



Memoria y Estados Financieros

Ejercicio 2024



1. PERFIL CORPORATIVO	3
2. CARTA A LOS ACCIONISTAS	5
3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO	7
4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES.....	45
5. MARCO NORMATIVO	53
6. SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA	60
7. NUESTRA DEUDA	78
8. DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN.....	79
9. SUSTENTABILIDAD.....	90
10. INFORMACIÓN BURSÁTIL	98
11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO	100
ANEXO I – INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO	101

1.PERFIL CORPORATIVO

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

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

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

Al 30 de junio de 2024, detentábamos una participación del 29,9% en Banco Hipotecario S.A. (Banco Hipotecario), una de las principales entidades financieras del país.

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

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.



Mantenemos nuestra inversión en el Banco Hipotecario, el principal banco de préstamos hipotecarios de Argentina, ya que creemos que podemos lograr buenas sinergias a largo plazo con un mercado hipotecario desarrollado.

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

Estimados Accionistas:

El ejercicio 2024 estuvo signado por importantes acontecimientos políticos, con un primer semestre de volatilidad e incertidumbre propia del proceso electoral y un segundo semestre con una nueva administración que promete un cambio de ciclo económico, enfocado en reducir la inflación, controlar la emisión monetaria y alcanzar el equilibrio fiscal. En este contexto, la compañía pudo cerrar el año con buenos resultados en sus tres segmentos de renta y las perspectivas permiten proyectar nuevas inversiones para los próximos años.

Obtuvimos ingresos por ARS 328.546 millones, apenas un 1% por debajo del registrado en 2023 y un EBITDA Ajustado de ARS 183.970 millones, un 34% superior al de 2023, impulsado por los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles. El resultado neto fue una pérdida de ARS 23.054 millones, debido principalmente al resultado negativo por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

El negocio de centros comerciales cerró el ejercicio con una leve caída del 4,5% en las ventas reales de locatarios caracterizado por un primer semestre de crecimiento del consumo y un segundo semestre de retracción, producto de la aceleración de la inflación y su impacto en los salarios reales y la actividad económica. La ubicación premium de los activos y la gran variedad de ofertas y propuestas innovadoras de experiencia que ofrecen nuestros 15 centros comerciales permitieron mantener un buen flujo de visitantes y una ocupación del orden del 98%.

El segmento de oficinas continúa adaptándose a las nuevas tendencias de trabajo híbrido. Aunque los niveles de renta y ocupación de la industria siguen afectados, hemos observado un mayor retorno a la presencialidad, lo que ha incrementado la demanda de nuestros espacios en alquiler. Nuestro portafolio premium incrementó su ocupación a niveles de 96%, mantuvo precios de alquiler en el orden de USD/m² 25 y valores de venta firmes. Vendimos durante el ejercicio el edificio Suipacha 652/64 y tres pisos del edificio "Della Paolera 261", reduciendo el stock del portfolio un 20% a 59.348 m² de ABL. El real estate comercial demostró, una vez más, su liquidez y fortaleza como alternativa de inversión y resguardo de valor en tiempos de crisis.

La actividad hotelera mantuvo buen nivel de ingresos y ocupación durante este año, aunque el último trimestre se observó una merma del turismo internacional producto de la menor competitividad cambiaria y ello representa un desafío de cara al próximo ejercicio. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, continúa siendo una gran atracción para el segmento de ingresos altos y los hoteles Libertador e Intercontinental de Buenos Aires están trabajando en nuevas propuestas de mejora y diferenciación del producto a la espera de la plena recuperación del segmento de eventos corporativos. En esta línea, nuestra inversión en La Rural y los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este, concluyó el ejercicio con resultados mixtos. Si bien se pudo mantener el calendario ferial y la cantidad de visitantes, se observó una menor inversión de parte de los expositores y una retracción del consumo del público en los stands y/o servicios.

En materia de inversiones, suscribimos durante el ejercicio un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo residencial del edificio "Del Plata", ubicado en pleno microcentro porteño, en el marco del programa de reconversión promovido por el gobierno de la ciudad de Buenos Aires y con posterioridad al cierre, adquirimos un inmueble lindero a Alto Avellaneda, unos de nuestros principales centros comerciales en términos de facturación y número de visitantes, con una superficie construida de 32.660 m² y potencial de expansión a futuro. Por otra parte, vendimos nuestra participación del 50% en Quality Invest S.A, propietaria del predio San Martín, que fuera sede de la planta industrial de Nobleza Picardo hasta 2011 y permutamos el predio Ezpeleta, de 46 hectáreas, ubicado sobre la Autopista Bs. As. – La Plata en el partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires, para el desarrollo del proyecto Nuevo Quilmes 2.

Continuaremos analizando oportunidades de adquisición, venta y/o permutas de inmuebles y evaluando el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras.



En este sentido, anunciamos recientemente ambiciosos planes para desarrollar viviendas en Argentina. Construiremos edificios de departamentos en el complejo comercial Polo Dot así como en el barrio de Caballito, reformaremos el Edificio del Plata frente al obelisco para transformar sus oficinas en viviendas, lanzaremos un “centro de usos mixtos” en La Plata y nos embarcaremos en el mayor desarrollo de la historia de la compañía, Ramblas del Plata, anteriormente conocido como Costa Urbana.

Ramblas del Plata tiene un potencial para desarrollar 866.806 m² de usos mixtos, que demandará una gran inversión durante los próximos años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

En materia financiera, durante el ejercicio emitimos obligaciones negociables en el mercado local por la suma de USD 94,6 millones, distribuimos dividendos en dos oportunidades con rendimientos del 13% y 7% respectivamente, así como acciones en cartera representativas del 1,7% del capital. Adicionalmente, recomparamos acciones propias por aproximadamente 2,6% del capital social durante el ejercicio y con posterioridad al cierre, lanzamos un nuevo programa por hasta ARS 15.000 millones. Por último, fuimos incluidos en el índice S&P Merval, que mide el rendimiento de las acciones más grandes y líquidas que cotizan en BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos).

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 29,9% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA). El Banco fue la primera entidad en restablecer los créditos hipotecarios este año en Argentina lanzando préstamos UVA para la compra o construcción de viviendas, seguido por otros 14 bancos, públicos y privados.

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

Durante este año, avanzamos en los compromisos asumidos en materia ambiental, social y de gobernanza e integramos nuevamente el Índice de Sustentabilidad de BYMA, que destaca a las 20 compañías argentinas listadas con mejor desempeño ESG. En materia ambiental, obtuvimos la certificación LEED Gold Core & Shell de nuestro último desarrollo, el edificio “261 Della Paolera”, en Catalinas, que reconoce el compromiso de la compañía con el desarrollo inmobiliario sostenible. Con este logro, el 72% de nuestro portafolio premium de oficinas cuenta con sello LEED y varios inquilinos en proceso de certificación de sus interiores, promoviendo el diseño energético y ambiental, la calidad de vida y los espacios de trabajo saludables. En materia social, avanzamos en múltiples iniciativas y voluntariados, con foco en educación de calidad, impulsando la participación de la comunidad. Invertimos, en forma directa y a través de Fundación IRSA, la suma aproximada de ARS 500 millones, mediante alianzas con más de 200 organizaciones de la sociedad civil. Seguimos trabajando con elevados estándares de gobierno corporativo cotizando hace 75 años en la bolsa de Buenos Aires (BYMA) y cumpliendo 30 años en la bolsa de Nueva York (NYSE).

Nos sentimos orgullosos de la solidez de los negocios de IRSA, de la capacidad del management para optimizar el manejo de un portafolio único y de la prudencia de su gestión financiera. Estamos convencidos del potencial de la industria inmobiliaria y su rol en la reactivación económica del país.

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO

Contexto económico en el que opera el Grupo

La Sociedad operó en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** Al cierre del año 2023, el país experimentó una caída del 1,6% en su actividad económica, según datos del INDEC. Esta tendencia negativa continuó durante el primer trimestre de 2024, con una caída del 2,6% respecto al cuarto trimestre del año anterior, tendencia que se mantuvo durante el segundo trimestre del calendario 2024. La expectativa de contracción económica se mantiene para el resto del 2024 esperando una recuperación para el 2025 del 3,2% según los participantes del Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2023 y el 30 de junio de 2024, la inflación acumulada alcanzó el 271,5% (medida por el IPC). Durante el primer semestre de 2024, la inflación mostró una desaceleración y la proyección de inflación anual para diciembre de 2024, según REM sería del 138,1%.
- **Tipo de Cambio:** En ese mismo período, de acuerdo con el tipo de cambio oficial, el peso argentino se depreció nominalmente frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 256,70 a ARS 912 por cada dólar al cierre del periodo. De igual forma se comportó el dólar MEP, pasando de ARS 482,52 a ARS 1.348,58.
- **Superávit Fiscal:** Durante el primer semestre de 2024, Argentina logró un superávit fiscal del 0,4% del PBI como resultado del fuerte ajuste aplicado por el gobierno para ordenar las cuentas del sector público, reducir la emisión monetaria y bajar la inflación.
- **Restricciones Cambiarias:** La autoridad monetaria mantuvo las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores durante todo el 2023 y el primer semestre del 2024, aunque el gobierno ha iniciado un proceso gradual para flexibilizarlas con el objetivo de fomentar un crecimiento sostenible. A pesar de estas restricciones, la compañía logró cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales.

El 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo gobierno en Argentina con la intención de llevar a cabo una amplia reforma legal y regulatoria.

Entre las primeras medidas adoptadas por el nuevo gobierno se encuentra un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) emitido en diciembre de 2023, que introdujo modificaciones en diversas leyes. Aunque el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación, algunas de sus disposiciones permanecieron vigentes debido a acciones judiciales que suspendieron ciertas modificaciones. Posteriormente, en junio de 2024, se sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos. Esta ley declara la emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por un año, y delega en el Poder Ejecutivo nacional facultades para reorganizar la administración pública, reducir el déficit y mejorar la transparencia en la gestión estatal. La ley también establece reformas en el mercado laboral, el código aduanero y el estatus de las empresas públicas. Aunque algunas disposiciones enfrentaron resistencia y desafíos judiciales, la ley ha sido considerada un paso fundamental para la reestructuración económica del país.

Las reformas propuestas por el nuevo gobierno, incluyendo la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, están en proceso de implementación y discusión legislativa. Aunque algunas disposiciones han sido aprobadas, muchas de las reformas aún enfrentan resistencia y desafíos judiciales. La evolución de estas reformas y las nuevas medidas que podrían anunciarse siguen siendo inciertas en este momento.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Descripción de las operaciones

Segmento Centros Comerciales

Al 30 de junio de 2024, 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 336.545 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 2.260.614 millones para el ejercicio fiscal 2024 y de ARS 2.366.060 millones para el ejercicio fiscal 2023, lo cual implica una caída de 4,5% en términos reales. 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 2024:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.733	140	99,4%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.166	151	99,5%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.784	119	93,7%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.859	107	99,9%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.395	90	91,2%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.018	162	99,3%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.675	73	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.508	63	100,0%	90%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.427	83	99,4%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.858	130	93,7%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	118	98,6%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	98	99,5%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.542	67	91,7%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.701	84	99,4%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-		
Total			336.545	1.485	97,6%	

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

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

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

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

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

Performance operativa

Al finalizar el ejercicio fiscal 2024, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los ARS 2.260.614 millones, disminuyendo un 4,5% en términos reales respecto al año anterior.

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires disminuyeron un 3,2% interanual, pasando de ARS 1.657.307 millones a ARS 1.605.069 millones durante el ejercicio fiscal 2024, mientras que los del Interior del país cayeron un 7,5% interanual, pasando de ARS 708.753 millones a ARS 655.545 millones durante el ejercicio fiscal 2024.

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)	2024	2023	2022	2021	2020
Alto Palermo	293.534	310.288	255.735	95.873	168.407
Abasto Shopping	306.292	338.464	261.260	83.457	171.257
Alto Avellaneda	233.456	231.712	183.224	69.450	151.313
Alcorta Shopping	170.099	182.666	174.797	72.838	100.406
Patio Bullrich	94.123	101.168	92.574	46.902	68.298
Dot Baires Shopping	190.979	190.286	162.191	63.907	134.520
Soleil Premium Outlet	140.712	125.975	115.895	56.105	69.892
Distrito Arcos	175.874	176.748	150.395	81.599	78.924
Alto Noa Shopping	90.271	96.847	92.381	68.402	68.176
Alto Rosario Shopping	236.778	267.936	241.799	145.684	142.545
Mendoza Plaza Shopping	138.306	144.975	137.161	118.236	111.243
Córdoba Shopping	75.872	84.248	77.066	48.522	43.907
La Ribera Shopping ⁽²⁾	36.788	42.496	36.748	17.963	29.091
Alto Comahue	77.530	72.251	58.230	26.561	41.663
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-	-	-
Total de ventas	2.260.614	2.366.060	2.039.456	995.499	1.379.642

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

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

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

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Indumentaria y Calzado	1.309.274	1.383.152	1.220.003	570.325	754.874
Entretenimiento	60.112	67.648	48.682	7.386	42.369
Hogar y decoración	54.982	58.182	55.183	29.852	28.184
Electro	261.756	262.133	183.183	75.825	155.400
Gastronomía	291.784	274.245	192.868	158.922	196.680
Varios	51.477	41.180	306.683	16.771	16.485
Servicios	230.433	279.520	32.854	112.261	112.180
Tienda Departamental ⁽²⁾	796	-	-	24.157	73.470
Total	2.260.614	2.366.060	2.039.456	995.499	1.379.642

(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) Incluye actualmente a Ronda. Tienda de usos múltiples ubicada en Dot Baires, compuesta 70% por gastronomía, 25% entretenimiento y 5% de indumentaria

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:

	2024	2023	2022	2021	2020
Alto Palermo	99,4%	100,0%	98,0%	98,4%	91,9%
Abasto Shopping	99,5%	99,5%	98,9%	99,7%	94,9%
Alto Avellaneda	93,7%	92,5%	81,4%	64,8%	97,4%
Alcorta Shopping	99,9%	96,1%	99,7%	90,6%	97,3%
Patio Bullrich	91,2%	92,7%	92,4%	87,8%	91,4%
Dot Baires	99,3%	98,6%	83,5%	80,7%	74,6%
Soleil Premium Outlet	100,0%	100,0%	100,0%	90,3%	97,1%
Distrito Arcos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	93,8%
Alto Noa	99,4%	100,0%	96,7%	98,1%	99,0%
Alto Rosario	93,7%	93,8%	96,3%	95,4%	97,2%
Mendoza Plaza	98,6%	99,1%	91,1%	97,3%	97,8%
Córdoba Shopping - Villa Cabrera	99,5%	97,7%	100,0%	91,4%	95,4%
La Ribera Shopping	91,7%	96,8%	97,1%	96,2%	99,0%
Alto Comahue	99,4%	96,7%	97,4%	92,4%	96,2%
Patio Olmos ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Porcentaje Total	97,6%	97,4%	93,1%	89,9%	93,2%

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

Precio de Alquileres en términos reales

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Alto Palermo	980.948	1.021.881	815.515	347.514	701.017
Abasto Shopping	529.301	552.695	404.975	136.032	319.066
Alto Avellaneda	371.959	380.692	264.481	94.736	228.405
Alcorta Shopping	743.553	775.936	694.980	305.736	449.083
Patio Bullrich	555.156	579.326	398.960	169.224	352.192
Dot Baires Shopping	239.702	248.431	195.254	60.968	177.071
Soleil Premium Outlet	495.694	435.214	373.647	171.011	250.574
Distrito Arcos	725.806	727.719	581.165	336.011	494.313
Alto Noa	241.571	241.546	213.997	139.758	160.646
Alto Rosario	416.748	465.229	422.682	231.511	237.121
Mendoza Plaza	160.584	168.262	140.431	98.764	109.089
Córdoba Shopping Villa Cabrera	323.725	342.079	288.734	168.864	178.691
La Ribera Shopping	123.316	128.776	93.551	28.682	89.234
Alto Comahue	396.462	351.853	260.205	67.150	604.330
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 tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ingresos del segmento Centros Comerciales en términos reales

Al analizar la composición de los ingresos del segmento centros comerciales entre 2024 y 2023 podemos observar un recuperación en los ingresos por alquileres ("VMA"), que representó cerca del 44% de los ingresos del segmento, mientras que el alquiler contingente, que es el que depende de las ventas de nuestros locatarios, representó aproximadamente el 36% de los ingresos del segmento.

Composición Ingresos al 30 de junio

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	77.241	70.873	47.281	32.327	61.704
Alquileres Porcentuales	62.294	72.508	67.080	18.952	29.016
Total de alquileres	139.535	143.381	114.361	51.279	90.720
Publicidad no tradicional	6.052	3.853	3.188	1.442	3.630
Ingresos por cargos de admisión	17.345	14.876	11.239	10.347	17.815
Gerenciamiento	1.595	1.546	1.676	1.768	2.073
Estacionamiento	8.367	7.780	4.614	490	5.840
Comisiones	5.634	4.261	3.292	2.363	3.061
Otros	197	305	337	2.354	413
Subtotal	178.725	176.002	138.707	70.043	123.552
Otros Ingresos ⁽¹⁾	925	244	129	119	137
Ajustes y Eliminaciones	-	-	-	-264	-6.632
Total	179.650	176.246	138.836	69.898	117.057

(1) Al 30 de junio de 2024 incluye ARS 139,2 millones por Patio Olmos y ARS 789,9 millones por ingresos de sponsoreo producción BAF.

Ingresos acumulados al 30 de junio ⁽¹⁾

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alto Palermo	27.470	27.790	22.147	10.366	19.661
Abasto Shopping	26.051	25.814	18.302	7.442	16.867
Alto Avellaneda	17.731	17.287	12.472	6.063	11.837
Alcorta Shopping	16.515	15.976	13.591	6.335	10.485
Patio Bullrich	8.611	8.805	6.153	2.779	6.063
Dot Baires Shopping	16.038	15.129	11.573	5.855	12.881
Soleil Premium Outlet	9.073	8.003	6.832	3.258	4.886
Distrito Arcos	13.412	13.000	10.421	5.454	9.050
Alto Noa Shopping	5.399	5.250	4.622	3.165	3.645
Alto Rosario Shopping	17.532	18.803	16.410	9.652	10.251
Mendoza Plaza Shopping	7.907	7.895	6.777	5.060	5.829
Córdoba Shopping	6.056	6.045	4.919	3.091	3.492
La Ribera Shopping ⁽²⁾	1.623	1.598	1.115	416	1.163
Alto Comahue	5.307	4.607	3.373	1.107	7.442
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-	-	-
Total	178.725	176.002	138.707	70.043	123.552

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

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

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

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 2024, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación:

Año Fiscal de Vencimiento del Contrato	Cantidad de Contratos ⁽¹⁾	m ² a Expirar	Porcentaje a Expirar	Monto (ARS millones) ⁽²⁾	Porcentaje de Contratos
Locales vacíos	33	8.079			0,0%
Vencidos Vigentes	28	22.738	7,0%	2.079	2,5%
2025	432	87.463	26,6%	16.050	19,5%
2026	406	72.159	22,0%	24.998	30,3%
2027	360	84.852	25,8%	25.323	30,7%
2028 y años posteriores	172	61.253	18,6%	14.064	17,0%
Total ⁽³⁾	1.398	328.465	100%	82.514	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024. 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 2024 de los contratos a expirar.

(3) No incluye locales vacíos.

El siguiente cuadro contiene cierta información sobre nuestros contratos de alquiler al 30 de junio de 2024:

Tipo de Negocio	Cantidad de Contratos	Alquiler básico anual (ARS millones)	Cargos de admisión anuales (ARS millones)	Alquiler básico anual promedio por m ² (ARS)		Cantidad de contratos no renovados ⁽¹⁾	Alquiler básico anual promedio por m ² de Contratos no renovados ⁽¹⁾ (ARS)
				Nuevos y renovados	Contratos Anteriores		
Indumentaria y Calzado	232	14.458	3.069	449.759	278.143	555	447.237
Varios ⁽²⁾	67	3.915	831	783.696	398.786	148	550.568
Gastronomía	47	2.360	501	427.835	264.719	169	709.542
Servicios	28	1.464	311	349.103	170.509	30	285.921
Electro	15	1.120	238	720.972	198.146	59	462.932
Hogar y Decoración	9	547	116	484.161	230.216	46	306.658
Supermercado	1	89	19	28.942	30.310	2	35.646
Entretenimientos	5	731	155	85.687	23.873	18	73.675
Total ⁽³⁾	404	24.684	5.240	569.870	282.161	1.027	486.906

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024. El área bruta locativa con respecto a dichos locales vacantes se incluye bajo el tipo de negocio del último locatario que ocupó dicho local.

(2) Varios incluye tienda departamental.

(3) Promedio ponderado para el promedio anual del Alquiler básico anual promedio por m².

Cinco locatarios más importantes del portafolio al 30 de junio de 2024

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 9,1% del área bruta locativa y el 13,3% de los alquileres básicos anuales de Centros Comerciales para el año fiscal finalizado en dicha fecha.

