 46.863 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a una ganancia neta de ARS 58.051 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. En términos porcentuales, el resultado operativo varió en un 223,9%. El resultado operativo consolidado total, medido como porcentaje de los ingresos por ventas alquileres y servicios, aumentó, de un 167,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 273,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

El resultado operativo de nuestros negocios conjuntos disminuyó pasando de una ganancia de ARS 1.535 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales una ganancia neta de ARS 168 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; una ganancia neta de ARS 1056 millones al segmento Oficinas y una ganancia de ARS 311 millones al segmento Ventas y desarrollos), a una pérdida neta de ARS 330 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una ganancia neta de ARS 20 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; una pérdida neta de ARS 368 millones al segmento Oficinas y una ganancia de ARS 18 millones al segmento Ventas y desarrollos).

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, el resultado operativo ganancia neta, aumentó pasando de una pérdida neta de ARS 48.294 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 58.486 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. El resultado operativo, medido como porcentaje de los ingresos de acuerdo a la información por segmentos, aumentó de un 213,6% pérdida durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 349,6% ganancia durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento pasando de una pérdida de ARS 51.535 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia de ARS 2.617 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. La ganancia operativa neta correspondiente a nuestro segmento Oficinas aumentó en 957,1%, pasando de ARS 3.577 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 37.812 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La variación se debe principalmente a un aumento de ARS 34.049 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 106,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 1.067,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. La ganancia operativa neta correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentó en un 1.764,2%, pasando de ARS 950 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 17.710 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicho aumento se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 56,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 1.604,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. La ganancia operativa neta correspondiente al segmento Hoteles presentó una disminución del 76,0%, pasando de ARS 1.012 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 243 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha disminución se debe principalmente al proceso de deflag de Hoteles Argentinos S.A.U. y a que los ingresos se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad desde el mes de marzo, debido al COVID 19. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 22,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 8,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. La pérdida operativa neta correspondiente a nuestro segmento Internacional varió un 7,8%, pasando de ARS 180 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 166 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debe a menores cargos en concepto de donaciones.

Corporativo. La pérdida operativa neta correspondiente a nuestro segmento Corporativo disminuyó un 40,2%, pasando de ARS 940 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 562 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, afectado principalmente por los gastos generales y de administración.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó un crecimiento pasando de una pérdida neta de ARS 1.178 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 832 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La variación se debe principalmente a la pérdida generada por la venta de Tarshop, la desvalorización de la llave de negocio de La Arena durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, y a un menor resultado negativo en concepto de participación en asociadas y negocios conjuntos.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Junio 2020 vs Junio 2019

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 202,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 10.587 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a una ganancia neta de ARS 10.847 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente originado por los resultados positivos provenientes del segmento Internacional.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales), Quality Invest S.A. (segmento Oficinas) y; Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 117,2%, pasando de una pérdida de ARS 1.527 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia de ARS 263 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por resultados provenientes del negocio conjunto Puerto Retiro S.A., debido a la desvalorización del terreno en base a la evolución de las causas judiciales que lo afectan durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y a la participación en Quality Invest S.A., principalmente explicado por el resultado del valor razonable de las propiedades de inversión.

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. En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Quality S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea. El resultado proveniente de nuestra participación en nuestra asociada Manibil S.A., que se exponen en esta línea, aumentó en ARS 56 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

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

Internacional. El resultado generado por nuestras participaciones en asociadas de este segmento, aumentó un 300,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 5.526 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 11.080 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente generado por un resultado positivo de nuestra inversión en New Lipstick LLC de ARS 16.810 millones y un resultado negativo de nuestra inversión en Condor Hospitality de ARS 210 millones.

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 85,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 3.478 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida neta de ARS 496 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de una menor pérdida proveniente de nuestras inversiones en el Banco Hipotecario S.A. por ARS 3.056 millones.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una pérdida de ARS 4.564 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida de ARS 18.235 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, dicha variación se debe principalmente a la devaluación del peso argentino frente al dólar.

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una ganancia de ARS 6.760 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida de ARS 10.065 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una pérdida de ARS 57.634 millones (incluyendo una pérdida por operaciones discontinuas de ARS 2.380 millones) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia de ARS 35.651 millones (la cual incluye una pérdida de ARS 4.947 millones por operaciones discontinuas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

7. NUESTRA DEUDA

Centro de Operaciones de Argentina

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2021:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	0,6	Variable	< 360 días
ON Clase VI	ARS	2,5	Variable	jul-21
ON Clase VII	USD	33,7	4,0%	ene-22
ON Clase X	ARS	7,3	Variable	mar-22
ON Clase V	USD	9,2	9,0%	may-22
ON Clase IX	USD	80,7	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	31,8	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	15,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	45,6	Variable	mar-24
Mutuo con IRSA PC ⁽³⁾	USD	69,9	-	mar-22
Otra deuda	USD	8,8	-	feb-22
Deuda Total IRSA	USD	309,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	8,0		
Deuda Neta IRSA	USD	301,0		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	58,5	-	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	18,9	Fija	feb-23
ON IRSA PC Clase II	USD	358,5	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA PC	USD	435,9		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	92,8		
Crédito Intercompany	USD	69,9		
Deuda Neta IRSA PC	USD	273,2		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 95,60 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) Incluye montos tomados por IRSA y subsidiarias.

8. DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN

Directorio

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

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

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

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo en IRSA	Fecha de Designación en el Cargo Actual	Vencimiento del Mandato	Cargo Actual desempeñado desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Presidente	2018	2021 ⁽¹⁾	1991
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente 1°	2018	2021 ⁽¹⁾	1994
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Vicepresidente 2°	2019	2022	2001
Fernando A. Elsztain	04/01/1961	Director Titular	2020	2023	1999
Cedric D. Bridger	09/11/1935	Director Titular	2018	2021 ⁽¹⁾	2003
Marcos Fischman	09/04/1960	Director Titular	2018	2021 ⁽¹⁾	2003
Mauricio Wior	23/10/1956	Director Titular	2018	2021 ⁽¹⁾	2006
Daniel Ricardo Elsztain	22/12/1972	Director Titular	2020	2023	2007
María Julia Bearzi	15/11/1975	Directora Titular	2019	2022	2019
Damian Brener	20/06/1990	Director Titular	2019	2022	2019
Oscar Pedro Bergotto	19/07/1943	Director Titular	2019	2022	2019
Liliana De Nadai	11/01/1959	Director Titular	2019	2022	2019
Gastón Armando Lernoud	04/06/1968	Director Suplente	2020	2023	2014
Enrique Antonini	16/03/1950	Director Suplente	2019	2022	2007
Gabriel A. G. Reznik	18/11/1958	Director Suplente	2019	2022	2019
David Williams	12/07/1955	Director Suplente	2019	2022	2019
Ben Josef Elsztain	16/01/1997	Director Suplente	2020	2023	2020
Iair Elsztain	05/03/1995	Director Suplente	2020	2023	2020

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

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

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

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

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

Saúl Zang. El Sr. Zang obtuvo el título de abogado en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro de la International Bar Association (Asociación Internacional de Abogados) y la Interamerican Federation of Lawyers (Federación Interamericana de Abogados). Fue socio fundador de Zang, Bergel & Viñes Abogados. El señor Zang es Vicepresidente de CRESUD, IRSA PC, Consultores Assets Management S.A. y de otras compañías como Fibesa S.A. y Presidente de Puerto Retiro S.A. Asimismo, es director de Banco Hipotecario S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Nuevas Fronteras S.A. y Palermo Invest S.A., entre otras compañías.

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

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

Cedric D. Bridger. El Sr. Bridger ha sido certificado como Contador Público en Reino Unido. Desde 1992 hasta 1998, se desempeñó como Director Financiero de YPF S.A. El Sr. Bridger también fue Director Financiero de Hughes Tool Argentina, Director Ejecutivo de Hughes Tool en Brasil y Vicepresidente Corporativo de Operaciones de Hughes en Sudamérica.

Marcos Fischman. El Sr. Fischman es pionero en Asesoramiento Corporativo en Argentina. Estudió en la Universidad Hebrea de Jerusalén. Provee servicios de consultoría para hombres de negocio, estudiantes y artistas. Desde 1993, forma parte de nuestra compañía desempeñando los servicios de consultoría en las áreas de comunicación y desarrollo.

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

Daniel Ricardo Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de Licenciado en Economía otorgado por la Universidad Torcuato Di Tella y realizó un Máster en Administración de Empresas en la Universidad Austral IAE. Se desempeña como Gerente Operativo de la Compañía desde 2012 y es el Gerente General de IRSA PC. Con anterioridad ocupó el cargo de Gerente Comercial y de Marketing y ha estado a cargo de las inversiones inmobiliarias en Nueva York entre 2008 y 2011. Asimismo, es Presidente de Entertainment Holdings S.A., Entretenimiento Universal S.A., Boulevard Norte S.A. y Ogden Argentina S.A., así como director titular de Nuevo Puerto Santa Fe SA, y Panamerican Mal SA, entre otras compañías.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contratos de Trabajo con Nuestros Directores

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

Comité Ejecutivo

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

El Comité Ejecutivo es responsable de la administración de los asuntos diarios en virtud de la autoridad que le delegue

el Directorio de conformidad con las leyes aplicables y nuestros estatutos. Conforme al art. 269 de la Ley General de Sociedades, el Comité Ejecutivo tiene a su cargo la gestión de los negocios ordinarios y además revisa, analiza y señala las directrices del plan estratégico para posterior consideración del Directorio.