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

Locatario	Tipo de Negocio	Venta (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Zara	Indumentaria y Calzado	5,7%	10.771	3,1%
Nike	Indumentaria y Calzado	3,2%	6.994	2,1%
Puma	Indumentaria y Calzado	2,9%	3.261	1,0%
Adidas	Indumentaria y Calzado	2,6%	5.118	1,5%
McDonald's	Gastronomía	2,4%	4.550	1,4%
Total		16,8%	30.694	9,1%

Información detallada sobre cada uno de nuestros centros comerciales

Alto Palermo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alto Palermo es un centro comercial de 140 locales que fue inaugurado en 1990 en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, caracterizado por una alta densidad de población con ingresos medios. Alto Palermo está ubicado en la intersección de las avenidas Santa Fe y Coronel Díaz, a pocos minutos del centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y próximo al acceso a la estación de subterráneo Bulnes, lo que lo hacen muy atractivo para el porteño así como el turista que lo visita. Alto Palermo cuenta con una superficie total construida de 69.457 m² (incluye estacionamiento) que consiste en 20.733 m² de ABL distribuidos en seis niveles, tiene 642 espacios para estacionamiento pago en un área aproximada de 30.000 metros cuadrados y apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 45 años. El centro comercial se reconvirtió en el 2021, tras una obra de ampliación de 5.000 m², la renovación de la mayoría de sus locales, y el ingreso de una gastronomía diferencial con propuestas como Il Quotidiano, Mooi y Base.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 293.534 millones, 5,4% por debajo de lo facturado en términos reales en el ejercicio económico 2023. Las ventas por metro cuadrado alcanzaron ARS 14.157.816. El total de los ingresos por alquileres pasó de ARS 21.081 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 20.338 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por metro bruto locativo de ARS 1.021.881 en 2023 y ARS 980.948 en 2024.

Al 30 de junio de 2024, la tasa de ocupación era del 99,4%.

Mix de locatarios de Alto Palermo ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	191.226	65,2%	12.862	62,1%
Hogar y decoración	5.548	1,9%	500	2,4%
Gastronomía	30.251	10,3%	3.340	16,1%
Varios	43.691	14,9%	1.427	6,9%
Servicios	8.609	2,9%	1.807	8,7%
Electro	14.209	4,8%	797	3,8%
Total	293.534	100%	20.733	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024

Ingresos de Alto Palermo en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	11.667	10.968	8.523	5.023	9.597
Alquileres Porcentuales	8.671	10.113	8.203	1.939	3.485
Total de alquileres	20.338	21.081	16.726	6.962	13.082
Publicidad no tradicional	1.432	1.144	1.304	360	851
Ingresos por cargos de admisión	3.177	2.838	2.170	2.177	3.533
Gerenciamiento	248	241	264	271	305
Estacionamiento	1.456	1.828	1.115	89	977
Comisiones	813	646	554	498	888
Otros	6	12	14	9	25
Total	27.470	27.790	22.147	10.366	19.661

Abasto, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Abasto es un centro comercial con 151 locales ubicado en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con acceso directo a la estación de subterráneo Carlos Gardel, a seis cuadras de la estación ferroviaria de Once y próximo al acceso a la autopista que conduce al Aeropuerto Internacional de Ezeiza. Abasto abrió sus puertas al público el 10 de noviembre de 1998. El edificio principal es un edificio histórico que durante el período entre 1889 y 1984 operó como el principal mercado de distribución de productos frescos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nuestra Compañía convirtió a la propiedad en un centro comercial de 114.312 metros cuadrados (incluye estacionamiento y áreas comunes), que consiste en aproximadamente 37.166 m² de ABL (40.500 metros cuadrados si consideramos Museo de los Niños). Abasto es el cuarto centro comercial de la Argentina en términos de área bruta locativa.

Abasto tiene un patio de comidas con 28 locales, un complejo de cines con 12 salas y localidades para aproximadamente 3.000 personas, que cubren una superficie de 8.021 metros cuadrados, área de entretenimientos y el Museo de los Niños cubriendo una superficie de 3.732 metros cuadrados (este último no incluido dentro del área bruta locativa). El centro comercial se distribuye en cinco pisos y tiene estacionamiento para 1.180 vehículos con una superficie aproximada de 39.690 metros cuadrados.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 306.292 millones, un 9,5% menor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2023, lo que representa ventas por metro cuadrado por aproximadamente ARS 8.241.188. Los ingresos por alquileres pasaron de ARS 20.542 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 19.672 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo cual representa ingresos anuales por metro cuadrado locativo bruto de ARS 552.695 en el ejercicio económico 2023 y ARS 529.301 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024, su porcentaje de ocupación era del 99,5%.

Mix de locatarios de Abasto ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	158.366	51,7%	14.523	39,1%
Entretenimiento	14.740	4,8%	12.714	34,2%
Hogar y decoración	3.119	1,0%	542	1,5%
Gastronomía	42.872	14,0%	3.294	8,9%
Varios	31.384	10,3%	2.389	6,4%
Servicios	3.930	1,3%	832	2,2%
Electro	51.881	16,9%	2.872	7,7%
Total	306.292	100%	37.166	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de Abasto en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	11.029	10.251	6.368	3.756	8.642
Alquileres Porcentuales	8.643	10.291	8.683	1.248	3.091
Total de alquileres	19.672	20.542	15.051	5.004	11.733
Publicidad no tradicional	873	531	346	175	568
Ingresos por cargos de admisión	2.423	2.062	1.297	1.456	2.604
Gerenciamiento	273	264	290	305	327
Estacionamiento	2.025	1.731	921	63	1.211
Comisiones	781	643	383	241	383
Otros	4	41	14	198	41
Total	26.051	25.814	18.302	7.442	16.867

Alto Avellaneda, Gran Buenos Aires

Alto Avellaneda es un centro comercial suburbano que cuenta con 119 locales comerciales. Fue inaugurado en octubre de 1995 y se encuentra ubicado en la Ciudad de Avellaneda, en el límite sur con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El centro comercial está localizado cerca de una terminal de ferrocarriles y próximo al centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Alto Avellaneda cuenta con una superficie total construida de 108.598,8 metros cuadrados (incluye estacionamiento), que consiste en 39.784 m² de ABL. Cuenta con un nuevo complejo de cines con 8 salas, incluyendo la sala XD más grande del país, un centro de entretenimientos (Neverland Sports & Play), y un patio de comidas con 18 locales. Además el predio cuenta con el hipermercado Chango Más y sucursales de Easy, Norauto y Coppel (no incluidos en el área bruta locativa), pero pagan la parte proporcional de los gastos comunes del estacionamiento de Alto Avellaneda. El centro comercial cuenta con 2.400 espacios para estacionamiento gratuito en un área de 53.203 metros cuadrados.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 1 de agosto de 2024, adquirimos un inmueble lindero al centro comercial Alto Avellaneda, el cual cuenta con una superficie total de 86.861 m² y una superficie construida de 32.660 m², con potencial de expansión a futuro, para más información ver la sección Hechos Relevantes.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 233.456 millones, lo que representa un crecimiento interanual del 0,8% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de ARS 5.868.088. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 15.021 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 14.798 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 380.692 en el ejercicio económico 2023 y ARS 371.959 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación era del 93,7%.

Mix de locatarios de Alto Avellaneda ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	124.540	53,4%	16.852	42,2%
Entretenimiento	6.965	3,0%	10.275	25,8%
Hogar y decoración	5.039	2,2%	902	2,3%
Gastronomía	31.267	13,4%	4.675	11,8%
Varios	26.487	11,3%	2.290	5,8%
Servicios	1.000	0,4%	2.608	6,6%
Electro	38.158	16,3%	2.182	5,5%
Total	233.456	100%	39.784	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024

Ingresos de Alto Avellaneda en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	8.220	7.798	4.399	2.593	5.766
Alquileres Porcentuales	6.578	7.223	6.167	1.185	2.987
Total de alquileres	14.798	15.021	10.566	3.778	8.753
Publicidad no tradicional	414	264	264	71	264
Ingresos por cargos de admisión	1.692	1.278	1.122	1.360	2.292
Gerenciamiento	216	208	223	241	279
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	607	498	279	256	223
Otros	4	18	18	357	26
Total	17.731	17.287	12.472	6.063	11.837

Alcorta Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alcorta Shopping es un centro comercial de 107 locales que fue inaugurado en 1992, ubicado en el barrio residencial de Palermo Chico, una de las zonas más exclusivas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, muy cercana al centro de dicha ciudad. Alcorta Shopping cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 87.553,8 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 15.859 m² de ABL. Alcorta Shopping tiene un cine con dos salas, patio de comidas con 14 locales, 2 exclusivos restaurantes, el hipermercado Carrefour en la planta baja y un banco Santander. El centro comercial se distribuye en tres niveles y cuenta con un estacionamiento sin cargo por 2 horas con capacidad para 1.137 vehículos y un anexo de parking propio frente al edificio principal con capacidad para 435 vehículos adicionales.

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

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 170.099 millones, lo que representa aproximadamente ARS 10.725.708 por metro cuadrado, con una caída interanual del 6,9% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de aproximadamente ARS 12.290 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 11.792 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 775.936 en el ejercicio económico 2023 y ARS 743.553 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación del Alcorta Shopping era del 99,9%.

Mix de locatarios de Alcorta Shopping ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	111.247	65,5%	7.632	48,1%
Entretenimiento	976	0,6%	1.435	9,0%
Hogar y decoración	8.729	5,1%	1.236	7,8%
Gastronomía	13.262	7,8%	1.249	7,9%
Varios	26.246	15,4%	1.724	10,9%
Servicios	4.971	2,9%	2.504	15,8%
Electro	4.668	2,7%	79	0,5%
Total	170.099	100%	15.859	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024

Ingresos de Alcorta Shopping en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	6.809	6.279	4.421	2.891	4.670
Alquileres Porcentuales	4.983	6.011	6.569	1.947	2.385
Total de alquileres	11.792	12.290	10.990	4.838	7.055
Publicidad no tradicional	801	386	290	104	442
Ingresos por cargos de admisión	1.831	1.646	1.226	962	1.858
Gerenciamiento	132	126	137	145	97
Estacionamiento	1.406	1.137	617	89	713
Comisiones	510	331	320	193	297
Otros	43	60	11	4	23
Total	16.515	15.976	13.591	6.335	10.485

Patio Bullrich, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Patio Bullrich tiene una superficie total construida de 28.984 metros cuadrados (incluye estacionamiento), que incluyen 11.395 m² de ABL y áreas comunes que comprenden 12.472 metros cuadrados. El centro comercial se distribuye en cuatro niveles y tiene una playa de estacionamiento paga para 206 autos en una superficie aproximada de 4.600 metros cuadrados. El centro comercial tiene un complejo con 4 salas de cine, con capacidad para 1.381 espectadores. Además, cuenta con el primer Food Hall de Argentina, propuesta que ofrece gastronomía francesa, italiana, patisserie, cocina de mar y parrilla, y un mercado "gourmet" con productos especialmente seleccionados de marcas premium. Desde el punto de vista de su tenant mix concentra las marcas internacionales y nacionales de lujo más importantes como LV, Salvatore Ferragamo, Hugo Boss, Bally, Omega, Etiqueta Negra, Jazmin Chebar, Calandra, entre otras.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 94.123 millones, lo que representa ventas de aproximadamente ARS 8.260.026 por metro cuadrado y una caída interanual del 7,0% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 6.602 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 6.326 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos mensuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 579.326 en el ejercicio económico 2023 y de ARS 555.156 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación del Patio Bullrich era del 91,2%.

Mix de locatarios de Patio Bullrich ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	63.634	67,6%	5.644	49,5%
Entretenimiento	332	0,4%	1.510	13,3%
Hogar y decoración	2.326	2,5%	173	1,5%
Gastronomía	2.566	2,7%	1.556	13,7%
Varios	22.313	23,7%	1.586	13,9%
Servicios	2.019	2,1%	876	7,7%
Electro	933	1,0%	50	0,4%
Total	94.123	100%	11.395	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de Patio Bullrich en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	3.504	3.217	1.408	1.089	2.549
Alquileres Porcentuales	2.822	3.385	3.243	840	1.468
Total de alquileres	6.326	6.602	4.651	1.929	4.017
Publicidad no tradicional	186	89	119	63	186
Ingresos por cargos de admisión	938	836	632	464	955
Gerenciamiento	112	108	119	126	234
Estacionamiento	764	1.007	490	71	546
Comisiones	283	156	126	111	126
Otros	2	7	16	15	-1
Total	8.611	8.805	6.153	2.779	6.063

Dot Baires Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dot Baires Shopping es un centro comercial que se inauguró en mayo de 2009, cuenta con 4 niveles y 3 subsuelos, en una superficie de 173.000 m² cubiertos, de los cuales 48.018 m² son de ABL. Comprende 162 locales comerciales, un complejo de cines con 10 salas y estacionamiento para 2.100 vehículos en una superficie aproximada de 75.000 metros cuadrados.

Dot Baires Shopping se encuentra ubicado en la intersección de la Avenida General Paz y Autopista Panamericana en el barrio de Saavedra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y es el centro comercial con mayor cantidad de metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Al 30 de junio de 2024, nuestra participación en Panamerican Mall S.A. era del 80%.

Dot es un punto de encuentro en la Ciudad para hacer y vivir con servicios para todos los días, las mejores marcas y propuestas diferenciales.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 190.979 millones, lo que representa un incremento interanual del 0,4% en términos reales y las ventas anuales por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 3.977.238 El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 11.878 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 11.510 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa

ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 248.431 en el ejercicio económico 2023 y ARS 239.702 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación de Dot Baires Shopping era del 99,3%.

Mix de locatarios de Dot Baires Shopping ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	81.480	42,7%	12.088	25,2%
Tienda Departamental	796	0,4%	4.476	9,3%
Entretenimiento	6.985	3,7%	8.519	17,7%
Hogar y decoración	5.858	3,1%	3.362	7,0%
Gastronomía	31.070	16,3%	2.155	4,5%
Varios	27.380	14,3%	6.869	14,3%
Servicios	15.796	8,3%	8.351	17,4%
Electro	21.614	11,3%	2.198	4,6%
Total	190.979	100%	48.018	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de Dot Baires Shopping en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	6.701	6.543	3.782	2.066	6.056
Alquileres Porcentuales	4.809	5.335	5.454	832	2.586
Total de alquileres	11.510	11.878	9.236	2.898	8.642
Publicidad no tradicional	714	468	234	119	409
Ingresos por cargos de admisión	1.309	1.044	832	914	1.546
Gerenciamiento	192	186	201	215	201
Estacionamiento	1.761	1.148	743	48	1.828
Comisiones	545	386	312	249	201
Otros	7	19	15	1.412	54
Total	16.038	15.129	11.573	5.855	12.881

Soleil Premium Outlet, Gran Buenos Aires

Soleil Premium Outlet se encuentra ubicado en el partido de San Isidro en la Provincia de Buenos Aires. Abrió sus puertas en 1986, pero en 2010 comenzó un proceso de cambio convirtiéndose en el primer Premium Outlet del país. Cuenta con una superficie de 47.525 metros cuadrados de los cuales 15.675 metros cuadrados son de ABL de locales, con una fuerte presencia del rubro deporte y tiempo libre. Comprende 73 locales comerciales y estacionamiento para 2.599 vehículos. Además, cuenta con 6 salas de cine, supermercado y patio de comidas.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS140.712 millones, lo que representa un promedio de ventas anuales de aproximadamente ARS 8.976.842 por metro cuadrado y un aumento en la facturación de 11,7% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 6.821 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 7.770 millones para el ejercicio económico finalizado del 30 de

junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de ABL de ARS 435.214 para 2023 y ARS 495.694 para 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación del Soleil Premium Outlet era del 100,0%.

Mix de locatarios de Soleil Premium Outlet Shopping ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	118.832	84,6%	11.038	70,5%
Entretenimientos	2.953	2,1%	3.262	20,8%
Hogar y decoración	616	0,4%	100	0,6%
Gastronomía	11.407	8,1%	711	4,5%
Varios	4.694	3,3%	502	3,2%
Servicios	324	0,2%	-	-
Electro	1.886	1,3%	62	0,4%
Total	140.712	100%	15.675	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de Soleil Premium Outlet en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	3.846	3.399	2.500	1.828	2.355
Alquileres Porcentuales	3.924	3.422	3.381	769	1.442
Total de alquileres	7.770	6.821	5.881	2.597	3.797
Publicidad no tradicional	183	156	63	41	126
Ingresos por cargos de admisión	821	743	632	505	687
Gerenciamiento	69	67	71	82	63
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	228	208	175	33	193
Otros	2	8	10	0	20
Total	9.073	8.003	6.832	3.258	4.886

Distrito Arcos, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Inauguramos Distrito Arcos el 18 de diciembre de 2014. Distrito Arcos es un outlet premium ubicado en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con 14.508 m² de ABL, 63 locales, 427 cocheras y 34 góndolas de venta al aire libre. En un espacio urbano abierto, Arcos se consolidó en todas sus unidades de negocio con un crecimiento sostenido año tras año.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 175.874 millones, lo que representa una caída interanual del 0,5% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 12.122.553. El total de ingresos por alquileres se incrementó de ARS 10.522 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 10.530 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 727.719 en el ejercicio económico 2023 y ARS 725.806 en el ejercicio económico 2024. La concesión del centro comercial se encuentra atravesando procesos judiciales.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación del Distrito Arcos era del 100%.

Mix de locatarios de Distrito Arcos ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	149.040	84,8%	10.992	75,7%
Hogar y decoración	431	0,2%	0	0,0%
Gastronomía	9.780	5,6%	694	4,8%
Varios	7.607	4,3%	1.624	11,2%
Servicios	7.435	4,2%	1.198	8,3%
Electro	1.581	0,9%	0	0,0%
Total	175.874	100%	14.508	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de Distrito Arcos en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	4.774	3.946	2.995	2.578	4.655
Alquileres Porcentuales	5.756	6.576	5.406	2.233	2.434
Total de alquileres	10.530	10.522	8.401	4.811	7.089
Publicidad no tradicional	424	189	208	137	104
Ingresos por cargos de admisión	1.123	1.025	736	82	1.185
Gerenciamiento	52	48	56	56	48
Estacionamiento	919	925	728	119	561
Comisiones	362	282	271	241	41
Otros	2	9	21	8	22
Total	13.412	13.000	10.421	5.454	9.050

Alto Noa, Ciudad de Salta

Alto Noa es un centro comercial que fue inaugurado en 1994, cuenta con 83 locales comerciales y se encuentra ubicado en la Ciudad de Salta, capital de la Provincia de Salta, en el noroeste de la Argentina. La provincia de Salta tiene una población de aproximadamente 1,3 millones de habitantes, de los cuales aproximadamente 0,8 millones viven en la Ciudad de Salta. El centro comercial cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 31.046 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 19.427 m² de ABL. Alto Noa tiene un patio de comidas con 12 locales, un importante centro recreativo, un supermercado y un complejo de ocho pantallas de cine. El centro comercial ocupa un nivel y tiene estacionamiento gratuito para 520 vehículos. Alto Noa apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre 28 y 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 90.271 millones, lo que representa ventas en el período de aproximadamente ARS 4.646.677 por metro cuadrado y una caída interanual del 6,8% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 4.693 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 4.693 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 241.546 en el ejercicio económico 2023 y ARS 241.571 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación del Alto Noa era del 99,4%.

Mix de locatarios de Alto Noa ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	28.149	31,2%	4.611	23,6%
Entretenimiento	7.129	7,9%	6.507	33,5%
Hogar y decoración	1.286	1,4%	245	1,3%
Gastronomía	12.427	13,8%	1.512	7,8%
Servicios	3.467	3,8%	302	1,6%
Varios	24.976	27,7%	5.528	28,5%
Electro	12.837	14,2%	722	3,7%
Total	90.271	100%	19.427	100%

1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de Alto Noa en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	2.735	2.367	1.809	1.676	1.977
Alquileres Porcentuales	1.958	2.326	2.337	1.025	1.122
Total de alquileres	4.693	4.693	4.146	2.701	3.099
Publicidad no tradicional	88	56	89	56	82
Ingresos por cargos de admisión	397	301	234	249	338
Gerenciamiento	31	30	33	33	33
Estacionamiento	36	0	0	0	0
Comisiones	151	163	111	82	82
Otros	3	7	9	44	11
Total	5.399	5.250	4.622	3.165	3.645

Alto Rosario, Ciudad de Rosario

Alto Rosario es un centro comercial con 130 locales ubicado en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, la tercera ciudad más importante de la Argentina en términos de población. Cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 100.750 metros cuadrados, que consiste en 34.858 m² de ABL. Alto Rosario posee un patio de comidas con 20 locales, un gran espacio de entretenimientos, un supermercado y un complejo de cines Showcase con 14 pantallas de última generación. El centro comercial se distribuye en una planta, y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.700 vehículos. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 236.778 millones, lo que representa una caída interanual del 11,6% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 6.792.644. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 16.217 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 14.527 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 465.229 en el ejercicio económico 2023 y ARS 416.748 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación del Alto Rosario era del 93,7%.

Mix de locatarios de Alto Rosario

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	129.074	54,4%	16.255	46,6%
Entretenimiento	5.372	2,3%	9.586	27,5%
Hogar y decoración	6.885	2,9%	654	1,9%
Gastronomía	29.488	12,5%	2.506	7,2%
Varios	24.822	10,5%	2.410	6,9%
Servicios	2.614	1,1%	1.189	3,4%
Electro	38.523	16,3%	2.258	6,5%
Total	236.778	100%	34.858	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de Alto Rosario en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	7.988	7.438	5.461	3.923	4.629
Alquileres Porcentuales	6.539	8.779	8.891	3.886	3.355
Total de alquileres	14.527	16.217	14.352	7.809	7.984
Publicidad no tradicional	408	253	119	119	215
Ingresos por cargos de admisión	1.916	1.806	1.468	1.289	1.627
Gerenciamiento	112	108	119	126	119
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	567	405	327	249	279
Otros	2	14	25	60	27
Total	17.532	18.803	16.410	9.652	10.251

Mendoza Plaza, Ciudad de Mendoza

Mendoza Plaza es un centro comercial de 118 locales, inaugurado en 1992 y ubicado en el Departamento de Guaymallén de la Provincia de Mendoza. La Ciudad de Mendoza tiene una población de aproximadamente 1,5 millón de habitantes, lo que la torna la cuarta ciudad más importante de la Argentina. Mendoza Plaza Shopping posee 41.511 m² de ABL y cuenta con un complejo de cines con una superficie de aproximadamente 3.659 metros cuadrados compuesto por diez pantallas, una de ellas 4D siendo la primera en la provincia, un patio de comidas con 10 locales, 5 restaurantes a la calle en el nuevo sector llamado "Distrito Shopping Food", un centro de entretenimientos y un supermercado que también es locatario. El centro comercial se distribuye en dos niveles y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.817 vehículos, siendo 358 cocheras en una playa subsuelo. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 138.306 millones lo que representa ventas de aproximadamente ARS 3.331.792 por metro cuadrado y una caída interanual del 4,6% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 6.985 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 6.666 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 168.262 en el ejercicio económico 2023 y ARS 160.584 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación del Mendoza Plaza era del 98,6%.

Mix de locatarios de Mendoza Plaza ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	50.175	36,3%	10.503	25,4%
Entretenimiento	5.317	3,8%	7.351	17,7%
Hogar y decoración	6.817	4,9%	6.776	16,3%
Gastronomía	18.351	13,3%	4.166	10,0%
Varios	26.794	19,4%	7.689	18,5%
Servicios	1.125	0,8%	2.384	5,7%
Electro	29.727	21,5%	2.642	6,4%
Total	138.306	100%	41.511	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de Mendoza Plaza en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	4.090	3.682	2.549	2.723	2.972
Alquileres Porcentuales	2.576	3.303	3.373	1.553	1.754
Total de alquileres	6.666	6.985	5.922	4.276	4.726
Publicidad no tradicional	202	108	82	104	145
Ingresos por cargos de admisión	615	464	409	383	520
Gerenciamiento	65	63	71	71	167
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	288	201	186	89	167
Otros	71	74	107	137	104
Total	7.907	7.895	6.777	5.060	5.829

Córdoba Shopping, Villa Cabrera, Ciudad de Córdoba

Córdoba Shopping Villa Cabrera es un centro comercial con una superficie de 35.000 m² cubiertos, de los cuales 15.368 m² son de área bruta locativa. Córdoba shopping tiene 98 locales comerciales, un complejo de cines con 12 pantallas multiplex y estacionamiento para 1.500 vehículos, ubicado en el barrio de Villa Cabrera de la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, la segunda ciudad más importante de la Argentina en términos de población.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 75.872 millones, lo que representa una caída interanual del 9,9% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 4.937.012. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 5.257 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 4.975 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 342.079 en el ejercicio económico 2023 y ARS 323.725 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación del Córdoba Shopping era de 99,5%.

Mix de locatarios de Córdoba Shopping - Villa Cabrera ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	51.103	67,4%	6.327	41,1%
Entretenimiento	2.107	2,8%	5.842	38,0%
Hogar y decoración	2.126	2,8%	226	1,5%
Gastronomía	7.222	9,5%	722	4,7%
Varios	8.125	10,7%	1.024	6,7%
Servicios	545	0,7%	730	4,8%
Electro	4.644	6,1%	497	3,2%
Total	75.872	100%	15.368	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de Córdoba Shopping - Villa Cabrera en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	2.695	2.463	1.601	1.442	1.482
Alquileres Porcentuales	2.280	2.794	2.835	1.152	1.267
Total de alquileres	4.975	5.257	4.436	2.594	2.749
Publicidad no tradicional	191	130	48	71	119
Ingresos por cargos de admisión	598	450	256	264	394
Gerenciamiento	40	37	41	48	126
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	205	123	119	82	82
Otros	47	48	19	32	22
Total	6.056	6.045	4.919	3.091	3.492

La Ribera Shopping, Ciudad de Santa Fe

Poseemos el 50% de las acciones de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. ("NPSF"), sociedad que es locataria de un inmueble en el que se construyó y se explota el centro comercial "La Ribera Shopping" emplazado en una superficie de 47.506 metros cuadrados, con 67 locales comerciales y un cine con 7 salas 2D, 3D y XD con tecnología de última generación en sonido e imagen. También cuenta con un centro cultural de 510 metros cuadrados, y 24.553 metros cuadrados entre áreas exteriores y estacionamiento gratuito. El área bruta locativa es de 10.542 metros cuadrados. El shopping se encuentra ubicado estratégicamente en el Dique I del Puerto de la Ciudad de Santa Fe en la provincia de Santa Fe, a sólo 3 cuadras de su centro comercial y bancario, el lugar de mayor desarrollo inmobiliario de la ciudad, a 27 km. de la ciudad de Paraná y 96 km. de la ciudad de Rafaela, su zona de influencia representa un mercado potencial mayor al millón de personas.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 36.788 millones, lo que representa una caída interanual del 13,4% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 3.489.660. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 1.356 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 1.300 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 128.776 en el ejercicio económico 2023 y ARS 123.316 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación de La Ribera Shopping era del 91,7%.

Mix de locatarios de La Ribera Shopping ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	16.056	43,6%	3.603	34,1%
Entretenimiento	3.875	10,5%	3.323	31,5%
Hogar y decoración	1.223	3,3%	381	3,6%
Gastronomía	8.887	24,2%	2.308	21,9%
Varios	4.806	13,1%	776	7,4%
Servicios	74	0,2%	48	0,5%
Electro	1.867	5,1%	103	1,0%
Total	36.788	100%	10.542	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de La Ribera Shopping en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	855	646	346	223	528
Alquileres Porcentuales	445	710	639	82	409
Total de alquileres	1.300	1.356	985	305	937
Publicidad no tradicional	53	37	15	15	56
Ingresos por cargos de admisión	117	74	48	56	71
Gerenciamiento	19	22	15	15	22
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	133	109	52	25	77
Otros	1	0	0	0	0
Total	1.623	1.598	1.115	416	1.163

Alto Comahue, Ciudad de Neuquén

Inaugurado el 17 de marzo de 2015 se encuentra ubicado en la ciudad de Neuquén, en la región de la Patagonia, Argentina, cuenta con una superficie total de 35.000 metros cuadrados y 11.701 m² de ABL, cerca de 1.066 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. Alto Comahue ofrece 84 locales comerciales de venta que alojan a las marcas más prestigiosas de la Argentina, y cuenta con 6 salas de cine y un restaurante temático. El edificio se compone de tres plantas: el subsuelo, para estacionamiento y un Food Hall de 1.000 metros cuadrados; la planta baja, con 5.000 metros cuadrados de propuestas comerciales, y el primer nivel con 1.000 metros cuadrados de espacios gastronómicos con visuales únicas de la ciudad, 2.600 metros cuadrados de locales comerciales y 2.100 metros cuadrados de cines.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 77.530 millones, lo que representa un incremento interanual del 7,3% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 6.625.929. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 4.117 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 a ARS 4.639 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024, lo que representa ingresos anuales por área bruta locativa de ARS 351.853 en el ejercicio económico 2023 y ARS 396.462 en el ejercicio económico 2024.

Al 30 de junio de 2024 el porcentaje de ocupación del Alto Comahue era del 99,4%.

Mix de locatarios de Alto Comahue ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	35.288	45,6%	5.691	48,6%
Entretenimiento	3.350	4,3%	2.199	18,8%
Hogar y decoración	5.194	6,7%	366	3,1%
Gastronomía	16.214	20,9%	1.551	13,3%
Varios	12.366	15,9%	859	7,3%
Servicios	1.261	1,6%	186	1,6%
Electro	3.857	5,0%	849	7,3%
Total	77.530	100%	11.701	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024.

Ingresos de Alto Comahue en términos reales

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

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	2.329	1.873	1.129	520	5.848
Alquileres Porcentuales	2.310	2.244	1.913	264	1.226
Total de alquileres	4.639	4.117	3.042	784	7.074
Publicidad no tradicional	82	41	22	22	63
Ingresos por cargos de admisión	388	301	186	186	208
Gerenciamiento	34	33	41	41	48
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	162	104	71	41	22
Otros	2	11	11	33	27
Total	5.307	4.607	3.373	1.107	7.442

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 al 30 de junio de 2024.

Compañía	Centro Comercial	Ubicación	Área bruta locativa (m2)	Participación de mercado % ⁽¹⁾
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.				
	Alto Palermo	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.733	1,56%
	Abasto Shopping ⁽²⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.166	2,80%
	Alto Avellaneda	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	39.784	3,00%
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.859	1,19%
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.395	0,86%
	Dot Baires Shopping ⁽³⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.018	3,62%
	Soleil Premium Outlet	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	15.675	1,18%
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.508	1,09%
	Alto Noa Shopping	Salta	19.427	1,46%
	Alto Rosario Shopping	Santa Fe	34.858	2,62%
	Mendoza Plaza Shopping	Mendoza	41.511	3,13%
	Córdoba Shopping	Córdoba	15.368	1,16%
	La Ribera Shopping ⁽⁴⁾	Santa Fe	10.542	0,79%
	Alto Comahue	Neuquén	11.701	0,88%
	Subtotal		336.545	25,34%
Cencosud S.A.			279.505	21,04%
Otros Operadores			712.247	53,62%
Total			1.328.297	100%

Fuente: INDEC – Encuesta Nacional de Centros de Compras.

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

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

Estacionalidad:

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

Segmento Oficinas

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas en la Argentina. Al 30 de junio de 2024, detentábamos participación en 5 edificios de oficinas con 59.348 metros cuadrados de ABL, todos ellos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A continuación, se detalla información sobre nuestras oficinas al 30 de junio de 2024:

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Bankboston ⁽⁵⁾	Dic-14				14
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	754
Dot Building	Nov-06	11.242	79,4%	80%	2.321
Zetta Building	May-19	32.173	100,0%	80%	9.958
261 Della Paolera ⁽⁶⁾	Dic-20	4.937	100,0%	100%	2.709
Total Oficinas AAA & A		51.331	95,5%		15.756
Oficinas B					
Philips Building	Jun-17	8.017	50,6%	100%	487
Total Oficinas B		8.017	50,6%	100%	487
Total Oficinas		59.348	89,4%		16.243

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2024. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2024.

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

(4) Corresponde a los ingresos anuales

(5) La compañía conserva la propiedad de un local comercial en alquiler en el edificio.

(6) Somos dueños del 14% del edificio que tiene 35.872 m² de área bruta locativa. Dentro del área bruta locativa se incluyen m² correspondientes a otros espacios comunes.

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Superficie Alquilable (m ²)	59.348	74.392	83.892	113.291	115.640
Ocupación del Portfolio total	89,4%	68,7%	73,3%	74,7%	86,1%
Ocupación Clase A+ y A	95,5%	86,9%	85,5%	80,1%	93,0%
Ocupación Clase B	50,6%	17,2%	33,5%	48,5%	52,4%
Renta USD/m ²	24,4	25,5	24,5	25,7	26,6

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⁾				
	2024	2023	2022	2021	2020
Edificio República ⁽²⁾	-	-	-	66,9%	86,9%
Torre BankBoston ⁽²⁾	-	-	-	-	96,4%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bouchard 710 ⁽²⁾	-	-	-	-	92,5%
DOT Building	79,4%	51,6%	92,6%	84,9%	84,9%
Zetta Building ⁽³⁾	100,0%	94,6%	92,2%	84,7%	97,5%
261 Della Paolera	100,0%	100,0%	67,1%	80,2%	-
Philips Building	50,6%	41,9%	81,4%	93,1%	82,7%
Suipacha 652/64 ⁽²⁾	-	-	-	17,3%	31,2%
Total Oficinas	89,4%	68,7%	73,3%	74,7%	86,1%

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

(2) El edificio fue totalmente vendido.

(3) En el ejercicio fiscal 2022, se excluyen para el cálculo de ocupación 815 m² por encontrarse en obra para el desarrollo del proyecto "Oficina Workplace".

Ingresos por metro cuadrado

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

	Ingresos ARS por m ² ⁽¹⁾				
	2024	2023	2022	2021	2020
Edificio República ⁽²⁾	-	-	-	500.121	494.615
Torre BankBoston ⁽²⁾	-	-	-	-	446.266
Intercontinental Plaza	253.018	243.353	394.030	624.669	267.674
Bouchard 710 ⁽²⁾	-	-	-	-	528.181
DOT Building	259.980	350.154	249.950	381.583	480.539
Zetta Building	309.526	322.729	333.873	437.105	478.527
261 Della Paolera	548.787	437.795	483.725	294.220	-
Philips Building	120.181	210.228	214.927	245.072	220.696
Suipacha 652/64 ⁽²⁾	-	-	-	376.603	215.136

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

(2) El Inmueble se encuentra vendido en su totalidad.

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 2024:

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⁾
DOT Building	5	725	9.903	8.928	1	7
Philips Building	-	-	-	-	2	9
Intercontinental Plaza	-	-	-	-	-	-
261 Della Paolera	-	-	-	-	2	38
Zetta Building	4	3.665	10.080	9.976	1	19
Total Oficinas ⁽⁶⁾	9	4.390	10.050	9.800	6	73

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el PF 2024.

(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, antenas, espacio terraza y Workplace (Zetta y Philips).

(6) Promedio ponderado en los totales de Alquiler por m² Nuevos y renovados y Alquiler por m² Anteriores.

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestras oficinas para los alquileres vigentes al 30 de junio 2024, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirán anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres) ⁽¹⁾ ⁽²⁾:

Año Fiscal de Vencimiento del Contrato	Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento	Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento (m2)	Porcentaje de Metros Cuadrados Totales Sujeto a Vencimiento (%)	Ingresos Anuales por Alquileres en los Contratos por Vencer (ARS millones)	Porcentaje de Ingresos Totales Sujeto a Vencimiento (%)
2025	9	3.779	8%	552	4%
2026	12	11.147	22%	1.988	15%
2027+	12	35.456	70%	10.723	81%
Total	33	50.382	100%	13.263	100%

(1) Incluye Oficinas cuyo contrato no ha sido renovado aún al 30 de junio de 2024.

(2) No incluye metros cuadrados vacantes ni contratos de: cocheras, antenas, espacio terraza y Workplace (Zetta y Philips).

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

Intercontinental Plaza

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

Dot Building

Panamerican Mall S.A., nuestra subsidiaria, desarrolló un edificio de oficinas de 11.242 m2 de área bruta locativa en forma contigua a Dot Baires Shopping. Este edificio fue inaugurado en el mes de julio de 2010, lo que significó nuestro desembarco en el creciente corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler. Entre los principales locatarios se encuentran Farmanet, Astrazeneca S.A., Carrier, y HP, entre otros.

Edificio Zetta

Nuestra subsidiaria Panamerican Mall S.A. desarrolló un edificio de oficinas de 32.173 m2 de área bruta locativa y 11 pisos ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este edificio A+, certificado con normas Leed Gold de Core & Shell del US Green Building Council, fue inaugurado en mayo de 2019 continuando con la consolidación de nuestra posición en el corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler.

Al 30 de junio de 2024, el edificio se encontraba ocupado aproximadamente en un 91% por Mercado Libre, también cuenta con otros locatarios como Vacunar, MMS Publicis y DreamCo. Se encuentra operativo en la PB oficina "B" de 815m2, un espacio de bajo la modalidad "Workplace" en donde se ofrecen oficinas privadas, completamente equipadas, amuebladas y con operación completa, listas para utilizar.

Edificio 261 Della Paolera

"261 Della Paolera" es una Torre triangular de oficinas AAA de 126 metros de altura y 55.000 m2 de superficie + 70 metros lineales de Curtain Wall sobre el Río de la Plata en el último terreno vacante de Catalinas Norte. Ubicada en la locación corporativa más prestigiosa de Argentina, con aproximadamente 35.000 m2 de ABL, 318 cocheras, vestuarios, seguridad, servicios de gastronomía, se ha convertido en un ícono emblemático de la ciudad, construida con conceptos de sustentabilidad y diseño de alta calidad. Este nuevo edificio A+ tiene certificación Leed Gold de Core & Shell del US Green Building Council. Actualmente, los pisos que dispone la compañía se encuentran 100% alquilados.

Edificio Philips

El histórico Edificio Philips se encuentra lindero al Shopping Dot Baires con frente a la Avenida General Paz en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo cuenta con 4 pisos de oficinas con una superficie total de ABL de 8.017

m2 y una capacidad constructiva remanente sobre la parcela de aproximadamente 20.000 m2. IRSA es dueña del 100% del edificio. Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2024, operamos la mayor sede de Workplace IRSA con 1.800 m2, el cual se encuentra en plena expansión para el próximo ejercicio fiscal con un objetivo de crecimiento a 6.300 m2.

Competencia

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

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

En el segmento de oficinas premium, la Compañía compite con otros participantes relevantes del mercado, como RAGHSA, quien junto con IRSA representan las 2 compañías más importantes.

Segmento Hoteles

La actividad hotelera mantuvo buen nivel de ingresos y ocupación durante este año, aunque el último trimestre se observó una merma del turismo internacional producto de la competitividad cambiaria y ello representa un desafío de cara al próximo ejercicio. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, continúa siendo una gran atracción para el segmento de ingresos altos y los hoteles Libertador e Intercontinental de Buenos Aires están trabajando en nuevas propuestas de mejora y diferenciación del producto a la espera de la plena recuperación del segmento de eventos corporativos.

Durante el ejercicio 2024 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)				
						2024	2023	2022	2021	2020
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	313	63,9%	106.764	17.227	15.300	6.401	1.720	14.215
Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	100%	200	59,4%	68.749	6.880	6.071	2.367	565	4.975
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50%	205	69,3%	268.722	37.462	34.225	25.673	9.812	20.687
Total			718	64,2%	146.902	61.569	55.596	34.441	12.097	39.877

(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.e IRSA – Galerías Pacífico S.A. UT (hasta el 31 de marzo de 2023)

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

En junio de 1997 compramos el Hotel Llao Llao a Citicorp Equity Investment. El Grupo Sutton es dueño del 50%. El Hotel Llao Llao está situado en la península de Llao Llao, a 25 kilómetros de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, y es uno de los hoteles turísticos más importantes de la Argentina. Rodeado de montañas y lagos, este hotel fue diseñado y construido por el famoso arquitecto Bustillo con un estilo alpino tradicional y fue inaugurado en 1938. El hotel fue restaurado entre 1990 y 1993. La superficie construida total es de 15.000 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 era administrado por "IRSA – Galerías Pacífico S.A. – UT", una Unión Transitoria constituida 50% por IRSA y 50% por Grupo Sutton hasta el 31 de marzo de 2023, a partir de dicha fecha lo opera Llao Llao Resorts S.A.. Durante 2007 se realizó una ampliación en el hotel y el número de suites se incrementó a 205 habitaciones. En el año 2019 se remodeló el Ala Bustillo del hotel donde se modernizaron y pusieron en valor 42 habitaciones que cuentan con un valor diferencial por poseer equipos de aire acondicionado y fontanería moderna.

Hotel Intercontinental, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En noviembre de 1997 adquirimos el 76,34% del Hotel Intercontinental. El Hotel Intercontinental está situado en el centro de la ciudad, en el barrio porteño de Montserrat, cerca del Intercontinental Plaza. Intercontinental Hotels Corporation, una compañía estadounidense, actualmente posee el 23,66% del Hotel Intercontinental. Las instalaciones para eventos del hotel incluyen ocho salas de reunión, un centro de convenciones y un salón de eventos especiales de 588 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 (Reserva de Tierras)

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 millones. El terreno está emplazado en las orillas del Lago Gutiérrez, en cercanías del Hotel Llao Llao, en un marco natural inigualable y cuenta con un chalé de 1.000 m² diseñado por el arquitecto Ezequiel Bustillo.

Segmento Ventas y Desarrollos

Inmuebles de Desarrollo para Viviendas

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

En el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024, los ingresos provenientes del segmento ventas y desarrollos alcanzaron la suma de ARS 9.246 millones, comparado con ARS 16.280 millones registrados durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023.