Gerencia de Primera Línea

Nombramiento de la Gerencia de Primera Línea

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

Información sobre la Gerencia de Primera Línea

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

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	En su cargo actual desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	CEO	1991
Daniel Ricardo Elsztain	22/12/1972	Gerente General de operaciones del negocio inmobiliario	2012
Matías Gaivironsky	23/02/1976	Gerente de Administración y Finanzas	2011
Jorge Cruces	07/11/1966	Gerente de Inversiones	2020

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

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

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

Comisión Fiscalizadora

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

El siguiente cuadro incluye información acerca de los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora que fueron elegidos en la asamblea anual ordinaria de accionistas celebrada el 26 de octubre de 2020:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gerencia de Compliance

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

1. Gobierno Corporativo

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

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

- Protección y tratamiento equitativo de todos los accionistas.
- Transparencia en las transacciones y adecuada exposición de los hechos relevantes de la Compañía

- Tratamiento adecuado de terceras partes involucradas: proveedores, clientes y empleados.
- Adecuada supervisión del equipo de gestión por parte del Directorio.

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

2. Calidad de Procesos

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

3. Seguridad de la Información

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

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

Los pilares son:

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

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

4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

- I. Evaluación de riesgos
- II. Revisión de diseño de controles
- III. Revisión de cumplimiento de controles
- IV. Proyectos especiales

I. Evaluación de riesgos:

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

II. Revisión de diseño de controles:

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

III. Revisión de cumplimiento de controles:

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

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

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

IV. Proyectos especiales:

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

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

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

Comité de Auditoría

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

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

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

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

Remuneración

Directorio

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

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias. A los fines

de la aplicación de esta disposición, no se tendrá en cuenta la reducción en la distribución de dividendos resultante de deducir las retribuciones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora.

Cuando el ejercicio de comisiones especiales o de funciones técnico-administrativas por parte de uno o más Directores, frente a lo reducido o a la inexistencia de ganancias imponga la necesidad de extender los límites prefijados, sólo podrán hacerse efectivas tales remuneraciones en exceso si fuesen expresamente acordadas por la asamblea de accionistas.

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

En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 26 de octubre de 2020 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 71.450.320 para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Comisión Fiscalizadora

En la asamblea de accionistas celebrada el 26 de octubre de 2020 se aprobó por mayoría de los votos, abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020, la suma en conjunto de ARS 1.575.000.

Comité de Auditoría

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

Gerencia de Primera Línea

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

El total abonado a nuestra Gerencia de Primera Línea (incluyendo Directores) para el período fiscal finalizado el 30 junio de 2021 fue de ARS 53.150.976.

Programa de capitalización para el personal ejecutivo

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

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

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

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

Los fondos resultantes de nuestras contribuciones efectuadas se transfieren a otro vehículo financiero independiente y separado del anterior. En el futuro, los participantes tendrán acceso al 100% de los beneficios del plan (es decir,

incluyendo nuestras contribuciones realizadas en su favor al vehículo financiero especialmente creado) bajo las siguientes circunstancias:

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

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

Programa de Incentivo a Largo Plazo

Las Asambleas de accionistas que se llevaron a cabo el 31 de octubre de 2011, el 31 de octubre de 2012 y el 31 de octubre de 2013, ratificaron lo aprobado en referencia al plan de incentivo dirigido a los funcionarios de la Compañía, hasta el 1% de su Patrimonio Neto mediante la asignación de su equivalente en acciones propias en cartera, (el "Plan") delegando en el Directorio las más amplias facultades para fijar precio, plazo, forma, modalidades, oportunidad y demás condiciones para instrumentar dicho plan. En ese marco y en concordancia con la nueva Ley de Mercado de Capitales, la Compañía hizo la correspondiente presentación ante CNV y en virtud de los comentarios recibidos de ese organismo, realizó modificaciones al Plan que, una vez que la CNV manifestó no tener más comentarios, fueron explicadas y aprobadas en la Asamblea celebrada el 14 de noviembre de 2014 quien, asimismo, delegó en el Directorio las más amplias facultades para instrumentar dicho plan.

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

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

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

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

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

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

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

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

Código de Ética

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

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

Empleados

Al 30 de junio de 2021 teníamos una dotación de 1.251 empleados. Nuestro segmento de Desarrollo y Venta de Propiedades y Otros Negocios no relacionados a los centros comerciales y oficinas cuentan con 9 empleados. Los segmentos Centros Comerciales y Oficinas cuentan con 590 empleados, de los cuales 261 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 652 empleados, de los cuales 520 empleados se encuentran representados por la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (UTHGRA).

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de,		
	2021	2020	2019
Desarrollo y Venta de Propiedades y otros Negocios no Relacionados a los Centros Comerciales y Oficinas	9	11	12
Centros Comerciales y Oficinas	590	784	865
Hoteles ⁽¹⁾	652	701	832
Total	1.251	1.496	1.709

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

CONTRATO DE SERVICIOS COMPARTIDOS CON CRESUD E IRSA PC

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

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

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

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

9. RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIA Y GESTIÓN AMBIENTAL

En IRSA estamos convencidos de que debemos ser parte integral de las comunidades en las que se asientan nuestras unidades de negocios. Nuestra política de Responsabilidad Social Empresarial se enmarca en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU) de reducción de la desigualdad, igualdad de género, cuidado del agua, producción y consumo responsable, residuos, alianzas para lograr los objetivos, educación de calidad, no discriminación, cadena de valor, ciudades y comunidades sostenibles, salud y bienestar, cuidado del ambiente, acción por el clima y voluntariado.