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 al 30 de junio de 2024:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100%	24/9/1997	-	-	-	2.018	4.871
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	1.705	2.860
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	1.014	2.492
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.786	6.506
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantum Bellini)	100%	9/2/2021	-	-	-	160	303
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.160	1.865
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	2.908	7.595
Terreno Ezpeleta (Nuevo Quilmes II)	100%	19/4/2022	-	-	-	208.560	27.598
Total Intangibles (Residencial)						220.311	54.090
RESERVAS DE TIERRA							
Ramblas del Plata - CABA (Ex Costa Urbana)	100%	10/7/1997	716.180	866.806	-	693.445	485.412
La Plata - Parcelas Usos Mixtos Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	47.834	81.341	-	-	15.769
Polo Dot expansión usos mixtos – CABA ⁽⁶⁾	80%	28/11/2006	-	15.940	-	-	14.984
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387	-	75.277	42.532
Terreno Luján -Acceso Oeste - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	11.463
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	16.974
Puerto Retiro – CABA ⁽⁴⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Subtotal Usos Mixtos			11.887.133	5.711.854	-	768.722	587.134
Caballito Manzana 35 - CABA ⁽³⁾	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	8.773
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	70.370	4.975
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	43.347	3.693
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	-	6.514
Subtotal Residencial			22.767	114.192	-	144.974	23.955
La Plata - Parcela Ctro. Com. Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	30.780	35.212	-	52.340	15.769
Edificio Beruti y Coronel Diaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	7.800	-	12.081
Subtotal Retail			33.167	44.112	7.800	52.340	27.850
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	27.456
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	6.413
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.597	-	9.505
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	5.365	5.000	4.823	-	2.050
Subtotal Oficinas			25.879	18.690	72.320	-	45.424
Total Futuros Desarrollos			11.968.946	5.888.848	80.120	966.036	684.363
Otras Reservas⁽¹⁾			3.289.199	-	-	-	16.928
Total Reservas de Tierra			15.258.145	5.888.848	80.120	966.036	701.291

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Liao Liao.

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

(3) "Caballito Manzana 35" consiste en 3 edificios de vivienda de 27, 22 y 18 pisos.

(4) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

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

(6) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2024:

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	CABA
Paseo Alcorta	100%	1.337	CABA
Alto Avellaneda	100%	23.737	Buenos Aires
Alto Noa	100%	3.068	Salta
Soleil Premium Outlet	100%	17.718	Buenos Aires
Alto Comahue	100%	3.325	Neuquén
Total en Centros Comerciales		53.521	
Patio Bullrich	100%	15.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.119	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
Total en Oficinas + Residencial		70.825	
Total Expansiones		124.346	

Información detallada sobre cada una de nuestras propiedades:

Intangibles - Unidades a recibir en virtud de acuerdos de permuta

Espacio Aéreo Coto Torres I y II – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 sobre elevar sobre el inmueble ubicado entre las calles Agüero, Lavalle, Guardia Vieja y Gallo, en el barrio de Abasto.

El 25 de octubre de 2019, IRSA ha transferido a un tercero no relacionado los derechos para desarrollar un edificio residencial ("Torre 1") en el espacio aéreo del supermercado Coto ubicado en el barrio de Abasto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 tendrá 22 pisos de apartamentos de 1 a 3 habitaciones, con un área total de 8.400 metros cuadrados. El monto de la operación se fijó en la suma de USD 4,5 millones: USD 1 millón en dinero en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades funcionales de departamentos, con un mínimo asegurado de 1.982 m².

El 30 de junio de 2023, dando cumplimiento al compromiso de permuta celebrado en junio 2016 con Abasto Twins S.A., se firmó la cesión de una unidad funcional de cochera y el derecho a sobre elevar la denominada Torre 2 del Abasto por un precio de USD 3 millones, por los cuales se recibieron como contraprestación dineraria, la suma de USD 15.250 en efectivo, y como contraprestación no dineraria, la obligación de recibir al menos 29 unidades funcionales integrantes de la futura torre, que representen el equivalente al 20% de los metros cuadrados propios de los planos aprobados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para la construcción de la torre, con un mínimo asegurado de 1.639 metros cuadrados.

Al 30 de junio de 2024 la obra de construcción de la Torre I cuenta con un avance superior al 80% y la obra de construcción de la Torre II ya se encuentra iniciada.

Fideicomisos: Pasaje Ancón (Luis M. Campos 100 y Ancón), Av. Figueroa Alcorta 6464 y Libertador 7400 (Quantum Bellini)

El 9 de febrero de 2021 con motivo del reordenamiento de la sociedad Manibil S.A. recibimos los derechos de adjudicación en los tres fideicomisos, a saber:

- **Fideicomiso Pasaje Ancón:** El proyecto original de construcción de un edificio de oficinas se modificó a residencial, del cual nos corresponden 1.014 m² y 10 cocheras. A la fecha de presentación de los estados financieros existe un amparo y la obra se encuentra suspendida.
- **Fideicomiso Figueroa Alcorta 6464:** corresponde a 1.786 m² de departamentos y 11 cocheras. Al 30 de junio de 2024 la obra se encuentra iniciada con un grado de avance mayor al 30%.
- **Fideicomiso Libertador 7400 (Quantum Bellini):** corresponde a 923 m² de departamentos, 5 cocheras y bauleras. Al 30 de junio de 2024 quedan en stock 160 m².

Lindero Córdoba Shopping – Córdoba

El 18 de agosto de 2022, se realizó la permuta de la Parcela 1 de 3.240 m² con Proaco, donde se construirán dos torres de viviendas. La Compañía recibirá como contraprestación, en un plazo de entre 36 y 44 meses, unidades funcionales que representen 16% de los metros cuadrados, con un mínimo de 2.160 m², junto con unidades de cocheras y, en caso de construirse, también bauleras. El valor de la permuta es de USD 2 millones. Al 30 de junio de 2024 las obras aún no han iniciado.

Al 30 de junio de 2024 la obra aún no se ha iniciado ya que la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba solicitó al Desarrollista, previo al otorgamiento de permiso de construcción, la obtención de una licencia ambiental, y el Desarrollista, entendiendo que esa solicitud es incorrecta, requirió que el Ministerio de Ambiente de Córdoba (autoridad de aplicación) se expida al respecto de la necesidad o no de esa licencia. Con fecha 11 de julio de 2024 la Dirección General de Impacto Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sostenible dependiente del Ministerio de Ambiente y Economía Circular, indicó que dicho proyecto no se encuentra sujeto al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y, por tal motivo, se iniciará en breve la solicitud del permiso de construcción.

Terreno Caballito Ferro Parcela 1 (ver en Futuros Desarrollos - Terreno Caballito)

Terreno Ezpeleta – Quilmes, Provincia de Buenos Aires

Adquirido en abril de 2022 como parte de pago por la venta del Edificio República. El predio está compuesto por cuatro parcelas y tiene un frente de 851 metros sobre la Autopista Bs As - La Plata, del lado de la zona urbanizada el predio tiene un frente de 695 metros sobre la Calle Río Gualaguay entre las calles Tupungato y La Guarda. Cuenta con una superficie total de 465.642 m² siendo la superficie utilizable 242.151 m² y una superficie construible de 521.399 m².

El 7 de diciembre de 2023 se realizó la permuta del predio con la Fiduciaria del Fideicomiso Nuevo Quilmes II para el desarrollo de un barrio privado (ver Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores). Al 30 de junio de 2024 las obras se encuentran iniciadas.

Futuros Desarrollos

Usos Mixtos:

Ramblas del Plata (ex Costa Urbana) – Costanera Sur, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de 866.806 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA se comprometió a ceder el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos, calles peatonales, vialidades y a aportar tres parcelas adicionales: dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, además de la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35), los cuales ya han sido abonados.

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

En marzo de 2023, se aprobó la Mensura con la propuesta de subdivisión, fraccionamiento, cesión de calles y espacio público. El 15 de noviembre de 2023 se escrituraron los 3 lotes a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires al igual que el lote del Parque Público y se crearon los 61 lotes de IRSA recibiendo el 22 de mayo de 2024 las Boletas parcelarias correspondientes a esas 61 parcelas privadas.

Al 30 de junio de 2024 se encuentra contratada la Dirección de Obra y en proceso de licitación de Obras de Infraestructura para el inicio de obras de la Etapa I (que incluye la primera etapa del parque público que comprende el sector de la bahía central) una vez obtenido el Certificado de Aptitud Ambiental pasada la Audiencia Pública Ambiental para la Etapa 1, que se encuentra convocada para el 4 de septiembre de 2024.

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

Terreno La Plata – Gran Buenos Aires

Con fecha 22 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de 78.614 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.

A la fecha se encuentran aprobados los planos y permiso de obra del Proyecto “Shopping La Plata” por Exp. N° 20/222 del año 2023 y se presentó Proyecto Hidráulico en Dirección Provincial de Hidráulica.

Al 30 de junio de 2024 se encuentra contratada la dirección de Obra y en proceso la licitación del Contratista Principal para la ejecución de Obra Civil y la licitación de obra exterior de gas.

Polo Dot expansión, usos mixtos – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la parcela en la que se encuentra ubicado el Edificio Zetta, contamos con una superficie excedente de 15.940 m² construibles, en donde se están analizando alternativas para desarrollar un proyecto de usos mixtos.

Terreno Caballito - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Es una propiedad de aproximadamente 20.462 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 comercios 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 2024 el desarrollo se encuentra esperando la resolución de un amparo interpuesto ante el GCABA.

Terreno Luján – Acceso Oeste, Provincia de Buenos Aires

Ubicado en el km 62 del acceso oeste, en intersección con la ruta 5, este terreno de 115 has fue comprado originalmente por CRESUD S.A.C.I.F. y A. (“CRESUD”) el 31 de mayo del 2008 a Birafriends S.A. por USD 3 millones; en el mes de mayo de 2012, la Compañía adquirió el predio a 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. Al 30 de junio de 2024 se encuentra finalizado el cambio de zonificación y se está trabajando en la parametrización de las superficies de los lotes para avanzar en la materialización del proyecto.

La Adela – Buenos Aires

En el ejercicio 2015 la sociedad adquirió la reserva de tierra “La Adela”, de aproximadamente 987 hectáreas ubicadas en la Localidad de Luján, Provincia de Buenos Aires, que era propiedad de nuestra controlante CRESUD. Este predio, dado su grado de desarrollo y cercanía a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tiene un alto potencial urbanístico, por lo que esta compra tiene como finalidad un futuro desarrollo inmobiliario.

Puerto Retiro – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,2 hectáreas, el cual está afectado por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias.

La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales de la Compañía, 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 del 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 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 el marco de los recursos interpuestos por Puerto Retiro S.A., Tandanor y el Ministerio de Defensa, la Procuración General de la Nación emitió los dictámenes pertinentes. Actualmente, 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.

Residencial:

Caballito Manzana 35 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En octubre de 1998 adquirimos 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 debía realizarse en el predio más arriba mencionado. 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 de 2024 la obra de completamiento de la estructura de hormigón de la Torre 3 se encuentra finalizada y nos encontramos analizando el desarrollo del proyecto, teniendo contratada a la Dirección de Obra y Proyecto y en licitación la contratación del inicio de completamiento de las albañilerías de la torre mencionada.

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

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

Es nuestra intención desarrollar en estas 13 parcelas un proyecto urbanístico que consistirá en el desarrollo y comercialización de 1.860 departamentos. Dicho proyecto cuenta con la “viabilidad urbanística” para la construcción de aproximadamente 180.000 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, en febrero de 2010, se adquirieron terrenos por USD 1 millón que ya se abonaron en su totalidad. En diciembre de 2010, Vista al Muelle S.A. escrituró otros terrenos por un total de USD 2,66 millones, de los cuales se pagaron USD 0,3 millones. El saldo restante se cancelará mediante la entrega de 2.334 m² en unidades habitacionales y/o locales comerciales a construirse o en efectivo.

Como resultado de las permutas de tierra firmadas oportunamente entre la IMC, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A, en marzo de 2014 se finalizó el trámite de reparcelamiento. Este hito, según indica la modificación al Contrato Plan firmada en 2013, da comienzo al plazo de 10 años para la inversión en infraestructura y construcción de las torres antes mencionadas. La capacidad constructiva de las 13 parcelas es de 180.000 m².

Con fecha 15 de noviembre de 2018, se ha firmado la escritura traslativa de venta de la primera parcela donde se construyó la primera Torre de Departamentos, Villas y Cocheras simples y dobles, el precio de permuta total fue de USD 7.3 millones 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.

Durante el ejercicio 2024, se realizaron ciertas operaciones significativas relacionadas con la propiedad, como la venta de dos parcelas por Vista al Muelle S.A. ("VAM") al Fideicomiso Boating y, por otra parte, se canceló la deuda con una contraparte no relacionada mediante la entrega en pago de unidades en las Torres 1 y 2 del complejo Carrasco Boating, por un total de USD 6,8 millones. Asimismo, con posteridad al cierre del ejercicio, el 12 de julio de 2024, se concluyó el pago de las cuotas de la compra de acciones de Zetol, correspondientes a las Torres 3 y 4, por un valor de USD 8,9 millones, con unidades, cocheras y créditos a favor de VAM y Zetol de las Torres 1 y 2. Además, se avanzó con la Intendencia de Canelones en la firma de un nuevo contrato plan, certificando contraprestaciones por USD 4,5 millones y redefiniendo obligaciones de infraestructura y manejo urbano.

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén

A través de Shopping Neuquén S.A. contamos con un terreno de 13.000 m² y una capacidad constructiva FOT de 57.000 m² de viviendas en una zona de enorme potencial. El mismo se encuentra junto al shopping y al hipermercado operando actualmente.

Retail:

Edificio Beruti y Coronel Díaz – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En febrero de 2022 la Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "GCABA") un inmueble ubicado en Beruti esquina a la Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, propiedad de la Sociedad, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo. La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.387 m², consta de planta baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.137 m² y cuenta con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de ARS 2.158,6 millones, el cual fue abonado en su totalidad.

El 14 de junio de 2022 se firmó la escritura traslativa de dominio y, en forma simultánea, un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de hasta 30 meses, de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

Oficinas:

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

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

Edificio Paseo Colón 245 y Cocheras Paseo Colón 275 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El 28 de diciembre de 2022 la Compañía fue adjudicataria de dos Subastas Públicas (2901 y 2902) realizadas por el GCABA, de un inmueble ubicado en Paseo Colón 245 y 12 cocheras en Paseo Colón 275. La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.690 m² y un subsuelo con cocheras. El precio de compra fue de ARS 1.434,8 millones y fue abonado en su totalidad.

El 29 de mayo de 2023, se firmó la escritura traslativa de dominio y en forma simultánea un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de 18 meses (con la opción de requerir continuar en el uso del inmueble por 6 meses adicionales con contrato de locación), de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

Terreno Intercontinental Plaza II – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En el corazón del barrio de Monserrat, a escasos metros de la avenida más importante de la ciudad y del centro financiero, se encuentra el complejo Intercontinental Plaza conformado por una torre de oficinas y el exclusivo Hotel Intercontinental. En el actual terreno de 6.135 m² es factible la construcción de una segunda torre de oficinas de 19.597 m² y 25 pisos que complementaría a la actualmente emplazada en la intersección de las calles Moreno y Tacuarí.

Lindero Córdoba

Sobre el estacionamiento del centro comercial Córdoba Shopping contamos con un terreno en el cual podemos construir una torre de oficinas de hasta 4.823 m², de acuerdo con la Ordenanza 12.860 de la Municipalidad de Córdoba.

Otras Reservas de Tierra

Otras Tierras en Reserva – Incluye Zelaya 3102 y 3103, Chanta IV, Anchorena 665, Terrenos Linderos Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Liao Liao

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

Otros Activos

Entretenimientos

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

En relación con la inversión en La Rural S.A., su actividad principal incluye la organización de congresos, ferias, exposiciones y eventos y es llevada a cabo por LRSA, tanto en el Predio Ferial de Palermo como en el “Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” a través de una Unión Transitoria de Empresas

que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este predio por un plazo de 15 años y el “Punta del Este Convention and Exhibition Center”. IRSA posee una participación indirecta del 35%.

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

El ejercicio 2024 estuvo caracterizado por un primer semestre de volatilidad e incertidumbre propia del proceso electoral y un segundo semestre con una aceleración de la inflación e impacto en la actividad económica. Ambos factores han afectado al negocio ferial y de entretenimiento, que si bien pudo mantener su calendario de eventos y la cantidad de visitantes, se observó una menor inversión de parte de los expositores y una retracción del consumo del público en los stands y/o servicios. La actividad de congresos y convenciones aún no recuperó los niveles previos a la pandemia pero hay perspectivas de que Argentina vuelva a ser sede de importantes congresos internacionales en los próximos años. El Centro de Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires continuó siendo un lugar elegido por productoras para filmaciones de comerciales y series y continúa trabajando para el lanzamiento de productos corporativos.

El inicio del periodo fiscal 2025 muestra una leve recuperación del nivel de actividad y buen flujo de visitantes, lo que augura buenas perspectivas para el segmento de entretenimientos en la medida que la actividad económica, directamente relacionada con el sector, comience a recuperarse. Continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos para sostener la rentabilidad del negocio y en un plan estratégico a largo plazo para abarcar más segmentos de la industria.

Segmento Otros

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

GCDI es una compañía de construcción y real estate listada en ByMA, en la que, al 30 de junio de 2024, tenemos una participación del 27,39%. GCDI se dedica principalmente a la construcción de proyectos de terceros y desarrollo residencial en Argentina y Uruguay.

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

Con fecha 8 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad PARETO S.A., con el objeto social “diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web”. Al 30 de junio de 2024, la compañía cuenta con un equipo de 65 personas y la participación de IRSA en “We are appa” alcanza el 98,67%.

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

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

Durante el año, los usuarios de ¡appa! realizaron más de 2.800.000 transacciones en la plataforma incluyendo consumos en centros comerciales, uso de parking, y redención de beneficios corporativos. De estas, se identificaron aproximadamente 2.750.000 transacciones de visitantes en los centros comerciales de IRSA, correspondientes a consumos por más de ARS 15.800 millones de 575.000 usuarios. Esta información permite a los equipos de los centros comerciales gestionar sus comunicaciones y acciones de una manera más eficaz y segmentada que redundando en mayor fidelización y atractivo de la propuesta de los centros comerciales hacia sus visitantes.

Avenida Inc.

Al 30 de junio de 2024, la compañía poseía en forma indirecta un 2,71% de Avenida Inc, compañía dedicada al negocio de e-commerce.

Compara en casa

Compara en casa es un broker digital de seguros que compara las pólizas de las principales aseguradoras en un solo lugar. Operan en Argentina, Brasil, México, Paraguay y Uruguay. Al 30 de junio de 2024, la compañía poseía en forma indirecta el 14,87% de Comparaencasa S.A.

Inversión en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2024, éramos propietarios del 29,9% del Banco Hipotecario. Fundado en 1886 por el gobierno argentino y privatizado en 1999, Banco Hipotecario ha sido históricamente líder en préstamos hipotecarios en Argentina y proveedor de servicios de seguros hipotecarios y de préstamos hipotecarios. Todas sus operaciones están ubicadas en la Argentina, donde opera a través de una red nacional con 62 sucursales en las 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Banco Hipotecario es un banco comercial inclusivo que brinda servicios de banca universal ofreciendo una amplia variedad de productos y actividades bancarias, incluyendo una amplia gama de préstamos personales y corporativos, depósitos, tarjetas de crédito y débito, y servicios financieros relacionados a particulares, pequeñas y medianas empresas ("PyME") y grandes empresas. Al 30 de junio de 2024, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 372.040 millones, sus activos consolidados eran de ARS 2.281.948,8 millones, y su resultado neto para el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2024 fue de ARS 11.672 millones. Desde 1999, las acciones de Banco Hipotecario cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en Argentina, y desde 2006 tiene un programa de nivel I de ADR.

La estrategia de negocio de Banco Hipotecario es continuar diversificando su cartera de préstamos. Los préstamos no hipotecarios del Banco al sector privado no financiero, en términos nominales, eran de ARS 36.851,0 millones al 31 de diciembre de 2019, de ARS 40.522,8 millones al 31 de diciembre de 2020, de ARS 48.760,9 millones al 31 de diciembre de 2021, de ARS 61.353,5 millones al 31 de diciembre de 2022, de ARS 163.728,3 millones al 31 de diciembre de 2023 y ARS 218.034 millones al 30 de junio de 2024.

También, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de fondeo mediante el desarrollo de su presencia en el mercado de capitales local e internacional, así como también incrementando su base de depósitos. Sus obligaciones negociables en el total del fondeo representaban el 2,6% al 30 de junio de 2024.

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

4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES

Julio 2023: Venta del Edificio "Suipacha 652/664"

La Compañía vendió la totalidad del edificio ubicado en Suipacha 652/664, Microcentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El edificio de categoría B, adquirido por IRSA en 1991, cuenta con 7 pisos de oficinas y 62 unidades de cocheras y posee una superficie bruta locativa de 11.465 m², que se encontraban vacantes al momento de la transacción.

El precio de la operación fue de USD billete 6,75 millones, de los cuales se han cobrado USD 3 millones en efectivo, USD 750.000 mediante la entrega de 3 unidades funcionales en un edificio de propiedad del comprador, con un contrato de comodato por 30 meses y el saldo remanente de USD 3 millones será abonado de la siguiente manera:

- USD 2,5 millones en 10 cuotas semestrales, iguales y consecutivas de USD 250.000, venciendo la primera a los 24 meses de la firma de la escritura, con un interés anual del 5%;
- USD 500.000 a través de la prestación de servicios por parte del comprador.

Esta venta forma parte de la estrategia de la compañía de consolidar un portfolio de oficinas premium en la Ciudad de Buenos Aires.

Agosto 2023: Certificación LEED Edificio '261 Della Paolera'

El 3 de agosto de 2023, el edificio '261 Della Paolera', ubicado en Catalinas Norte, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, obtuvo la certificación LEED Gold Core & Shell (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental).

Esta certificación, de renombre en el sector y altamente valorada por el mercado, reconoce el compromiso de la compañía con el desarrollo inmobiliario sostenible, incorporando en la construcción aspectos relacionados con la eficiencia energética, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección y reciclado de materiales.