Cabe mencionar que por nuestros quince centros comerciales pasan más de 100 millones de personas por año, lo que es a la vez una gran ventaja y una enorme responsabilidad para la difusión de nuestras actividades comunitarias. Son el lugar ideal para difundir y visibilizar los temas de interés de la sociedad en general, tomar conciencia y actuar.

En los edificios de oficinas tenemos como inquilinos a grandes empresas nacionales e internacionales. Son organizaciones que están comprometidas a nivel local y global con el impacto de sus acciones tanto en lo económico, social y ambiental. Son ellas nuestros socios estratégicos en acciones que desarrollamos en las comunidades donde están los edificios.

La agenda de temas la consensuamos con las organizaciones sociales de cada comunidad, con el sector público y los especialistas en cada materia. Así afianzamos los vínculos y generamos alianzas de largo plazo, incorporamos actores en la cadena de valor y colaboramos con actores de las comunidades donde nos desarrollamos.

Acciones durante la emergencia por COVID-19

Desde el Grupo IRSA llevamos adelante diferentes acciones frente a la pandemia para colaborar ante la emergencia en el país. El compromiso como empresa es trabajar para mejorar las comunidades en las que estamos presentes y ante un hecho como el ocurrido era importante actuar de forma rápida y determinada.

Desde el primer momento nos pusimos a disposición para colaborar desde nuestro lugar. Nos sumamos a comunicar las medidas de prevención e higiene en nuestras oficinas y espacios de comunicación interna para los colaboradores, así como también desde nuestras redes sociales a todo el público de nuestros centros comerciales. Al mismo tiempo que nos sumamos a diferentes iniciativas tanto de donación como de voluntariado corporativo.

Gestión Ambiental

La gestión ambiental es un compromiso asumido por IRSA, que se declara a través de su Política Ambiental, y se manifiesta en la gestión de todos los días.

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

Nuestros establecimientos tienen una gran afluencia de visitantes y son seguidos también en las redes sociales a través de los diferentes sitios y portales web, ubicándonos en un lugar privilegiado desde el cual promovemos las buenas prácticas ambientales.

El área de Medio Ambiente trabaja en la formación y concientización ambiental de nuestros colaboradores y proveedores en los temas destacados del año por su interés particular y los habituales de gestión ambiental en busca de la mejora continua.

Campañas internas

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

- **Botellas de amor:** Desde IRSA PC y en conjunto con la Fundación Llená una Botella de Amor, incentivamos a los colaboradores a armar sus botellas rellenas de plásticos flexibles que no son reciclables. Se trata de todos los envoltorios de galletitas, fideos, arroz, envases de yogures, alfajores, golosinas, entre otros que no son reciclables localmente. La Fundación aprovecha estos materiales y fabrica con ellos madera plástica con la que construyen muebles para juegos infantiles, muebles de exterior para escuelas, fundaciones e instituciones en general.
- **Reducción de plásticos de un solo uso:** Sabemos que es un compromiso de todos reducir la utilización de plásticos de un solo uso como los sorbetes empleados en bebidas, bolsas plásticas para llevar la comida lista, los cubiertos y vajilla descartable. En oficinas centrales también contribuimos a esta iniciativa, utilizando bolsas de tela, vajilla reutilizable. Cada colaborador tiene su propio Kit de cubiertos y botella plástica. Como también hay vajilla disponible en espacios compartidos y colaborativos.
- **Reducción del uso de papel:** Implementamos impresoras de última tecnología que nos permiten usar eficientemente los recursos, imprimiendo por defecto en doble faz. Lo que lleva a un ahorro energético y de papel. Las resmas de papel adquiridas por la compañía tienen la certificación FSC (Consejo de Administración Forestal). Garantizando que los productos tienen su origen en bosques manejados correctamente y que proporcionan beneficios ambientales, sociales y económicos. Otras iniciativas implementadas: La decisión a nivel compañía de digitalizar todos los documentos acompañados de la reducción de espacios de guardado. Todo el papel acopiado se entrega a una cooperativa local. La digitalización de procedimientos tal es el caso de pedido de licencias, servicios de comedor, entre otros lo cual ayuda a evitar el uso innecesario de papel.
- **Residuos Electrónicos: SCRAP electrónico y RAEES:** Se trabaja en la recuperación y reciclado de scrap electrónico con empresas como Red Reciclar dedicadas a la reutilización de aparatos eléctricos y electrónicos. Ya sea para su reciclado o reparación para el equipamiento de escuelas públicas y otras organizaciones. También se certifica la trazabilidad de aquellas partes y componentes que no pueden reutilizarse, asegurando de esta manera el cierre del ciclo y gestión adecuada de los residuos.