Con este logro, el 72% de nuestro portafolio premium de oficinas cuenta con sello LEED y varios inquilinos en proceso de certificación de sus interiores, promoviendo el diseño energético y ambiental, la calidad de vida y los espacios de trabajo saludables.

Seguimos avanzando en la estrategia ESG, aplicando elevados estándares de calidad en nuestras operaciones inmobiliarias a través del uso responsable de los recursos y las tecnologías más sustentables, desarrollando proyectos en equilibrio con el ambiente, con responsabilidad social, equipos diversos comprometidos y buenas prácticas de gobierno corporativo.

Agosto 2023: Venta de Quality Invest S.A.

El 31 de agosto de 2023, IRSA ha vendido y transferido el 100% de su participación en Quality Invest S.A. representativo del 50% del capital social.

Quality Invest S.A. es la propietaria del predio sito en la Avenida San Martín 601/611/645 de la localidad de San Martín, Provincia de Buenos Aires, de 159.996 m² con una superficie cubierta actual de 80.027 m², que fuera sede de la planta industrial de Nobleza Picardo hasta 2011. El monto de la transacción ascendió a la suma de USD 22.900.000, de los cuales USD 21.500.000 han sido cobrados junto con la transferencia de las acciones y el saldo de USD 1.400.000 se cobrará a los 3 años, devengando un interés del 7% anual.

Agosto 2023 y octubre 2023: Venta de tres pisos en "261 Della Paolera"

El 9 de agosto de 2023, IRSA vendió y transfirió un piso, por una superficie total de 1.184 m², 10 unidades de cocheras y 2 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de USD (MEP) 6,3 millones (USD 5.300/m²), que fueron abonados en ARS en su totalidad.

El 5 de octubre de 2023, IRSA vendió y transfirió dos pisos, por una superficie total de 2.395 m² y 18 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD (MEP) 14,9 millones (USD 6.300/m²), los cuales fueron abonados en ARS en su totalidad.

Luego de estas operaciones, IRSA conserva la propiedad de 4 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 4.937 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Septiembre, noviembre y diciembre 2023: Programa Recompra de Acciones – Modificación del precio, extensión y finalización

El 5 de septiembre de 2023, el Directorio de la Sociedad, a mérito de las facultades otorgadas en la reunión de ese órgano celebrada en fecha 15 de junio de 2023 en oportunidad de la creación del programa de recompra de acciones por hasta la suma de ARS 5.000 millones en los términos del Artículo 64 de la Ley 26.831 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores, ha resuelto modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 9,0 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 720 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

El 6 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió extender el plazo del mencionado programa de recompra de acciones por 180 días adicionales a contar a partir del vencimiento del plazo el 13 de diciembre de 2023 y el 29 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 11,0 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1,320 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

El 21 de diciembre de 2023, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 7.839.874 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,95% del programa aprobado y 1,06% del capital social.

Septiembre 2023: Hecho Relevante - Capitalización y Cambio en el Valor Nominal

Habiéndose obtenido las autorizaciones de la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires a lo resuelto en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 27 de abril de 2023, en relación a:

- 1) La capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión por la suma de ARS 6.552.405.000 emitiéndose en consecuencia la cantidad de 6.552.405.000 (seis mil quinientos cincuenta y dos millones cuatrocientos cinco mil) acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal ARS 1 (un peso) y con derecho a un voto por acción.
- 2) El cambio del valor nominal de las acciones representativas del capital social de valor nominal ARS 1 y un voto por acción a valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

A partir del día 20 de septiembre de 2023, se efectivizó en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, y se procedió con la anotación en los registros escriturales de la Caja de Valores S.A. del cambio de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1,00 cada una y un voto por acción, por la cantidad de 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, es decir que por cada acción de valor nominal ARS 1 corresponden 0,90780451408 acciones de valor nominal ARS 10. Las nuevas acciones distribuidas por la capitalización descrita tendrán derechos económicos en igualdad de condiciones con las que se encuentran actualmente en circulación.

Se informa que el capital social de IRSA luego de las operaciones indicadas asciende a la suma de ARS 7.363.542.450 representado por 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

Asimismo, se ha solicitado a la Bolsa de Comercio de Buenos Aires el cambio de modalidad de la negociación de las acciones representativas del capital social, es decir, que el precio de negociación se registre por acción en lugar de negociarse por peso de valor nominal, dado que el cambio de valor nominal y la emisión de acciones producto de la capitalización producirían un efecto de baja sustancial en la cotización de la acción.

Cabe aclarar que esta capitalización y cambio en el valor nominal de las acciones no modifican los valores económicos de las tenencias ni el porcentaje de participación sobre el capital social.

Septiembre 2023: Warrants – Post Capitalización

El 15 de septiembre de 2023, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia de aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión y la reforma del artículo séptimo de su estatuto social, modificando el valor nominal de ARS 1 a ARS 10.

Correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, donde la cantidad de acciones de la Sociedad se modificó pasando de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1,00 cada una y un voto por acción, a 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, todo ello de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Accionistas del 27 de abril de 2023. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,1719 (de VN ARS 1)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,0639 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,3689 (de VN ARS 1)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,4063 (de VN ARS 10)

Septiembre y noviembre 2023, febrero y mayo 2024: Ejercicio de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2023, febrero y mayo 2024, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 5.104.917 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 1.746.606,85.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones se incrementa de 736.354.245 a 741.459.162 acciones ordinarias de VN ARS 10, el capital social de la Sociedad se incrementa de 7.363.542.450 a 7.414.591.620, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.709.301 a 75.668.184.

Octubre 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 5 de octubre de 2023, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 64.000 millones a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 12.644.273 de acciones propias de VN ARS 10.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2023.

Con fecha 12 de octubre de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 64.000.000.000 equivalente al 884,687833212% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 88,4687833212 y un monto por ADR de ARS 884,687833212.

La mencionada distribución de las acciones constituye 0,01747849138 acciones por acción ordinaria y 0,1747849138 por GDS, un porcentaje del 1,747849138% sobre el capital social representado por 723.419.014 acciones de VN ARS 10, neto de acciones en cartera.

El pago del dividendo en efectivo y la distribución de acciones propias entre los tenedores de GDS se han visto demorados debido a las restricciones cambiarias y bursátiles vigentes en Argentina. Con fecha 20 de octubre de 2023, la Compañía depositó el monto correspondiente al dividendo en efectivo en el fondo común de inversión “Super Ahorro \$” administrado por Santander Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., con el objetivo de preservar el valor del dividendo en pesos. Con fecha 12 de diciembre de 2023, la Sociedad transfirió los fondos al Depositario Bank of New York, cumpliendo su obligación de pago de dividendos y quedando en poder del Depositario la conclusión del proceso con la distribución a los tenedores.

El 19 de enero de 2024, una vez finalizados los procesos administrativos correspondientes, el Depositario concretó el pago del dividendo en efectivo, por un monto neto por GDS, incluido el rendimiento del fondo “Super Ahorro \$”, de USD 0,955110. Asimismo, el 29 de enero de 2024, se realizó la distribución de acciones propias entre los tenedores de GDS.

Lo mencionado precedentemente corresponde al pago de dividendos a tenedores en el extranjero, los dividendos de tenedores locales fueron cancelados con fecha 12 de octubre de 2023.

Octubre 2023: Warrants – Post distribución de dividendos

El 27 de octubre de 2023, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,0639 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,2272 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,4063 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,3522 (de VN ARS 10)

Noviembre 2023: Firma de contrato de fideicomiso de administración (Edificio del Plata)

El 10 de noviembre de 2023, la Sociedad suscribió un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo de un proyecto y construcción de un edificio de vivienda, locales comerciales (uso gastronómico) y cocheras complementarias y en el que la Sociedad reviste el carácter de fiduciante de dinero. Asimismo, como beneficiario del fideicomiso IRSA recibirá aproximadamente 5.128 metros cuadrados vendibles y 32 cocheras, cumpliendo también funciones como desarrollista. El rol de fiduciario es desempeñado por TFM Trust Company (Argentina) S.A., sociedad con objeto fiduciario que no reviste el carácter de parte relacionada.

El referido contrato de fideicomiso preveía el aporte de un edificio de propiedad del Banco Hipotecario S.A. (“BHSA”), entidad en la que la Sociedad mantiene una participación significativa, sito en la Manzana comprendida por las calles Carlos Pellegrini, Presidente Perón, Sarmiento y Pasaje Carabelas de la Ciudad de Buenos Aires. El día 28 de diciembre de 2023 el BHSA transmitió el dominio fiduciario del inmueble referido a favor del fiduciario a título de aporte al Fideicomiso.

El proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 14 de junio de 2024, el GCBA emitió la Resolución Conjunta N°1078/MHFGC/24 que suspendió los efectos de los beneficios tributarios otorgados al Fideicomiso, que son derechos adquiridos por éste. A fin de preservar sus derechos, el 17 de julio de 2024 el Fideicomiso presentó un recurso administrativo contra esa medida a fin de que sea revocada y se restaure la vigencia de los beneficios tributarios suspendidos. El recurso se encuentra aún en trámite, sin que se haya adoptado todavía una decisión al respecto.

Diciembre 2023: Permuta Terreno Ezpeleta

El 7 de diciembre de 2023, La Sociedad ha transferido en permuta el Terreno "Ezpeleta", de 46 hectáreas, ubicado sobre la Autopista Bs. As. – La Plata en el partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires.

El proyecto inmobiliario que se desarrollará en el predio consiste en un barrio cerrado de 330 lotes unifamiliares y 6 macro lotes para desarrollos de densidad media.

El monto de la operación se fijó en la suma de USD 16,4 millones, que será abonado a IRSA mediante la entrega de 125 lotes unifamiliares del proyecto inmobiliario y además el 40% de la edificabilidad de los lotes multifamiliares de dicho proyecto. Esta contraprestación se encuentra garantizada por un derecho real de hipoteca sobre el inmueble por el valor de la permuta, y una garantía adicional sobre otra propiedad del comprador.

Adicionalmente, la Sociedad recibió en efectivo la suma de ARS 62,3 millones como parte de la contraprestación, expresados en moneda de la fecha de la transacción.

Diciembre 2023: Extensión del contrato de usufructo de La Rural S.A.

Con fecha 11 de diciembre de 2023 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), Ogden S.A. junto a la Sociedad Rural Argentina ("SRA") y La Rural de Palermo S.A. celebraron un acuerdo de Joint Venture y Convenio de Accionistas mediante el cual se prorrogó la extensión del plazo de explotación del Predio ubicado en la calle Juncal 4431, CABA (del cual La Rural S.A. es usufructuario) hasta el 31 de diciembre de 2037 con opción de prórroga hasta el 31 de diciembre de 2041.

El mencionado acuerdo es la prórroga del Contrato de Usufructo del Predio Ferial de Palermo ("CUP99/04"), suscripto en 1999 y modificado en 2004, y del Acuerdo de Joint Venture AJV/13 suscripto entre las partes el 25 de septiembre de 2013.

Por la extensión del plazo de usufructo bajo La Rural S.A., Ogden S.A. abonará por todo concepto a la SRA la suma de doce millones de dólares estadounidenses (USD 12.000.000) los cuales se pagarán en cinco cuotas anuales. La primera de ellas fue abonada al aprobarse el acuerdo por parte de la asamblea de la SRA.

La vigencia del referido acuerdo estaba supeditada a la aprobación de la asamblea de la SRA, aprobación que tuvo lugar el día 1 de febrero de 2024.

Enero y marzo 2024: Programa de Recompra de Acciones – Inicio y Finalización

Con fecha 5 de enero de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 6.500 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.200 por acción y hasta un máximo de USD 10,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por

valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de la acciones en el mercado.

El 1 de marzo de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 6.503.318 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,91% del programa aprobado y 0,88% del capital social.

Febrero 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

El 28 de febrero de 2024, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total equivalente a USD 52,6 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XVIII (dólar MEP): denominadas en dólares por USD 21,4 millones, a una tasa fija del 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 28 de febrero de 2027 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XIX (pesos): denominadas y pagaderas en pesos por ARS 26.204 millones, a una tasa variable BADLAR privada más un margen de 0,99%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 28 de febrero de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados de acuerdo con lo establecido en los documentos de emisión.

Marzo y abril 2024: Programa de Recompra de Acciones – Inicio y Finalización

Con fecha 20 de marzo de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 6.500 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.250 por acción y hasta un máximo de USD 11,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de la acciones en el mercado.

El 22 de abril de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 6.337.939 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,54% del programa aprobado y 0,86% del capital social.

Marzo 2024: Inclusión en el índice S&P Merval

El 21 de marzo de 2024, la Compañía fue incluida en el índice S&P Merval como resultado del reciente proceso de rebalanceo.

Marzo 2024: Banco Hipotecario S.A. – Pago de dividendo en efectivo

Con fecha 27 de marzo de 2024, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, el Banco Hipotecario S.A. aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 26.500 millones, el cual fue abonado en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista, que fueron computadas en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea y del pago.

Con fecha 3 de mayo de 2024, el BCRA aprobó la distribución de dicho dividendo, y a la fecha de presentación de los estados financieros los dividendos fueron abonados en su totalidad.

Marzo 2024: Inclusión en el Índice de Sustentabilidad BYMA 2023

El 27 de marzo de 2024, la Compañía fue incluida en el quinto rebalanceo del Índice de Sustentabilidad (no comercial) elaborado por BYMA.

Mayo 2024: Distribución de dividendo en efectivo

El 9 de mayo de 2024, la Compañía distribuyó entre sus accionistas un dividendo en efectivo por ARS 55.000 millones, equivalente al 761,4575% del capital social con derecho a cobro. El monto por acción (VN\$10) fue de ARS 76,1457 y el monto por GDS de ARS 761,4575.

El 11 de junio de 2024, una vez finalizados los procesos administrativos correspondientes, el Depositario concretó el pago del dividendo en efectivo, por un monto neto por GDS de USD 0,630247.

Mayo 2024: Warrants – Post distribución de dividendos

El 10 de mayo de 2024, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo efectuado el 9 de mayo de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,2272 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,3070 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,3522 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,3307 (de VN ARS 10)

Mayo 2024: Incorporación a la cartera propia de acciones no registradas

El 30 de mayo de 2024 se informó que el Directorio de IRSA aprobó la incorporación a su cartera de acciones no registradas bajo custodia de Caja de Valores S.A., derivadas del proceso de canje realizado en 1994 que oportunamente fueran canjeadas por acciones de la Sociedad Anónima Mercado de Abasto (SAMAP) (posteriormente Alto Palermo S.A., luego IRSA Propiedades Comerciales S.A. y finalmente IRSA, con posterioridad a la fusión de 2022). Desde 1994, IRSA ha intentado sin éxito que los titulares concluyan el canje. Tras analizar las opciones legales, el Directorio decidió aplicar la prescripción liberatoria del Código Civil y Comercial, dado que han pasado más de 10 años de inacción del acreedor.

Como resultado, IRSA recibió 5.125.667 acciones de VN ARS 10, que permanecerán en su cartera hasta que se decida su destino conforme al artículo 64 de la Ley 26.831.

Junio 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

El 10 de junio de 2024, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total equivalente a USD 42,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XX (dólar MEP): denominadas en dólares por USD 23,0 millones, a una tasa fija del 6,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 10 de junio de 2026 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XXI (pesos): denominadas y pagaderas en pesos por ARS 17.012,7 millones, a una tasa variable BADLAR privada más un margen de 4,50%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 10 de junio de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados de acuerdo con lo establecido en los documentos de emisión.

Julio 2024: Nuevo Programa de Recompra de Acciones

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 11 de julio de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 15.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.550 por acción y hasta un máximo de USD 11,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad ha adquirido el equivalente a 9.683.255 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 81,46% del programa aprobado y 1,31% del capital social.

Agosto 2024: Adquisición de Inmueble lindero al shopping Alto Avellaneda

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 1 de agosto de 2024, la Compañía adquirió un inmueble lindero a su centro comercial Alto Avellaneda, ubicado en Gral. Güemes 861, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires. La propiedad cuenta con una superficie total de 86.861 m² y una superficie construida de 32.660 m², con potencial de expansión a futuro.

El precio de compra se fijó en USD 12,2 millones, de los cuales ya se abonaron USD 9,2 millones y el saldo de USD 3 millones será cancelado junto con la escritura traslativa de dominio, que se encuentra pendiente. La transacción contempla la cesión a IRSA de los contratos de alquiler vigentes hasta su término original y la firma de un nuevo contrato de alquiler con el supermercado por 3 años.

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

Con fecha 20 de diciembre de 2023 el presidente de la Nación firmó el Decreto de Necesidad y Urgencia Nro.70 (el "DNU"), el cual modifica ciertos aspectos de la normativa aplicable a los contratos de locación, en particular deroga la ley Nro. 27.551 y modifica ciertos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación ("CCCN"). El DNU no contiene una norma que declare su fecha de entrada en vigor, por lo tanto y dada su fecha de publicación, debe entenderse que sus disposiciones rigen a partir del octavo día posterior a la publicación, es decir, a partir el 29 de diciembre de 2023 (art. 5 del CCCN). Entre los principales aspectos que se modifican en materia locativa inmobiliaria, se destacan los siguientes:

1) Se eliminaron los plazos mínimos legales aplicables a la locación de inmuebles. Es decir que a partir de la entrada en vigor del DNU, los contratos de locación de inmuebles cualquiera sea su destino (vivienda o cualquier otro) podrán tener el plazo de duración que las partes acuerden. En caso de que no se fije un plazo en el contrato, supletoriamente regirá el plazo del CCCN, es decir dos (2) años para vivienda permanente con o sin muebles, tres (3) años para los restantes destinos, y para locaciones temporales, lo que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado.

2) Asimismo se prevé expresamente que los alquileres se puedan fijar en moneda de curso legal (pesos) o en moneda extranjera (dólares, euros, etc.). En caso de fijarse el precio en moneda extranjera el locatario no podrá exigir que el locador le acepte el pago en una moneda diferente (por ejemplo, en pesos).

Las partes pueden pactar libremente cualquier índice de ajuste para los alquileres. La norma establece que, si el índice elegido por las partes se dejara de publicar, entonces regirá el índice oficial de características similares al elegido por las partes que publique el INDEC. En el caso de tratarse de una locación con precio en moneda extranjera, si el índice elegido dejara de publicarse, regirá el índice oficial de características similares que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.

3) Las partes podrán pactar libremente la periodicidad del pago, la cual no podrá ser inferior a un mes. Es decir que se podrán acordar pagos anticipados por períodos futuros de la locación que libremente acuerden los contratantes (por ejemplo, 6 meses, 1 año, etc.).

Las partes podrán pactar libremente las cantidades y monedas que deberán entregarse en concepto de fianza y depósito en garantía.

Limitaciones a los términos de la locación

Conforme al 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

También el DNU estableció que el locatario podrá rescindir unilateralmente el contrato en cualquier momento, sin preaviso ni plazo mínimo de vigencia transcurrido, pagando el 10% del saldo del canon locativo futuro, es decir el 10% de lo que le quede del contrato, calculado desde la fecha notificación hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

Otros

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

Desarrollo y Utilización del Terreno

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

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

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

Venta y Titularidad

Ley de Pre horizontalidad. La Ley de Pre horizontalidad N°19.724 fue derogada por la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el día 1 de agosto de 2015. La nueva normativa vigente dispone que para la celebración de contratos sobre unidades construidas o a construirse bajo el régimen de la propiedad horizontal, el titular de dominio debe constituir un seguro en favor de los futuros 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 la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil. Es obligatorio presentar el reclamo ante la dependencia administrativa. En el caso que no se llegue a un acuerdo entre las partes, el demandante puede presentar su reclamo ante un juez. El sistema administrativo de Conciliación Previa de conflictos en materia de consumo (COPREC) se encuentra vigente. No así el fuero judicial nacional de consumo, cuyas competencias fueron transferidas al ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, creándose el Fuero en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de las Relaciones de consumo de la Ciudad de Buenos Aires y sancionando la ley 6407 por la cual se creó el Código Procesal para la Justicia en las Relaciones de Consumo de la Ciudad de Buenos Aires, que se encuentra vigente, atribuyéndose competencia a dicho fuero para todos los conflictos en materia de consumo que se susciten en la Ciudad de Buenos Aires. Se espera que una porción considerable de los reclamos que sean interpuestos contra nosotros sean probablemente resueltos en el marco del mencionado sistema, sin olvidar la plena vigencia de las distintas instancias de reclamos administrativos existentes en los ámbitos provinciales que se mantienen vigentes, ante donde también podrán quedar radicados posibles reclamos relacionados con la materia.

Ley de Defensa de la Competencia. La Ley N° 27.442 y su decreto reglamentario, tiene por finalidad prevenir y sancionar las conductas contrarias a la competencia; también exige autorización administrativa para operaciones que, conforme a la Ley de Defensa de la Competencia, constituyen concentración económica. Conforme a esta ley, las fusiones, transferencias de fondo de comercio, adquisiciones de bienes o derechos sobre acciones, capital u otros valores convertibles, u operaciones similares por las cuales el comprador adquiere el control o tiene influencia significativa en una sociedad, son consideradas una concentración económica. Cuando una concentración económica involucra a una o más sociedades y el volumen de negocio total del conjunto de empresas afectadas, concepto que incluye al grupo adquirente y a la empresa, grupo o activos objeto de la adquisición pero excluye a las empresas del grupo vendedor, supere en Argentina 100 millones de unidades móviles que, conforme la Resolución N° 48/2024 de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía publicada en el Boletín Oficial con fecha 24 de enero de 2024, equivale a la suma de ARS 50.619.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en ARS 506,19), 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 excepciones a la obligación de notificación, entre ellos cuando 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 del Ministerio de Economía, representan ARS 10.123.800.000, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones de concentración efectuadas por las empresas involucradas exceden los 20 millones de unidades móviles durante los 12 meses previos a la operación de que se trate o los 60 millones de unidades móviles en los 36 meses previos (que, conforme dicha Resolución de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía, equivalen a la suma de ARS 30.371.400.000), estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado y el volumen de ventas anual consolidado de nuestra controlante excede los ARS 50.619.000.000, en los casos de concentraciones en la que seamos la parte adquirente debemos notificar a la CNDC acerca de toda concentración conforme lo dispuesto en la Ley de Defensa de la Competencia, 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.

La ley 27.566, sancionada el 16 de octubre de 2020, aprueba el “Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe” (Acuerdo de Escazú) por parte de la República Argentina. El Acuerdo de Escazú tiene como objetivo garantizar la implementación

plena y efectiva en América Latina y el Caribe de los derechos de acceso a la información ambiental, participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales y acceso a la justicia en asuntos ambientales, así como la creación y el fortalecimiento de las capacidades y la cooperación, contribuyendo a la protección del derecho de cada persona, de las generaciones presentes y futuras, a vivir en un medio ambiente sano y al desarrollo sostenible. Es el único acuerdo vinculante emanado de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible (Río+20), el primer acuerdo regional ambiental de América Latina y el Caribe y el primero en el mundo en contener disposiciones específicas sobre defensores de derechos humanos en asuntos ambientales

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

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

Seguros

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



6.SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Expensas y FPC			Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables			Total estado de resultados / estado de situación financiera		
	30.06.24	30.06.23	Variación	30.06.24	30.06.23	Variación	30.06.24	30.06.23	Variación	30.06.24	30.06.23	Variación	30.06.24	30.06.23	Variación
	(en millones de ARS)														
Ingresos	270.550	268.627	1.923	(1.453)	(1.687)	234	59.449	64.781	(5.332)	-	-	-	328.546	331.721	(3.175)
Costos	(48.766)	(49.231)	465	161	736	(575)	(60.636)	(65.950)	5.314	-	-	-	(109.241)	(114.445)	5.204
Resultado bruto	221.784	219.396	2.388	(1.292)	(951)	(341)	(1.187)	(1.169)	(18)	-	-	-	219.305	217.276	2.029
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(350.955)	(190.149)	(160.806)	364	7.559	(7.195)	-	-	-	-	-	-	(350.591)	(182.590)	(168.001)
Gastos generales y de administración	(37.430)	(88.752)	51.322	173	250	(77)	-	-	-	(26)	193	(219)	(37.283)	(88.309)	51.026
Gastos de comercialización	(17.491)	(16.860)	(631)	133	101	32	-	-	-	-	-	-	(17.358)	(16.759)	(599)
Otros resultados operativos, netos	(5.192)	(27.061)	21.869	(21)	(93)	72	419	614	(195)	26	(193)	219	(4.768)	(26.733)	21.965
Resultado operativo	(189.284)	(103.426)	(85.858)	(643)	6.866	(7.509)	(768)	(555)	(213)	-	-	-	(190.695)	(97.115)	(93.580)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	33.760	14.449	19.311	277	(4.709)	4.986	-	-	-	-	-	-	34.037	9.740	24.297
Resultado del segmento	(155.524)	(88.977)	(66.547)	(366)	2.157	(2.523)	(768)	(555)	(213)	-	-	-	(156.658)	(87.375)	(69.283)
Activos reportables	1.945.139	2.359.221	(414.082)	431	(13.329)	13.760	-	-	-	296.195	297.957	(1.762)	2.241.765	2.643.849	(402.084)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.089.328)	(1.215.754)	126.426	(1.089.328)	(1.215.754)	126.426
Activos / (Pasivos) netos reportables	1.945.139	2.359.221	(414.082)	431	(13.329)	13.760	-	-	-	(793.133)	(917.797)	124.664	1.152.437	1.428.095	(275.658)

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.
	(en millones de ARS)																	
Ingresos	179.650	176.246	3.404	16.243	17.031	(788)	9.246	16.280	(7.034)	61.569	55.596	5.973	3.842	3.474	368	270.550	268.627	1.923
Costos	(10.714)	(11.937)	1.223	(1.182)	(1.408)	226	(5.344)	(4.952)	(392)	(28.814)	(28.162)	(652)	(2.712)	(2.772)	60	(48.766)	(49.231)	465
Resultado bruto	168.936	164.309	4.627	15.061	15.623	(562)	3.902	11.328	(7.426)	32.755	27.434	5.321	1.130	702	428	221.784	219.396	2.388
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(14.936)	(41.496)	26.560	(69.585)	(16.890)	(52.695)	(266.145)	(131.343)	(134.802)	-	-	-	(289)	(420)	131	(350.955)	(190.149)	(160.806)
Gastos generales y de administración	(21.608)	(24.826)	3.218	(1.788)	(2.768)	980	(8.810)	(9.511)	701	(9.342)	(12.168)	2.826	4.118	(39.479)	43.597	(37.430)	(88.752)	51.322
Gastos de comercialización	(9.007)	(8.055)	(952)	(180)	(383)	203	(3.236)	(4.172)	936	(4.205)	(3.819)	(386)	(863)	(431)	(432)	(17.491)	(16.860)	(631)
Otros resultados operativos, netos	(2.840)	(2.173)	(667)	(63)	(256)	193	(1.983)	(3.284)	1.301	(1.131)	(531)	(600)	825	(20.817)	21.642	(5.192)	(27.061)	21.869
Resultado operativo	120.545	87.759	32.786	(56.555)	(4.674)	(51.881)	(276.272)	(136.982)	(139.290)	18.077	10.916	7.161	4.921	(60.445)	65.366	(189.284)	(103.426)	(85.858)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.760	14.449	19.311	33.760	14.449	19.311
Resultado del segmento	120.545	87.759	32.786	(56.555)	(4.674)	(51.881)	(276.272)	(136.982)	(139.290)	18.077	10.916	7.161	38.681	(45.996)	84.677	(155.524)	(88.977)	(66.547)
Activos reportables	692.750	696.536	(3.786)	303.895	448.025	(144.130)	785.062	1.066.959	(281.897)	31.673	32.632	(959)	131.759	115.069	16.690	1.945.139	2.359.221	(414.082)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (Pasivos) netos reportables	692.750	696.536	(3.786)	303.895	448.025	(144.130)	785.062	1.066.959	(281.897)	31.673	32.632	(959)	131.759	115.069	16.690	1.945.139	2.359.221	(414.082)

Ingresos Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 1,9% pasando de ARS 176.246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 179.650 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Si bien el número de contratos de locación nuevos de este ejercicio ha sido menor que el anterior, se observa un aumento del 17% en los derechos de admisión. Este incremento se debe a un cambio en la negociación que incluye un mayor valor mínimo asegurado (“VMA”) en el precio total de la llave, dependiendo del shopping. En el presente ejercicio el aumento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 7.719 millones en los ingresos por alquileres base; (ii) un incremento de ARS 2.470 millones en derechos de admisión; (iii) un aumento de ARS 1.673 millones en aplanamiento de contratos escalonados (iv) un incremento de ARS 1.302 en comisiones; y (v) un aumento de ARS 588 millones en ingresos por estacionamiento; compensados parcialmente por: (v) una disminución de ARS 10.275 millones en los ingresos por alquileres contingentes causados por una menor facturación en términos reales de los locatarios.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 4,6% pasando de ARS 17.031 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 16.243 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 4,6%, pasando de ARS 16.952 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 16.179 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Se debe considerar la venta de pisos de la Torre “261 Della Paolera” (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), lo cual genera una menor superficie alquilable.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 43,2% pasando de ARS 16.280 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 9.246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. 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. Durante el presente ejercicio, Vista al Muelle S.A. vendió al Fideicomiso Boating dos de sus padrones en el departamento de Canelones (Uruguay) a un precio de USD 6,8 millones.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 10,7% de ARS 55.596 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 61.569 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por una mejora en las tarifas medidas en términos de dólar, los niveles de ocupación se mantuvieron en buenos niveles, observándose una merma en el turismo internacional en el último trimestre.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 10,6% pasando de ARS 3.474 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 3.842 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, lo cual se debe, principalmente, a mayores ingresos por congresos y ferias realizados en el Centro de Convenciones de Buenos Aires (LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires)) y al cobro del fee por parte de We Are APPA por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

Costos Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 10,2%, pasando de ARS 11.937 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 10.714 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 1.526 millones; y (ii) una disminución de ARS 231 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensados por: (iii) un aumento de ARS 482 millones en cargos por honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 6,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas disminuyeron un 16,1%, pasando de ARS 1.408 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 1.182 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 248 millones; (ii) un menor cargo por amortizaciones por ARS 149 millones; (iii) una disminución de ARS 40 millones en concepto de remuneraciones,

cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) una disminución de ARS 25 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) un menor cargo en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 24 millones; compensados parcialmente por (vi) un incremento de ARS 253 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 8,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 7,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 7,9%, pasando de ARS 4.952 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 5.344 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 debido principalmente a: (i) mayores costos por venta de bienes y servicios por ARS 545 millones, los cuales se explican principalmente por la venta de dos terrenos por parte de Vista al Muelle S.A. (Canelones, Uruguay); (ii) un aumento de ARS 160 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iii) un aumento de ARS 108 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un mayor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 45 millones; parcialmente compensados por: (v) una disminución de ARS 461 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 30,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 57,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 2,3%, pasando de ARS 28.162 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 28.814 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 643 millones en los costos de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (ii) un aumento de ARS 138 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) un aumento de ARS 79 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iv) una disminución de los costos por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 215 millones. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 50,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 46,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 2,2%, pasando de ARS 2.772 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 2.712 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) menores cargos en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 447 millones; (ii) menores costos en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 34 millones; (iii) una disminución de ARS 33 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensado en parte por (iv) un aumento de ARS 328 millones en concepto de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (v) un aumento en otros cargos por ARS 138 millones. Los costos del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 79,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 70,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Resultado bruto Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 2,8%, pasando de una ganancia de ARS 164.309 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 168.936 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia del incremento de los ingresos mencionado previamente. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 93,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 94,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 3,6%, pasando de una ganancia de ARS 15.623 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 15.061 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 91,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 92,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 65,6%, pasando de una ganancia de ARS 11.328 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 3.902 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 69,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 42,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 19,4%, pasando de una ganancia de ARS 27.434 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 32.755 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 49,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 53,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 61,0%, pasando de una ganancia de ARS 702 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 1.130 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 20,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 29,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Las variaciones descriptas en la presente sección, corresponden a los efectos mencionados previamente en ingresos y costos.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión Junio 2024 vs Junio 2023

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 168.001 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 182.590 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 350.591 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 190.149 millones (de la cual una pérdida de ARS 41.496 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 16.890 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 131.343 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 420 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 350.955 millones (de la cual una pérdida de ARS 14.936 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 69.585 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 266.145 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 289 millones del segmento Otros)

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado y a la inflación; en términos reales, la variación del tipo de cambio oficial, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 17 puntos porcentuales por debajo de la inflación y, (ii) esto fue parcialmente compensado por la moderación de la tasa de crecimiento proyectada de algunos centros comerciales.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable de los segmentos de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. En nuestro segmento Oficinas el valor se vio principalmente afectado por la apreciación del peso contra el "dólar MEP" durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, ya que, en términos reales, la variación del tipo de cambio MEP, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 93 puntos por debajo de la inflación. Durante el presente ejercicio, vendimos 3 pisos de la torre "261 Della Paolera" y concretamos la venta del Edificio Maple. Además, durante el ejercicio 2024, se vendió la participación accionaria que teníamos en Quality Invest S.A.

Gastos generales y de administración Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 13,0%, pasando de ARS 24.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 21.608 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 2.245 millones honorarios a directores; (ii) una disminución de ARS 635 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 400 millones en el cargo por amortizaciones y depreciaciones; compensado parcialmente por (iv) una disminución de ARS 162 millones en concepto de alquileres y expensas; parcialmente compensados por: (v) mayores cargos mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines por ARS 216 millones. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 14,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 12,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, la variación se explica por menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados. Asimismo, hubo un menor cargo por honorarios a directores.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 35,4%, pasando de ARS 2.768 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 1.788 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 396 en concepto de honorarios de directores; (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 321 millones; (iii) un menor cargo en concepto de amortizaciones y depreciaciones por ARS 143 millones; y (iv) una disminución de ARS 66 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 16,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 11,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, la variación se explica por menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados. Asimismo, hubo un menor cargo por honorarios a directores.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 7,4%, pasando de ARS 9.511 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 8.810 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 58,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 95,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 23,2%, pasando de ARS 12.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 9.342 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 3.151 millones en concepto de honorarios a directores; compensada parcialmente por (ii) mayores cargos por ARS 187 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un incremento de ARS 36 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 29 millones en viáticos, movilidad y librería; (v) un mayor cargo por ARS 20 millones en cargos por amortizaciones y depreciaciones; y (vi) un aumento de ARS 16 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 21,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 15,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 110,4%, pasando de ARS 39.479 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 4.118 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) una disminución de ARS 44.118 en concepto de honorarios a directores; (ii) una disminución de ARS 155 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) una disminución de ARS 42 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, compensadas en parte por (iv) un mayor cargo en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 586 millones; (v) un aumento de ARS 35 millones en concepto de mantenimiento, reparaciones y servicios; (vi) un aumento de ARS 33 millones en concepto de amortizaciones y depreciaciones; (vii) un aumento de ARS 26 millones en concepto de viáticos, movilidad y librería; y (viii) un mayor cargo en gastos bancarios por ARS 8 millones. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 1.136,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 107,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Gastos de comercialización Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 11,8%, pasando de ARS 8.055 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 9.007 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 592 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales debido a mayores gastos para la realización de eventos y por indemnizaciones comerciales.; (ii) un aumento de ARS 294 millones en concepto de amortizaciones y depreciaciones; (iii) un mayor cargo en deudores incobrables (cargo y recupero, neto) por ARS 195 millones; (iv) un aumento de ARS 94 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensado en parte por (v) una disminución de ARS 209 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; y (vi) una menor carga en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 14 millones. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, aumentaron de 4,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 5,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 53,0%, pasando de ARS 383 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 180 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 243 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios debido a mejoras en las negociaciones de las tarifas; (ii) una disminución de ARS 49 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) una menor carga en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 15 millones; (iv) una disminución de ARS 8 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; parcialmente compensado por: (v) un aumento de ARS 113 millones en concepto de deudores incobrables (cargo y recupero, neto). Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 2,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 22,4%, pasando de ARS 4.172 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 3.236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se explica, principalmente, por menores gastos generados en la venta de propiedades causados por existir menores ventas que en el ejercicio anterior. Entre las variaciones más significativas se destacan: (i) un menor cargo en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 1.687 millones; parcialmente compensado por (ii) un aumento de ARS 669 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un aumento de ARS 66 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 7 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (v) y un mayor cargo en deudores incobrables (cargo y recupero, neto) por ARS 5 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 25,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 35,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 10,1%, pasando de ARS 3.819 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 4.205 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 234 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 86 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (iii) un mayor cargo en impuestos, tasas y contribuciones por ARS 70 millones; (iv) un aumento de ARS 18 millones en concepto de deudores incobrables (cargo y recupero, neto); parcialmente compensados por (v) un menor cargo en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 27 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 6,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 100,2%, pasando de ARS 431 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 863 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 12,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 22,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, se ve afectado por

mayores acciones comerciales realizadas por We are Appa. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 12,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 22,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros resultados operativos, netos Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 30,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 2.173 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 2.840 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un mayor cargo por juicios por ARS 328 millones; compensado en parte por (ii) una disminución de ARS 549 millones en intereses ganados generados por activos operativos debido a mejoras en los plazos de cobro, generándose menores intereses; (iii) un menor cargo en donaciones por ARS 438 millones; y (iv) una disminución de ARS 22 millones en concepto de honorarios por gerenciamiento. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 75,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 256 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 63 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) una disminución de ARS 156 millones en concepto de intereses / bonificaciones ganados generados por activos operativos; y (ii) un menor cargo en juicios por ARS 37 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 0,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron en un 39,6%, pasando de una pérdida neta de ARS 3.284 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 1.983 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente debido a: (i) una menor pérdida por ARS 2.543 millones, debido a la venta del piso 8 de la torre "261 Della Paolera" en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023; (ii) un resultado negativo por ARS 1.564 millones en concepto de venta de subsidiarias el cual corresponde a la venta de Quality Invest S.A; y (iii) una disminución en concepto de otros resultados operativos por ARS 390 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 20,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 21,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 113,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 1.131 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por un mayor cargo en concepto de juicios por ARS 677 millones. 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 2023, a un 1,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento aumentaron un 104,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 20.817 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 825 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) una disminución en el cargo por juicios y otras contingencias por ARS 22.070 millones debido a que en el ejercicio anterior se había reconocido contablemente una provisión por la causa IDBD; (ii) un incremento en la ganancia generada por otros resultados operativos por ARS 1.245 millones; compensados en parte por (iii) una disminución en la ganancia generada por ARS 1.389 millones principalmente como resultado de la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A en el ejercicio comparativo; (iv) un aumento de ARS 214 millones en honorarios por gerenciamiento; y (v) mayores egresos por ARS 81 millones en concepto de donaciones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 599,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 21,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Resultado operativo Junio 2024 vs Junio 2023

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 37,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 87.759 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 120.545 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 49,8% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 67,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 1.110,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 4.674 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 56.555 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 52.695 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 27,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 348,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 101,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 136.982 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 276.272 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicha variación 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 841,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 2.988,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 65,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 10.916 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 18.077 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, alcanzado, en su mayoría, niveles de ocupación prepandemia. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 19,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 29,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó un aumento pasando de una pérdida neta de ARS 60.445 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 4.921 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicho aumento se explica por menores gastos de administración y un resultado positivo en los otros resultados operativos, netos. El resultado operativo del segmento Otros como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 1.739,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 128,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Junio 2024 vs Junio 2023

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 249,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 9.740 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia neta de ARS 34.037 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 105,9%, pasando de una pérdida de ARS 4.709 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 277 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por resultados provenientes de la participación en Nuevo Puerto Santa Fe, explicados principalmente por el impacto de la inflación sobre valor razonable de sus propiedades, y a su vez, como consecuencia de la venta de Quality Invest S.A, inversión que, al 30 de junio 2023, generaba pérdidas por ARS 5.142 millones.

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

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

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea. Considerando que durante el presente ejercicio vendimos nuestra participación en Quality Invest S.A, la misma sólo generó resultados en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

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

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 133,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 14.449 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 33.760 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en Banco Hipotecario por ARS 17.797 y La Rural S.A. por ARS 4.943 millones positivo.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una ganancia de ARS 57.722 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 93.056 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, lo cual se debe principalmente a un resultado positivo producto de los intereses ganados y a la ganancia generada por el resultado por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos, causados principalmente por las cuestiones macroeconómicas propias de Argentina, que generaron fluctuaciones en los valores de los títulos, los cuales fueron compensados parcialmente a través de una pérdida por diferencia de cambio conjuntamente a un menor resultado positivo generado por la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda.

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 245.490 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 40.548 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, se observó un resultado positivo por impuesto diferido afectado por el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, el cual fue contrarrestado, en parte, por un resultado negativo producto del impuesto a las ganancias corriente. A su vez, durante el ejercicio anterior se había efectuado una reversión de la provisión del impuesto a las ganancias de años anteriores, ver apartado Impuesto a las ganancias del ejercicio 2023.

Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una ganancia de ARS 215.837 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida de ARS 23.054 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

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 2023 y 2022.