Certificación en Gestión Ambiental

Persiguiendo la mejora en la gestión ambiental de los centros comerciales, contamos con 4 shoppings certificados ISO 14001: Alto Palermo, Dot Baires, Patio Bullrich y Distrito Arcos. Anualmente nos sometemos a la evaluación de un auditor externo quien revisa nuestros procesos y nos asiste en aquellos puntos que se pueden mejorar.

Continuamos trabajando en nuevas certificaciones y asumiendo más desafíos. Nuestros shoppings de CABA ya forman parte de la Red Economía Circular que es una iniciativa del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que genera un espacio de trabajo articulado entre los distintos actores que forman parte de la sociedad (empresas, ONGs y universidades) para construir una ciudad más sustentable. Ya firmaron la adhesión Alto Palermo Shopping, Dot Baires Shopping, Alcorta Shopping, Patio Bullrich, Distrito Arcos y Abasto Shopping.

Los últimos edificios de oficinas desarrollados por la Compañía cuentan con las características necesarias para alcanzar certificaciones LEED. El edificio Zetta inaugurado en mayo de 2019, ubicado en el complejo comercial Polo Dot de la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, alcanzó la certificación Leed Silver Core & Shell y el edificio Della Paolera 261, ubicado en la zona de Catalinas, inaugurado en el mes de diciembre de 2020, cuenta con las características necesarias para recibir la certificación LEED Gold Core & Shell.

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

Buenas prácticas e iniciativas ambientales

El uso eficiente de recursos, así como la adecuada gestión de los residuos que se generan en nuestras actividades, toman un rol preponderante:

- **Uso de agua:** Distrito Arcos es un centro comercial a cielo abierto con canteros de plantas que se riegan con agua de lluvia. Los días de precipitación el agua de lluvia es acumulada en tanques subterráneos que se emplea para regar los canteros los días de sol. El sistema de riego elegido es por goteo, por ser de gran eficiencia. En los últimos edificios de oficinas desarrollados por la compañía: Della Paolera 261 y el “Zetta Building” también se aprovecha el agua de lluvia para el riego de sus canteros. En los sanitarios de nuestros establecimientos, se optan por artefactos y griferías sanitarias de bajo consumo, a través de la instalación de temporizadores, sensores infrarrojos y aireadores, haciendo un uso eficiente del recurso.
- **Residuos:** Fomentamos la reducción de residuos y somos pioneros en la gestión para el reciclado. En todos nuestros centros comerciales se realiza la separación en origen en las dos fracciones Húmedos (no reciclables) y Reciclables. En cuatro de ellos, Alto Rosario, Alcorta, Alto Palermo y Distritos Arcos, se separa una tercera fracción la Orgánica, generada en la elaboración de alimentos de los locales gastronómicos. Estos residuos son retirados por los Municipios para su compostaje. El material obtenido se emplea para el parquizado de boulevares y canteros públicos. En la zona sur de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, además de la separación de orgánicos, se acopia los residuos áridos, PET y restos de poda. En esa planta hay una moderna planta de fermentación aeróbica que acelera el proceso de compostado de los residuos orgánicos. Seguimos trabajando para sumar más establecimientos y reducir los residuos enviados a los rellenos sanitarios. Trabajamos en un sistema de gestión de residuos que nos permite reciclar una fracción importante del material producido en nuestros establecimientos. A su vez, desarrollamos nuevas formas y oportunidades de integrarnos con organizaciones sociales y cooperativas de manera de valorar los materiales recuperados. Con una frecuencia de cuatros veces por semana hasta diaria, se realiza el retiro de los materiales reciclables. Se trabaja con cooperativas y organizaciones locales, que a través de la recolección, clasificación y comercialización de los materiales reciclables, los vecinos encuentran un medio de subsistencia y una fuente de ingresos. Trabajamos con los locatarios reforzando continuamente la correcta gestión de los residuos, comunicando a través de circulares y recorridas. Recordando los materiales a separar en cada una de las tres fracciones (reciclables, húmedos y orgánicos), el color de bolsa correspondiente (según la normativa vigente) y los sectores de acopio de estos. Promovemos la transformación en biodiesel del aceite vegetal que usan los locatarios gastronómicos de nuestros centros comerciales. En las cocinas de los locales gastronómicos se generan aceites vegetales usados (AVU’s) que se emplean en frituras y cocción de alimentos. Cada locatario cuenta con un circuito de acopio y recolección de estos aceites para su aprovechamiento como insumo de un proceso productivo: la elaboración de biodiesel. Trabajamos con empresas habilitadas para tal fin como es RBA Ambiental. De esta forma se evita la contaminación del agua por no drenar los aceites por conductos habituales de cocina y dándole un segundo aprovechamiento a los recursos.

Programa de formación y capacitación

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

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

Fundación IRSA

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

Desde 2014 Fundación IRSA invierte en mejorar el equipamiento hospitalario y proveer dispositivos de última generación e insumos sanitarios a hospitales y centros de salud de nuestro país. También desde hace 6 años impulsa la capacitación y formación de jóvenes profesionales que integran el sistema de atención médica de Argentina, con especial foco en nutrición en primera infancia y enfermería.