	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		
	30.06.23	30.06.22	Variación	30.06.23	30.06.22	Variación	30.06.23	30.06.22	Variación	30.06.23	30.06.22	Variación	30.06.23	30.06.22	Variación
Ingresos	268.627	204.987	63.640	(1.687)	(1.860)	173	64.781	53.853	10.928	-	-	-	331.721	256.980	74.741
Costos	(49.231)	(42.714)	(6.517)	736	729	7	(65.950)	(55.055)	(10.895)	-	-	-	(114.445)	(97.040)	(17.405)
Resultado bruto	219.396	162.273	57.123	(951)	(1.131)	180	(1.169)	(1.202)	33	-	-	-	217.276	159.940	57.336
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(190.149)	98.741	(288.890)	7.559	10.588	(3.029)	-	-	-	-	-	-	(182.590)	109.329	(291.919)
Gastos generales y de administración	(88.752)	(42.666)	(46.086)	250	214	36	-	-	-	193	184	9	(88.309)	(42.268)	(46.041)
Gastos de comercialización	(16.860)	(17.958)	1.098	101	43	58	-	-	-	-	-	-	(16.759)	(17.915)	1.156
Otros resultados operativos, netos	(27.061)	225	(27.286)	(93)	-	(93)	614	447	167	(193)	(184)	(9)	(26.733)	488	(27.221)
Resultado operativo	(103.426)	200.615	(304.041)	6.866	9.714	(2.848)	(555)	(755)	200	-	-	-	(97.115)	209.574	(306.689)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	14.449	3.732	10.717	(4.709)	(6.572)	1.863	-	-	-	-	-	-	9.740	(2.840)	12.580
Resultado del segmento	(88.977)	204.347	(293.324)	2.157	3.142	(985)	(555)	(755)	200	-	-	-	(87.375)	206.734	(294.109)
Activos reportables	2.359.221	2.609.775	(250.554)	(13.329)	(15.530)	2.201	-	-	-	297.957	391.614	(93.657)	2.643.849	2.985.859	(342.010)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.215.754)	(1.626.434)	410.680	(1.215.754)	(1.626.434)	410.680
Activos / (Pasivos) netos reportables	2.359.221	2.609.775	(250.554)	(13.329)	(15.530)	2.201	-	-	-	(917.797)	(1.234.820)	317.023	1.428.095	1.359.425	68.670

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.
Ingresos	176.246	138.836	37.410	17.031	24.357	(7.326)	16.280	5.975	10.305	55.596	34.441	21.155	3.474	1.378	2.096	268.627	204.987	63.640
Costos	(11.937)	(11.974)	37	(1.408)	(2.347)	939	(4.952)	(4.653)	(299)	(28.162)	(19.671)	(8.491)	(2.772)	(4.069)	1.297	(49.231)	(42.714)	(6.517)
Resultado bruto	164.309	126.862	37.447	15.623	22.010	(6.387)	11.328	1.322	10.006	27.434	14.770	12.664	702	(2.691)	3.393	219.396	162.273	57.123
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(41.496)	4.429	(45.925)	(16.890)	(43.179)	26.289	(131.343)	137.010	(268.353)	-	-	-	(420)	481	(901)	(190.149)	98.741	(288.890)
Gastos generales y de administración	(24.826)	(22.923)	(1.903)	(2.768)	(2.731)	(37)	(9.511)	(8.474)	(1.037)	(12.168)	(5.847)	(6.321)	(39.479)	(2.691)	(36.788)	(88.752)	(42.666)	(46.086)
Gastos de comercialización	(8.055)	(6.784)	(1.271)	(383)	(625)	242	(4.172)	(7.385)	3.213	(3.819)	(2.723)	(1.096)	(431)	(441)	10	(16.860)	(17.958)	1.098
Otros resultados operativos, netos	(2.173)	(1.137)	(1.036)	(256)	(184)	(72)	(3.284)	(384)	(2.900)	(531)	(473)	(58)	(20.817)	2.403	(23.220)	(27.061)	225	(27.286)
Resultado operativo	87.759	100.447	(12.688)	(4.674)	(24.709)	20.035	(136.982)	122.089	(259.071)	10.916	5.727	5.189	(60.445)	(2.939)	(57.506)	(103.426)	200.615	(304.041)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.449	3.732	10.717	14.449	3.732	10.717
Resultado del segmento	87.759	100.447	(12.688)	(4.674)	(24.709)	20.035	(136.982)	122.089	(259.071)	10.916	5.727	5.189	(45.996)	793	(46.789)	(88.977)	204.347	(293.324)
Activos reportables	696.536	737.421	(40.885)	448.025	566.541	(118.516)	1.066.959	1.165.335	(98.376)	32.632	33.505	(873)	115.069	106.973	8.096	2.359.221	2.609.775	(250.554)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (Pasivos) netos reportables	696.536	737.421	(40.885)	448.025	566.541	(118.516)	1.066.959	1.165.335	(98.376)	32.632	33.505	(873)	115.069	106.973	8.096	2.359.221	2.609.775	(250.554)

Ingresos Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 26,9% pasando de ARS 138.836 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 176.246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Este aumento se debe a que, durante el ejercicio finalizado en junio de 2022, si bien los shoppings estaban abiertos, se mantenía una política de apoyo a los locatarios en todos los centros comerciales. Además, había más vacancias de locales, horarios reducidos y menor afluencia de público en el ejercicio 2022. En el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, el incremento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 21.897 millones en los ingresos por alquileres fijos; (ii) un incremento de ARS 5.552 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) un aumento de ARS 3.636 millones en derechos de admisión; (iv) un incremento de ARS 3.165 millones en los ingresos por estacionamientos; y (v) un aumento de ARS 2.250 millones en aplanamiento de contratos escalonados.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 30,1% pasando de ARS 24.357 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 17.031 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 28,8%, pasando de ARS 23.818 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 16.952 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de un menor ingreso por alquileres debido a la venta del edificio República en abril de 2022 y a la venta de pisos de la Torre "261 Della Paolera" (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires). También se observa una baja de la tarifa en términos reales dado que la tasa de inflación fue mayor que la variación del tipo de cambio.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 172,5% pasando de ARS 5.975 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 16.280 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. 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. El aumento durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se debe principalmente a la venta de dos padrones en Canelones (Uruguay) por parte de Vista al Muelle y la venta de dos unidades de la Torre 1 de Carrasco Boating.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 61,4% pasando de ARS 34.441 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 55.596 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por una mayor ocupación con el consiguiente incremento de ingresos. Los hoteles Llao Llao y Libertador ya alcanzaron los porcentajes de ocupación en el año fiscal 2023.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 152,1% pasando de ARS 1.378 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.474 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, lo cual se debe, principalmente, al mayor número de congresos y ferias realizados en el Centro de Convenciones de Buenos Aires (LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires)) y al cobro del fee por parte de We Are APPA por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

Costos Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 0,3%, pasando de ARS 11.974 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 11.937 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 1.785 millones; parcialmente compensado por: (ii) un aumento de ARS 1.023 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (iii) un aumento de ARS 631 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 8,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas disminuyeron un 40,0%, pasando de ARS 2.347 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.408 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 435 millones; (ii) un menor cargo por amortizaciones por ARS 293 millones; y (iii) una disminución de ARS 229 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 8,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 6,4%, pasando de ARS 4.653 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.952 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 debido principalmente a: (i) mayores costos por venta de bienes y servicios por ARS 661 millones que corresponden a la venta a título de permuta del "Lote 16" ubicado en la provincia de Córdoba (Argentina), a la venta de 2 unidades de la Torre 1 de Carrasco Boating (Montevideo, Uruguay), a la venta de un terreno por parte de Zetol S.A. (Canelones, Uruguay), y al compromiso de permuta celebrado con ABASTO TWINS S.A. (Buenos Aires, Argentina), parcialmente compensado por: (ii) una disminución de ARS 171 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 151 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 77,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 30,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 43,2%, pasando de ARS 19.671 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 28.162 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 5.778 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 1.943 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; y (iii) un aumento de ARS 683 millones en concepto de viáticos, movilidad y librería. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 57,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 50,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 31,9%, pasando de ARS 4.069 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 2.772 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) menores cargos en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 1.051 millones; (ii) menores costos en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 425 millones; (iii) una disminución de ARS 85 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; compensado en parte por (iv) un aumento en el cargo por amortizaciones de ARS 296 millones.

Resultado bruto Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 29,5%, pasando de una ganancia de ARS 126.862 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 164.309 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia del incremento de los ingresos y mayor afluencia de público en los centros comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 91,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 93,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 29,0%, pasando de una ganancia de ARS 22.010 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 15.623 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 90,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 91,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos aumentó un 756,9%, pasando de una ganancia de ARS 1.322 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 11.328 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos,

medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 22,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 69,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 85,7%, pasando de una ganancia de ARS 14.770 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 27.434 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 42,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 49,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 126,1%, pasando de una pérdida de ARS 2.691 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 702 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 195,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 20,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Las variaciones descriptas en la presente sección corresponden a los efectos mencionados previamente en ingresos y costos.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión Junio 2023 vs Junio 2022

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 291.919 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 109.329 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 182.590 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una ganancia de ARS 98.741 millones (de la cual una ganancia de ARS 4.429 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 43.179 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 137.010 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 481 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 190.149 millones (de la cual una pérdida de ARS 41.496 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 16.890 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 131.343 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 420 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) una mejora en la estimación de la tasa de descuento en dólares de perpetuidad, y (ii) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado, (iii) esto fue parcialmente compensado por la moderación de la tasa de crecimiento proyectada de algunos centros comerciales.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra, y otras propiedades, es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable de los segmentos de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa.

En nuestro segmento ventas y desarrollo, para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión disminuyó principalmente por efecto de la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" a diferencia del ejercicio finalizado el 30 de junio 2022 en el que se vio incrementado principalmente por el valor de Ramblas del plata (ex "Costa Urbana") y la venta del Edificio República.

Gastos generales y de administración Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 8,3%, pasando de ARS 22.923 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 24.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 1.403 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de honorarios a directores por ARS 927 millones; (iii) un aumento de gastos bancarios por ARS 101 millones; compensado parcialmente por (iv) una disminución de ARS 248 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) menores cargos por viáticos, movilidad y librería por ARS 124 millones; y (vi) una disminución en el cargo por amortizaciones por ARS 105 millones. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 16,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 14,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se explica principalmente por el incremento en las remuneraciones. A diferencia de años anteriores, las actualizaciones salariales fueron implementadas en junio de 2023, lo que también impactó en los bonos asignados.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 1,4%, pasando de ARS 2.731 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 2.768 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 195 millones; (ii) un aumento en honorarios a directores de ARS 125 millones; parcialmente compensado por: (iii) un menor cargo en amortizaciones por ARS 268 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 11,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 16,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se explica principalmente por el aumento en las remuneraciones. A diferencia de años anteriores, las actualizaciones salariales se llevaron a cabo en junio de 2023, lo que también impactó en los bonos otorgados.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 12,2%, pasando de ARS 8.474 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 9.511 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 141,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 58,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron en un 108,1%, pasando de ARS 5.847 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 12.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) mayores cargos por ARS 3.151 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) mayores cargos por ARS 1.427 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un incremento de ARS 881 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) un aumento de ARS 558 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (v) un mayor cargo por ARS 226 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 17,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 21,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 1.367,1%, pasando de ARS 2.691 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 39.479 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) mayores cargos por ARS 35.078 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 1.939 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un mayor cargo por ARS 253 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines, compensado en parte por (iv) una disminución de ARS 421 millones en impuestos, tasas y contribuciones.

Gastos de comercialización Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 18,7%, pasando de ARS 6.784 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 8.055 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de (i) un incremento de ARS 826 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 693 millones en el cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un incremento de ARS 575 en el cargo por deudores incobrables; compensado en parte por (iii) una disminución de ARS 848 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, disminuyeron de 4,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 4,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 38,7%, pasando de ARS 625 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 383 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 256 millones en impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 88 millones; parcialmente compensado por: (iii) un aumento de ARS 78 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) un menor recupero de deudores incobrables por ARS 37 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 2,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 2,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 43,5%, pasando de ARS 7.385 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.172 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó como consecuencia de (i) una disminución de ARS 2.245 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo de ARS 976 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, disminuyeron pasando de un 123,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 25,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 40,2%, pasando de ARS 2.723 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.819 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 394 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 308 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un incremento de ARS 290 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones; y (iv) un mayor cargo en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 45 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 7,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 6,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 2,3%, pasando de ARS 441 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 431 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 32,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 12,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros resultados operativos, netos Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 91,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 1.137 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 2.173 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un mayor cargo por juicios de ARS 2.012 millones; (ii) un mayor cargo por donaciones de ARS 213

millones; compensado parcialmente por (iii) mayores ingresos por intereses generados por activos operativos de ARS 1.272 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 1,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 39,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 184 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 256 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de (i) un mayor cargo por juicios por 106 millones; compensando en parte por (ii) un menor cargo en donaciones por ARS 18 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 1,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 755,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 384 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 3.284 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente debido a: (i) un resultado negativo por venta de propiedad, planta y equipo por ARS 2.543 millones el cual corresponde a la venta del Piso 8 torre la Torre "261 Della Paolera" (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) ocupado por IRSA; y (ii) se reconoció una bonificación de la penalidad por mora en el contrato de permuta con FIDEICOMISO ESQUINA GUEMES por ARS 513 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 6,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 20,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 12,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 473 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por menores ingresos en otros resultados operativos por 67 millones. 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 2022, a un 1,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento disminuyeron un 966,3%, pasando de una ganancia neta de ARS 2.403 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 20.817 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) un aumento en el cargo por juicios de ARS 23.474 millones debido a la constitución de una provisión por la demanda de IDBD; y (ii) un menor ingreso por el canon correspondiente a La Rural S.A; compensado en parte por (iii) la realización de la diferencia de conversión debido a la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A. generando un resultado positivo de ARS 1.588 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 174,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 599,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Resultado operativo Junio 2023 vs Junio 2022

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó una disminución del 12,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 100.447 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 87.759 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas aumentó en 81,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 24.709 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 4.674 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se debe principalmente al aumento de ARS 26.289 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 101,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 27,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 212,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 122.089 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 136.982 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. 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 2.043,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 841,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 90,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 5.727 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 10.916 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, alcanzado, en su mayoría, niveles de ocupación prepandemia. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 16,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 19,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución pasando de una pérdida neta de ARS 2.939 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 60.445 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha disminución se explica por mayores gastos de administración y un mayor resultado negativo en los otros resultados operativos, netos.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Junio 2023 vs Junio 2022

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 443,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 2.840 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia neta de ARS 9.740 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 28,3%, pasando de una pérdida de ARS 6.572 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida de ARS 4.709 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por resultados provenientes de la participación en Quality Invest S.A., explicados principalmente por el valor razonable de sus propiedades.

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

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

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

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

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 287,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 3.732 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 14.449 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en GCDI (ex TGLT S.A.) por ARS 6.221 millones positivo y Banco Hipotecario por ARS 4.457 millones positivo, compensado en parte por la variación de nuestra inversión en Condor por ARS 3.116 millones negativo.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una ganancia de ARS 94.920 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 57.722 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, lo cual se debe principalmente a un menor resultado positivo por diferencias de cambio, lo cual fue compensado en parte por el resultado generado por la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda, resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos y menores cargos en concepto de intereses perdidos.

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una pérdida de ARS 22.183 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 245.490 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, la Compañía determinó que era apropiado revertir la provisión por el impuesto a las ganancias registrada al 30 de junio de 2022 y 2021 por ARS 51.936 millones, los intereses provisionados contabilizados al cierre de los Estados Financieros Anuales por ARS 1.360 millones y registrar en el impuesto a las ganancias diferido la actualización de los quebrantos remanentes. Además, para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, IRSA realizó la provisión del impuesto a las ganancias aplicando el criterio de ajuste por inflación sistémico e integral como la actualización de sus quebrantos acumulados. Ver Nota 21 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una ganancia de ARS 279.471 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 215.837 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

7. NUESTRA DEUDA

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2024:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	33,8	Variable	< 360 días
ON Clase XIII	USD	14,8	3,90%	ago-24
ON Clase XIX	ARS	28,7	Variable	feb-25
ON Clase XV	USD	61,7	8,00%	mar-25
ON Clase XXI	ARS	18,7	Variable	jun-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,00%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
ON Clase XX	USD	23,0	6,00%	jun-26
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XIV	USD	132,0	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	387,4		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	152,1		
Deuda Neta IRSA	USD	235,3		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 912,0 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.

Acuerdos no Incluidos en el Balance:

Al 30 de junio 2024 no teníamos ningún acuerdo no incluido en el balance ni operaciones significativas con entidades no consolidadas que no estén reflejadas en nuestros Estados Financieros consolidados. Todas nuestras participaciones y/o relaciones con nuestras subsidiarias o entidades controladas en forma conjunta se registran en nuestros Estados Financieros consolidados.

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

En ARS millones	30/06/2024	30/06/2023	Variación	(%)
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	183.970	137.508	46.462	34%
EBITDA Ajustado Centros Comerciales	137.338	131.246	6.092	5%
EBITDA Ajustado Oficinas	13.274	12.755	519	4%
EBITDA Ajustado Ventas y Desarrollos	21.325	39.706	(18.381)	(46%)
EBITDA Ajustado Hoteles	21.160	13.899	7.261	52%
EBITDA Ajustado Otros	(7.269)	(58.777)	51.508	(88%)
EBITDA Ajustado Consolidado según Segmentos ⁽²⁾	185.828	138.829	46.999	34%
Cantidad de acciones en circulación	741.459.162	811.137.457	-69.678.295	(9%)
Cantidad de acciones fully diluted	840.357.478	904.514.358	-64.156.880	(7%)
FFO ajustado ⁽³⁾	147.286	68.477	78.809	115%
(Pérdida) / Ganancia del ejercicio	(23.054)	215.837	(238.891)	(111%)
(Pérdida) / Ganancia del ejercicio por acción	(31)	266	(297,18)	(112%)

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

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

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

8. DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Directorio

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

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

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

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo en IRSA	Fecha de Designación en el Cargo Actual	Vencimiento del Mandato ⁽¹⁾	Cargo Actual desempeñado desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Presidente	2021	2024	1991
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente 1°	2021	2024	1994
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Vicepresidente 2°	2022	2025	2001
Fernando A. Elsztain	04/01/1961	Director Titular	2023	2026	1999
David Williams	07/12/1955	Director Titular	2022	2025	2022
Mauricio Wior	23/10/1956	Director Titular	2021	2024	2006
Daniel Ricardo Elsztain	22/12/1972	Director Titular	2023	2026	2007
María Julia Bearzi	15/11/1975	Director Titular	2022	2025	2019
Oscar Pedro Bergotto	19/07/1943	Director Titular	2023	2026	2019
Liliana De Nadai	11/01/1959	Director Titular	2022	2025	2019
Ben Josef Elsztain	16/01/1997	Director Titular	2021	2024	2021
Nicolás Bendersky	21/04/1983	Director Titular	2023	2026	2022
Gabriel A. G. Reznik	18/11/1958	Director Suplente	2022	2025	2019
Iair Elsztain	05/03/1995	Director Suplente	2023	2026	2020
Marcos Oscar Barylka	29/06/1945	Director Suplente	2022	2024	2022

⁽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.

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

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

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

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

Saúl Zang. El Sr. Zang obtuvo el título de abogado en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro de la International Bar Association (Asociación Internacional de Abogados) y la Interamerican Federation of Lawyers (Federación Interamericana de Abogados). Fue socio fundador de Zang, Bergel & Viñes Abogados. El señor Zang es Vicepresidente de CRESUD, Consultores Assets Management S.A. y de otras compañías como Fibesa S.A. y Presidente de Puerto

Retiro S.A. Asimismo, es director de Banco Hipotecario S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Nuevas Fronteras S.A. y Palermo Invest S.A., entre otras compañías.

Alejandro Gustavo Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo otorgado por la Universidad de Buenos Aires. Actualmente se desempeña como Vicepresidente segundo y Gerente General de CRESUD, Presidente de Fibesa S.A., Vicepresidente de Futuros y Opciones.Com SA. y Hoteles Argentinos S.A.U. También es Director titular de BrasilAgro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, FyO y Agrofy, entre otras compañías.

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 Hoteles Argentinos S.A.U y Nuevas Fronteras S.A. También es director de Cresud, de Puerto Retiro SA y Llao Llao Resorts 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.

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

Daniel Ricardo Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de Licenciado en Economía otorgado por la Universidad Torcuato Di Tella y realizó un Máster en Administración de Empresas en la Universidad Austral IAE. Con anterioridad ocupó el cargo de Gerente Comercial y de Marketing, ha estado a cargo de las inversiones inmobiliarias en Nueva York entre 2008 y 2011, y se desempeñó como CEO de IRSA Propiedades Comerciales. También es director de Banco Hipotecario S.A.

Maria Julia Bearzi. María Julia es Licenciada en Administración de la Universidad Nacional de La Plata y cuenta con una especialización en Empresas en Crecimiento de la Universidad de Harvard y un MBA por la Universidad de San Andrés. Tiene una trayectoria de 20 años trabajando por el desarrollo emprendedor desde la Fundación Endeavor, desde 2016, como Directora Ejecutiva. Es además miembro del Advisory Board de la consultora ABCEB y miembro de WCD Argentina (Women Corporate Director). Cuenta con una amplia trayectoria en educación emprendedora, actualmente lidera desde Endeavor el programa Ventures Academy en conjunto con la Universidad de San Andrés y dicta la cátedra Desarrollo de Negocios en el MBA de la Universidad Nacional de La Plata (UNLP).

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 en el año 1983. Desde el 2003, ha asesorado diversas compañías como bancos, consultoras y estudios contables en áreas financieras y bancarias; y consultoras contables, impositivas y en sistema de prevención de Lavados de Activos y Gerencias Administrativas- Contables - Financieras en Compañías Financieras y Bancarias. 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 y continúa realizando capacitación permanente en dicho Consejo.

Ben Iosef Elsztain. Es un joven empresario destacado en el ecosistema emprendedor de Argentina. Actualmente, se desempeña como director ejecutivo de jappa!*, una innovadora aplicación dedicada a los centros comerciales, donde su visión ha sido clave para el desarrollo y éxito de la plataforma. Ben estudió Medios de Comunicación en la Escuela Técnica ORT, donde comenzó a forjar su camino en el mundo empresarial. A lo largo de su carrera, ha demostrado un fuerte compromiso con el emprendimiento y la innovación. Es fundador y Managing Partner de Shefa Ventures, el corporate venture capital del grupo IRSA, que ha evolucionado recientemente para convertirse en una holding enfocada en ser el brazo de innovación y digitalización del grupo. Anteriormente, trabajó en Endeavor Argentina, donde se encargó de la búsqueda y selección de emprendedores, contribuyendo al fortalecimiento del ecosistema emprendedor en el país. Con una trayectoria marcada por la iniciativa y el liderazgo, Ben Elsztain se ha consolidado como una figura relevante en el ámbito empresarial argentino, siempre en busca de nuevas oportunidades y desafíos.