En el marco del impacto sanitario y económico del COVID-19, Fundación IRSA afianzó las acciones de fortalecimiento social que venía implementando desde 2016. Con el objetivo de contribuir a que las poblaciones más vulnerables cuenten con una alimentación saludable, destinó significativos recursos económicos a más de 20 comedores

comunitarios para que complementen la alimentación mensual de niños y jóvenes con frutas, verduras, carnes y lácteos y puedan proveerse de artículos de limpieza e higiene personal.

Se continuó con el programa MultipliDAR a través del cual se ofrece a todos los colaboradores de las compañías del Grupo, la posibilidad de multiplicar sus donaciones personales a organizaciones de la sociedad civil de su mundo referencial para fortalecer su iniciativa solidaria. A través del programa MultipliDAR se iguala, duplica y triplica el monto que el colaborador haya donado a la entidad previamente.

La Fundación continúa acompañando iniciativas que potencian la Educación y Cultura para el crecimiento de la sociedad. Busca la innovación educativa a través del acceso integral de la tecnología con nuevas formas de aprendizaje y estrategias de enseñanza más activas, para que niños y jóvenes puedan estudiar y trabajar- manteniendo los protocolos- sin perder la interacción con sus compañeros. Junto a otras organizaciones sociales trabaja por el reconocimiento del valor que hay en la identidad y el respeto a la diversidad.

Con una mirada atenta a las necesidades actuales y problemáticas recurrentes, Fundación IRSA ha decidido en 2020 acompañar a Red por la Infancia en su proceso de creación del “Observatorio sobre Primeras Prácticas de Abordaje de Abuso en la Infancia”. En su primera etapa se propone reunir evidencias a fin de aportar a la construcción de un diagnóstico de situación e identificar el grado de desarrollo normativo, los desafíos pendientes a nivel legislativo, el grado de avance en las políticas públicas y en la administración de justicia en materia de protección de la infancia contra las violencias.

IRSA, bajo la coordinación integral de la Fundación, continuó su trabajo como inversor en el Primer Bono de Impacto Social de Argentina en el que el Estado y las empresas trabajaron juntos orientados a generar condiciones de empleo para jóvenes de extrema vulnerabilidad a través de una nueva metodología de pago por resultados. En un contexto complejo a causa de la pandemia el programa logró que 880 jóvenes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se capaciten y 287 de ellos se inserten en el mercado laboral. El próximo año finaliza esta primera experiencia en Argentina, clave para el desarrollo de futuros Bonos enfocados en diferentes problemas sociales, brindando datos e información relevante que permita abrir el camino para desarrollar una Política Pública más eficiente a partir de la evidencia local generada.

Durante el último ejercicio 2020-2021 Fundación IRSA trabajó con 78 organizaciones de la sociedad civil realizando una inversión social directa de ARS 126.955.959.

Fundación Puerta 18

La Fundación Puerta 18 es un espacio gratuito de creación artística y tecnológica para jóvenes de 13 a 24 años. A través de una propuesta de educación no formal fomenta en los jóvenes el desarrollo de habilidades, vocaciones y talentos a través de los múltiples recursos que ofrece la tecnología.

A lo largo de sus 13 años, más de 5.000 jóvenes se capacitaron de manera gratuita y hoy son más de 200 los que se insertaron laboralmente en áreas vinculadas a su formación en la institución.

Nuestra mirada se basa en ubicar al joven en el centro de la propuesta, la que gira en torno a sus intereses y necesidades, y donde los educadores actúan como facilitadores usando la tecnología como herramienta. Algunas de las disciplinas con las que trabajamos son: Diseño Gráfico, Fotografía, UX, Programación, Producción integral de Video, Modelado y Animación 3D, Videojuegos, Robótica, entre otros.

Nueva normalidad

Hasta 2020 realizamos actividades en nuestra sede de la calle Zelaya y también en barrios de la Ciudad como Retiro, Bajo Flores, Zavaleta y Villa Lugano.

A través de una metodología de acompañamiento con tarea, los participantes contaban con distintas propuestas y de acuerdo con sus intereses, podían elegir a cuál sumarse y por cuánto tiempo. Esto permite que cada joven pueda armar su recorrido en la institución, comenzando desde que alguna de las disciplinas le genera curiosidad, hasta su primer empleo, y es uno de los motivos por los que la gran mayoría desarrolla un fuerte lazo de pertenencia, tanto con el espacio como con sus pares. Pero como a todos, la pandemia de COVID-19 nos obligó a reestructurarnos de manera

inmediata. En pocos días todos los talleres pasaron a un formato virtual y reforzamos nuestra presencia en las redes sociales.

El aspecto vincular es central para lograr este acompañamiento que es el primer paso para estimular vocaciones y talentos. Desde la institución nos propusimos crear una metodología de trabajo que contemple estas nuevas variables y que las confronte de manera directa. Así fue como, desde mediados del 2020, estamos llevando adelante un proyecto de educación tecnológica que es acorde al complejo escenario que se nos presenta, que permita combinar lo virtual con escala regional y los encuentros presenciales cuando el contexto sanitario así lo permite.

Fundación Museo de los Niños

El Museo de los Niños Abasto, es un museo interactivo que recrea los espacios de una ciudad donde los chicos pueden jugar a ser médico, camarógrafo, capitán, marinero, bancario, cocinero, locutora, periodista, enfermera, actriz, mamá y papá y muchas cosas más.

El Museo propone un espacio enriquecedor y alternativo de encuentro que integra juego, movimiento, percepción, comprensión y expresión, incentivando la curiosidad, el interés por el conocer y la imaginación desde una mirada transformadora.

Basado en la Declaración de los Derechos del Niño, ha sido diseñado para propiciar en cada niño, el desarrollo de sus propios potenciales: “aprender haciendo” y “jugar y divertirse aprendiendo” son para nosotros conceptos fundamentales.

El Museo está dedicado a chicos hasta 12 años, a sus familias, educadores y a través de todos ellos a la comunidad. Y para los más pequeños, hasta 3 años, tiene dos salas blandas especialmente construidas para estimular su actividad.

Además, cuenta con una Sala de Exposiciones y con un Auditorio donde se llevan a cabo espectáculos, proyecciones de cine, conferencias, presentaciones de libros y diversos eventos.

10. INFORMACIÓN BURSÁTIL

Bolsa de Comercio de Nueva York (NYSE) y Bolsas y Mercados Argentinos (ByMA)

Nuestros *Global Depository Shares* ("GDSs"), que representan 10 acciones ordinarias cada uno, cotizan en NYSE, bajo el símbolo "IRS". Nuestros GDSs comenzaron a cotizar en la Bolsa de Comercio de Nueva York el 20 de diciembre de 1994 y fueron emitidos por el Bank of New York, Inc., en su carácter de depositario. Sin embargo, no se debe asumir que nuestros GDSs cotizarán a un múltiplo de 10 veces del precio por acción de la acción ordinaria. Nuestras acciones ordinarias cotizan en el ByMA bajo el símbolo "IRSA". Nuestras acciones ordinarias comenzaron a negociarse en la ByMA en 1948.

El siguiente cuadro muestra los precios máximos y mínimos de cierre de nuestras acciones ordinarias en el ByMA y de nuestros GDSs en la Bolsa de Comercio de Nueva York en los períodos indicados:

	ByMA			NYSE		
	Acción Volumen	ARS por acción Máximo	Mínimo	GDS Volumen	USD por GDS Máximo	Mínimo
Ejercicio 2019						
1er Trimestre	2.879.900	64,16	44,91	6.183.383	17,71	13,17
2do Trimestre	1.688.773	62,26	45,67	6.219.143	15,83	12,33
3er Trimestre	1.760.981	57,20	47,80	2.249.342	15,44	10,90
4to Trimestre	4.091.000	55,95	38,85	6.723.242	13,99	8,50
Anual	10.420.654	64,16	38,85	21.375.110	17,71	8,50
Ejercicio 2020						
1er Trimestre	2.656.907	45,82	28,88	8.633.806	10,29	4,89
2do Trimestre	2.319.981	54,40	34,26	5.947.874	7,35	4,79
3er Trimestre	2.441.106	52,95	29,40	2.777.854	6,92	2,89
4to Trimestre	6.606.337	48,00	27,65	4.998.545	4,01	2,85
Anual	14.024.331	54,40	27,65	22.358.079	10,29	2,85
Ejercicio 2021						
1er Trimestre	6.379.480	48,32	33,10	7.631.881	4,10	2,57
2do Trimestre	3.977.586	71,50	41,41	4.984.703	5,04	2,84
3er Trimestre	3.154.137	74,46	53,75	2.914.517	4,94	3,78
4to Trimestre	7.945.447	71,00	54,10	5.780.093	4,21	3,56
Anual	21.456.650	74,46	33,10	21.311.194	5,04	2,57

Fuente: Bloomberg.

Dividendos y Política de Dividendos

De conformidad con la ley argentina, solamente se permite la distribución y pago de dividendos a los accionistas si surgen de nuestras ganancias netas y realizadas conforme a los estados financieros anuales aprobados por nuestros accionistas. La declaración, monto y pago de dividendos debe ser aprobada en nuestra asamblea anual ordinaria de accionistas. La aprobación exige el voto favorable de la mayoría de las acciones con derecho a voto representadas en la asamblea de accionistas.

De conformidad con las leyes argentinas que rigen a las sociedades y nuestros estatutos, las ganancias líquidas y realizadas de cada ejercicio económico se deben distribuir del siguiente modo:

- 5% a fondo de reserva legal, hasta el 20% de nuestro capital social;
- un monto determinado en la asamblea de accionistas se asigna a remuneración de nuestros Directores y miembros de la Comisión Fiscalizadora. Una estimación de este monto fue provisionado al cierre del ejercicio e incluido dentro del resultado neto del ejercicio;
- fondo de reserva facultativa, reserva para contingencia, a una nueva cuenta o a cualquier fin que determine la asamblea de accionistas.

De acuerdo con las normas emitidas por la Comisión Nacional de Valores, los dividendos en efectivo se deben pagar a los accionistas dentro de los 30 días de la resolución que aprueba su distribución. En el caso de dividendos en acciones, las acciones se deben entregar a los accionistas dentro de los tres meses de la asamblea de accionistas anual ordinaria que los aprueba.

El cuadro que sigue presenta la relación entre los pagos de dividendos y el monto total de dividendos pagados, cada uno pagado totalmente en acciones ordinarias para los ejercicios mencionados.

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2021 (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2021 (ARS)	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS)
2018	5.672.651	98,6089	1.400.000	24,3365
2019 ⁽¹⁾	-	-	-	-
2020 ⁽²⁾	-	-	-	-
2021 ⁽³⁾	-	-	-	-

(1) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,01109 acciones de IRSA PC por acción de IRSA.

(2) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,004046 acciones de IRSA PC por acción de IRSA.

(3) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,002614 acciones de IRSA PC por acción de IRSA.

El cuadro a continuación presenta el ratio de pago de dividendos y el monto total de dividendos pagados por nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A., de la cual cobramos dividendos por nuestra condición de accionistas, cada uno pagado completamente, por los ejercicios mencionados en el cuadro indicado más abajo.

Dividendos pagados por nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2021 (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2021 (ARS)	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS)
2018	2.755.280	21,8648	680.000	5,3962
2019	1.513.338	12,0093	545.000	4,3249
2020	1.097.987	8,7133	595.000	4,7217
2021	13.042.506	103,5004	9.700.000	76,9755

11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO

El ejercicio 2022 se proyecta como otro gran desafío para la Sociedad en el contexto de la pandemia de COVID-19. Las industrias de centros comerciales, oficinas y hoteles se han visto afectadas durante la pandemia del COVID-19 y han atravesado grandes cambios. Las ubicaciones premium de nuestros activos nos permiten adaptarnos a los cambios de contexto y de hábitos de consumo de la población y seguir ofreciendo las mejores propuestas a nuestros locatarios y visitantes.

Somos optimistas en cuanto a la recuperación del negocio de centros comerciales de nuestra subsidiaria IRSA PC que se encuentra trabajando en la ocupación de la superficie que quedó disponible como consecuencia de la pandemia y confiamos en una buena recuperación del tráfico de visitantes y de las ventas de sus locatarios en la medida que continúe avanzando el plan de vacunación y se flexibilicen los protocolos. Asimismo, IRSA PC continuará posicionando su Marketplace para complementar la venta física en tienda con la venta online, brindando a sus clientes distintas alternativas de compra y entrega. Esperamos que el segmento de oficinas continúe operando con normalidad, cómo lo hizo durante la pandemia, a pesar de que la mayoría de los inquilinos adoptaron la modalidad "home-office". IRSA PC trabajará durante el próximo ejercicio en la plena ocupación del edificio Della Paolera 261, recientemente inaugurado, así como la del resto de la superficie vacante del portafolio.

El segmento hoteles también se ha visto afectado por las restricciones. Después de nueve meses de cierre en 2020, la actividad se reanudó con baja ocupación en Buenos Aires y una mejor recuperación del resort Llao Llao en Bariloche motivada principalmente por el auge del turismo interno. El sector espera la reanudación de los flujos aéreos y el arribo del turismo internacional para poder recuperar sus niveles de ingresos anteriores a la pandemia.

Seguiremos trabajando en 2022 en la reducción y eficientización de la estructura de costos y en la consolidación del mejor portafolio de real estate de Argentina. Asimismo, esperamos contar con las condiciones económicas y gubernamentales para lanzar nuevos proyectos, entre los que se destaca Costa Urbana en el predio de 70 hectáreas que la compañía posee en Puerto Madero Sur y que sería tratado en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su aprobación en los próximos meses.

El Directorio de la Sociedad continuará evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. En el contexto de ese análisis las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), implementación de eficiencias financieras y/o corporativas en las sociedades internacionales de titularidad directa o indirecta de la Sociedad mediante procesos de reorganización, disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, emisión de obligaciones negociables convertibles u opciones de suscripción o una combinación de estos tres instrumentos, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos. Todo ello conforme fuera descripto en la Memoria Anual de la Sociedad correspondiente al ejercicio fiscal con cierre al 30 de junio de 2020.

La Compañía mantiene su compromiso de preservar la salud y el bienestar de sus clientes, empleados, locatarios y toda la población, reevaluando constantemente sus decisiones de acuerdo con la evolución de los eventos, las normas que se dicten y las pautas de las autoridades competentes.

Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha

2 de septiembre de 2021

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Eduardo S. Elsztain
Presidente