Nicolas Bendersky. El Sr. Bendersky es Licenciado en Economía y tiene un Máster en Finanzas otorgado por la Universidad del CEMA. Inició su carrera laboral en 2001 en el área de Finanzas Corporativas de IRSA y CRESUD y entre 2004 y 2014, ocupó diversas posiciones en Consultores Asset Management donde actualmente se desempeña como CIO. Entre 2015 y 2021, formó parte de los directorios de numerosas compañías públicas y privadas de primera línea en Israel y actualmente es miembro titular del Directorio del Banco Hipotecario SA, Bacs Banco de Crédito y Securitización S.A. y de CRESUD.

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

Iair Elsztain. En la actualidad se encuentra trabajando, de manera independiente, en proyectos inmobiliarios. En los últimos dos años trabajó en distintas startups. Es miembro del Directorio y fundador de ISE (Israel Startup Experience), una experiencia para jóvenes durante 8 meses en Israel y también es director suplente de CRESUD.

Marcos Oscar Barylka. El Sr. Barylka se graduó en Actividades Comerciales en el Colegio Gral. San Martín. El Sr. Barylka se ha dedicado a la industria minorista y gastronómica por más de 35 años, habiéndose desempeñado como socio, gerente y consultor en diversas empresas. Desde el 2006, el Sr. Barylka se desempeña como Secretario de la Fundación Pele loetz, que brinda apoyo a familias con problemas económicos y sociales en la Argentina. Fue director de IRSA Propiedades Comerciales.

Contratos de Trabajo con Nuestros Directores

No tenemos contratos escritos con nuestros Directores. Sin embargo, los Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Gustavo Elsztain y Fernando Elsztain son empleados de nuestra Compañía en virtud de la Ley de Contratos de Trabajo N° 20.744. 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 de primera línea.

Información sobre la Gerencia de Primera Línea

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

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

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

Matías Iván Gaivironsky. El Sr. Matías Gaivironsky se graduó de Lic. en Administración en la Universidad de Buenos Aires. Posee un Máster en Finanzas de la Universidad del CEMA. Desde 1997 ha ejercido diversas funciones financieras en IRSA CP, IRSA, CRESUD y en 2009 fue nombrado CFO de Tarshop. Desde 2011 es el CFO de IRSA y CRESUD. Adicionalmente, el Sr. Gaivironsky es miembro del directorio de Banco Hipotecario S.A y de BrasilAgro Compañía Brasileira de Propiedades Agrícolas.

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

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

Comisión Fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora tiene a su cargo la revisión y supervisión de legalidad 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 05 de octubre de 2023:

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
Cynthia Deokmellian	06/08/1976	Síndico Suplente	2022

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 NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Participa, entre otras, de las Comisiones Fiscalizadoras de Pampa Energía SA, CRESUD y Banco Hipotecario S.A.

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

Noemí I. Cohn. La Sra. Cohn obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Es socia de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. La Sra. Cohn trabajó en el área de auditoría de Harteneck, López y Compañía, Coopers & Lybrand en Argentina y en Los Angeles, California. La Sra. Cohn es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de Cresud S.A.C.I.F. y A., Futuros y Opciones.com S.A. y Panamerican Mall S.A., entre otras.

Roberto D. Murmis. El Sr. Murmis obtuvo los títulos de Abogado y de Contador público, ambos en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Murmis es socio de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. 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 suplente de la Comisión Fiscalizadora de Cresud S.A.C.I.F. y A., Futuros y Opciones.com S.A. y Arcos del Gourmet S.A., entre otras compañías.

Paula Sotelo. La Sra. Sotelo obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Es Socia de NEXIA Abelovich, Polano y Asociados S.R.L., 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 Argentina y trabajó también en el departamento de práctica profesional en KPMG Nueva York. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de Cresud SACIF y A, Hoteles Argentinos S.A.U., Futuros y Opciones.Com S.A. y FyO Acopio S.A., entre otras.

Cynthia Deokmellian. La Sra. Deokmellian obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Es Socia de NEXIA Abelovich, Polano y Asociados S.R.L., 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. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de Cresud S.A.C.I.F. y A., Futuros y Opciones.Com S.A. y FyO Acopio S.A., entre otras.

Gerencia de Compliance

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

1. Gobierno Corporativo

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

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

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

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

2. Calidad de Procesos

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

3. Seguridad de la Información

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

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

Los pilares son:

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

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

4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

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

I. Evaluación de riesgos:

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

II. Revisión de diseño de controles:

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

III. Revisión de cumplimiento de controles:

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

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

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

IV. Proyectos especiales:

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

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

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

Anualmente, el área realiza una presentación del Plan de Auditoría Interna al Comité de Auditoría con las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia dependiendo de la evaluación de riesgos, alineado con los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas y se finaliza con la emisión de informes que son entregados a las gerencias responsables, Gerente General y al Comité de Auditoría. El área mantiene además reuniones periódicas con el Comité de Auditoría. Las compañías listadas bajo regulación de la Securities and Exchange Commission (SEC) de EE. UU. se encuentran obligadas por la Ley Sarbanes-Oxley (SOX) a emitir una certificación sobre sus estados financieros e información financiera. El área planifica, ejecuta y coordina el proceso anual de Certificación SOX, para asegurar que los estados financieros reflejen adecuadamente la realidad económica de la empresa. La gerencia utiliza el Marco Integrado de Control Interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("Informe COSO 2013") para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre la información financiera.

Comité de Auditoría

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

Este Comité actúa como órgano 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.

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

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

Remuneración

Directorio

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

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

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

En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 5 de octubre de 2023 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 9.050.000.000 para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Comisión Fiscalizadora

En la asamblea de accionistas celebrada el 5 de octubre de 2023 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 2023, la suma en conjunto de ARS 8.450.000.

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 (excluyendo Directores) durante el ejercicio económico 2023/2024 fue de ARS 1.316.460.199.

Programas de incentivos para el personal ejecutivo

Para los niveles de Alta Gerencia además del componente variable vinculado a resultados anuales, se ofrece un esquema de incentivos a largo plazo. Estos incentivos están diseñados para garantizar la continuidad en la ejecución de la estrategia a largo plazo, así como la retención de los talentos claves que lideran la organización.

A continuación, se detallan los programas ejecutados y actualmente en ejecución:

- La Compañía desarrolló un plan de incentivos en acciones entre 2011 y 2014, que fue aprobado por CNV en concordancia con la nueva Ley de Mercado de Capitales. Los beneficiarios fueron invitados a participar por nuestro Directorio y su decisión de acceder al Plan fue voluntaria. Las contribuciones en acciones de la Compañía se han calculado tomando como base sus bonus anuales de esos años.

En el futuro, los participantes 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 estipuló una recompensa extraordinaria consistente en acciones libremente disponibles pagaderas en una única oportunidad en la fecha determinada por la Compañía. La misma se concretó el 26 de junio de 2015 a los empleados bajo nómina de IRSA, PAMSA, ERSA, ARCOS y FIBESA, recibiendo acciones de IRSA.

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

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

El 30 de octubre de 2019, la asamblea de accionistas aprobó la implementación de un nuevo plan de incentivos para directores, gerentes y empleados basado en la concesión de acciones para la remuneración a largo plazo de sus ejecutivos, directores y empleados, que cumplen ciertos requisitos en términos de antigüedad y categoría interna. En ese sentido, los accionistas aprobaron un aumento de capital de hasta el 1% del capital social al momento de la ejecución del plan previsto. En consecuencia, este aumento se suscribirá e integrará en la medida en que se asignen las nuevas acciones emitidas a los beneficiarios del plan. A la fecha del presente, el plan de incentivos mencionado en el presente párrafo no se ejecutó, por lo que no se emitieron ni asignaron acciones al mismo.

- Desde 2006 desarrollamos un programa de capitalización a través de contribuciones que son realizadas por los empleados y por la Compañía. La participación y contribuciones del plan son voluntarias. Una vez que el beneficiario ha aceptado, podrá realizar contribuciones mensuales de hasta el 2,5% del sueldo y la contribución de la Compañía será del 100%.

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.

- En el presente ejercicio se ha incorporado un nuevo programa de incentivo dirigido a posiciones claves de liderazgo que consiste en una suma monetaria extraordinaria a abonarse a los 3 años desde el inicio del plan, sujeto al cumplimiento de metas preestablecidas operativas y de crecimiento del negocio.

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 empresarial 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 2024 teníamos una dotación de 1.401 empleados. Nuestros segmentos de Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios cuentan con 693 empleados de los cuales 270 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 708 empleados, de los cuales 584 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,		
	2024	2023	2022
Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios	693	667	656
Hoteles ⁽¹⁾	708	622	750
Total	1.401	1.289	1.406

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

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

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

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

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

Las operaciones descritas anteriormente permiten a CRESUD y a nosotros mantener nuestras decisiones estratégicas y comerciales totalmente independientes, con una distribución de costos y ganancias asignada en función de la eficiencia operativa y la equidad, aplicando cuando así corresponda los términos del contrato de servicios compartidos, en resguardo de que ninguna compañía se beneficie a expensas de las demás.

9. SUSTENTABILIDAD

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

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

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

Gestión Ambiental

La gestión ambiental es un compromiso central para IRSA, expresado a través de su Política Ambiental y reflejado continuamente en su gestión. En 2024, se actualizó dicha política, reafirmando el compromiso de la compañía con el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente.

La nueva Política Ambiental se centra en los siguientes pilares fundamentales:

- Cumplimiento de las normativas aplicables vigentes en la materia.
- Uso racional de los recursos
- Gestión del impacto ambiental.
- Promoción de la economía circular.

Además:

- Innovamos constantemente en el uso de las mejores prácticas para el desarrollo de nuestras actividades.
- Trabajamos para alcanzar el equilibrio entre el uso eficiente de los recursos y un desarrollo inmobiliario sostenible. Valoramos la relación con nuestra gente y las comunidades en las que operamos, de las cuales nos consideramos parte integral.
- Planificamos a largo plazo, buscando un desarrollo que permita que las generaciones futuras también disfruten de un entorno saludable.
- Nos enfocamos en la mejora continua, la protección del medio ambiente y el cumplimiento de la legislación vigente, incluyendo aquellas normativas a las que nos suscribimos voluntariamente.
- Participamos activamente en un proceso de cambio cultural, que extendemos a todas las personas con la que interactuamos.

Por ello, estamos implementado una estrategia de impacto positivo en el medio ambiente, a través de nuestro Plan Estratégico en Sostenibilidad con foco Ambiental, que prioriza la incorporación de criterios de economía circular y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero para afrontar el desafío de reducir nuestra huella de carbono.

Nuestra Estrategia Ambiental está alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, con el fin de cuidar el planeta y minimizar el impacto de nuestras operaciones en el medio ambiente.

Iniciativas ambientales

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

- **Botellas de amor:** Desde IRSA y en conjunto con la Fundación Llená una Botella de Amor, incentivamos a los colaboradores a armar sus botellas rellenas de plásticos flexibles que no son reciclables. Se trata de todos los envoltorios de galletitas, fideos, arroz, envases de yogures, alfajores, golosinas, entre otros que no son reciclables localmente. La Fundación aprovecha estos materiales y fabrica con ellos madera plástica con la que construyen muebles para juegos infantiles, muebles de exterior para escuelas, fundaciones e instituciones en general.
- **Puntos verdes:** En algunos de nuestros centros comerciales tenemos diferentes Puntos Verdes, un espacio destinado al visitante que desea traer las tapitas y plásticos generados en sus hogares. De esta manera esos materiales puedan ser recuperados por fundaciones como el Garrahan y cooperativas locales. También se separan materiales como el cartón, latas de aluminio, vidrios y pallets que son recuperados por Cooperativas de trabajo para reciclar dándoles un reingreso en la economía local.
- **Acciones sostenibles:** En los últimos años se han incorporado mesas del patio de comidas rápidas de Alto Palermo están elaboradas a partir de plásticos reciclados y se han colocado en los espacios de descanso del mall macetas y bancos de madera plástica hechos a partir de plásticos reciclados que además cuentan con cargadores para celulares. Los banners de publicidad que se recambian son recuperados por Fracking Design para hacer porta notebooks, estuches, mochilas y bolsos. En Distrito Arcos, hay esculturas realizadas con residuos plásticos, paneles solares para energía eléctrica del Centro Comercial, paneles solares para recarga de celulares del público, diversidad de plantas nativas y un sistema de recolección de agua de lluvia para almacenamiento para utilizar en la red de incendio. En Mendoza Shopping, hay instalados paneles solares para disminución del consumo de energía eléctrica de red.
- **Reducción de plásticos de un solo uso:** Sabemos que es un compromiso de todos reducir la utilización de plásticos de un solo uso como los sorbetes empleados en bebidas, bolsas plásticas para llevar la comida lista, los cubiertos y vajilla descartable. Es por eso por lo que en Soleil continuamos con el proyecto implementado hace ya tres años, para desalentar la utilización de este tipo de plásticos, los colaboradores del centro comercial tienen su propia vajilla reutilizable. En oficinas centrales también contribuimos a esta iniciativa, vajilla reutilizable. Cada colaborador tiene su propio Kit de cubiertos y botella plástica. Como también hay vajilla disponible en espacios compartidos y colaborativos. En nuestro centro comercial “Alto Palermo”, se transformó el Patio de Comidas en un Food Hall con espacio propio para cada local, con su impronta personalizada y con la premisa de mayor uso de vajilla de losa, cubiertos metálicos y menor cantidad de materiales de un solo uso. Estas iniciativas acompañan y refuerzan la legislación vigente en la materia, como la prohibición de uso de sorbetes plásticos en la ciudad de Buenos Aires.
- **Reducción del uso de papel:** Implementamos impresoras de última tecnología que nos permiten usar eficientemente los recursos, imprimiendo por defecto en doble faz. Lo que lleva a un ahorro energético y de papel. Las resmas de papel adquiridas por la compañía tienen la certificación FSC (Consejo de Administración Forestal). Garantizando que los productos tienen su origen en bosques manejados correctamente y que proporcionan beneficios ambientales, sociales y económicos. Otras iniciativas implementadas: La decisión a nivel compañía de digitalizar todos los documentos acompañados de la reducción de espacios de guardado. Todo el papel acopiado se entrega a una cooperativa local. La digitalización de procedimientos tal es el caso de pedido de licencias, servicios de comedor, entre otros lo cual ayuda a evitar el uso innecesario de papel.
- **Residuos Electrónicos: SCRAP electrónico y RAEEs:** Se trabaja en la recuperación y reciclado de scrap electrónico con empresas como Red Reciclar dedicadas a la reutilización de aparatos eléctricos y electrónicos. Ya

sea para su reciclado o reparación para el equipamiento de escuelas públicas y otras organizaciones. También se certifica la trazabilidad de aquellas partes y componentes que no pueden reutilizarse, asegurando de esta manera el cierre del ciclo y gestión adecuada de los residuos.

- **Movilidad sustentable:** En las oficinas y shoppings se encuentran disponibles estacionamientos exclusivos para bicicletas, además de vestuarios y lockers. Este beneficio tiene como fin incentivar el uso de la bicicleta para evitar que los empleados usen vehículos propios y transporte público. Poder ir en bicicleta al trabajo significa invertir tiempo realizando actividad física, disminuyendo de esta forma el sedentarismo, además que contribuye a reducir los gases de efecto invernadero, causantes del cambio climático.

Certificaciones ambientales

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

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

Córdoba Shopping y Alto Palermo avanzaron con la segunda etapa del Plan de Gestión Integral de Residuos desde el Paradigma de la Economía Circular. Implementando nuevas prácticas y hábitos para reducir la generación de residuos, aumentando la reutilización y el reciclaje. La Economía Circular ayuda a transformar la economía hacia un futuro sustentable. Se finalizó con la etapa de diagnóstico de todos los centros comerciales de la compañía. Mientras que Distrito Arcos, Soleil, Patio Bullrich, Alcorta, DOT Baires y Alto Rosario ya se encuentran en la etapa de implementación de la nueva Guía de Gestión de residuos con foco en economía circular. Por otra parte, Ribera Shopping, Alto Comahue, Alto NOA, Mendoza Shopping y Alto Avellaneda, se encuentran en la etapa de confección de esta nueva Guía para ser implementada en el próximo período.

El Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana de la ciudad de Buenos Aires otorgó el Sello Verde a los shoppings Alto Palermo, Patio Bullrich y Alcorta:

- Este Sello se enmarca en la iniciativa de la Red de Economía Circular.
- Alto Palermo ha recertificado el sello verde y obtuvo la calificación de tres estrellas, que implica buenas prácticas y compromiso con una gestión de residuos responsable.
- Patio Bullrich y Alcorta Shopping han certificado este año, obteniendo ambos una calificación de dos estrellas.
- El proceso para la certificación abarca capacitaciones tanto a locatarios como empleados propios y auditorías realizadas por el gobierno de la ciudad.

Durante el próximo ejercicio se renovará la certificación de Alto Palermo, Alcorta y Patio Bullrich y próximamente se sumarán Distrito Arcos, Dot Baires y Abasto Shopping. Estas acciones no solamente benefician a los shoppings sino también incentivan a que algunos locatarios quieran certificar este Sello. De esta manera ayudamos a que mayor cantidad de empresas puedan ser parte de la Red de Economía Circular.

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

Los últimos edificios de oficinas desarrollados por la Compañía, “261 Della Paolera” y “Zetta” cuentan con sello LEED Gold Core & Shell (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental). Esta certificación, de renombre en el sector y valorada por el mercado, reconoce el compromiso de la compañía con el desarrollo inmobiliario sostenible, incorporando en la construcción aspectos relacionados con la eficiencia energética, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección y reciclado de materiales.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, el 72% del portafolio premium de oficinas cuenta con certificación LEED y varios inquilinos en proceso de certificación de sus interiores, promoviendo el diseño energético y ambiental, la calidad de vida y los espacios de trabajo saludables.

Gestión de energía, agua y residuos

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

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

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

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

- Las instalaciones sanitarias cuentan con el sistema de comandos tipo Pressmatic o similares que permiten un ahorro de agua del orden del 20% frente a tecnologías pasadas.
- En aquellos establecimientos donde es posible, gracias a las instalaciones y disponibilidad del lugar, se realiza recupero de agua de lluvia para otros usos, principalmente en riego.
- Distrito Arcos es un centro comercial a cielo abierto con canteros de plantas que se riegan con agua de lluvia. Los días de precipitación el agua de lluvia es acumulada en tanques subterráneos que se emplea para regar los canteros los días de sol.
- El sistema de riego elegido es por goteo, por ser de gran eficiencia. En los últimos edificios de oficinas desarrollados por la compañía: 261 Della Paolera y el “Zetta Building” también se aprovecha el agua de lluvia para el riego de sus canteros.
- En los sanitarios de nuestros establecimientos, se optan por artefactos y griferías sanitarias de bajo consumo, a través de la instalación de temporizadores, sensores infrarrojos y aireadores, haciendo un uso eficiente del recurso.

Residuos: Fomentamos la reducción de residuos y somos pioneros en la gestión para el reciclado. En todos nuestros centros comerciales se realiza la separación en origen en las dos fracciones Húmedos (no reciclables) y Secos (reciclables). En cuatro de ellos, Alto Rosario, Alcorta, Patio Bullrich, Alto Palermo y Distritos Arcos, se separa una tercera fracción denominada Orgánica, generada en la elaboración de alimentos de los locales gastronómicos. Estos

residuos son retirados por los Municipios para su compostaje. El material obtenido se emplea para el parquizado de bulevares y canteros públicos.

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

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

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

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

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

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

Programa de formación y capacitación

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

Fundación IRSA

Fundación IRSA fue creada en 1996 con el objetivo de desarrollar programas y apoyar iniciativas que promuevan el desarrollo integral de las personas, con un enfoque especial en la educación, el bienestar humano y la inclusión social. Acompañamos a organizaciones de la sociedad civil porque creemos en el poder del trabajo en red, que potencia individualidades y promueve vínculos sustentables.

El trabajo de Fundación IRSA se organiza en torno a cuatro ejes de acción que trazan caminos innovadores en la construcción de un sentido de comunidad. Estos pilares son:

- **Educación:** La Fundación promueve la formación, el aprendizaje cultural y la investigación educativa para potenciar el desarrollo personal, apoyando proyectos que brindan nuevas oportunidades en el ámbito educativo, tanto formal como no formal. Junto a otras organizaciones sociales, trabajamos por el reconocimiento del valor de

la identidad y el respeto a la diversidad. Desde sus inicios, financiamos el "Observatorio de la Educación", que genera datos estadísticos sobre la educación en Argentina basados en evidencia y colaboración social.

- **Bienestar Humano:** Entendiendo el bienestar humano como un aspecto integral que abarca las necesidades físicas, psicológicas y sociales de las personas, la Fundación se enfoca en la investigación y la asistencia para contribuir a reducir desigualdades, especialmente en el ámbito de la salud. Desde 2014, hemos invertido en mejorar el equipamiento hospitalario y proveer dispositivos de última generación e insumos sanitarios a hospitales y centros de salud en todo el país. Además, a través del Programa Nutrir, continuamos apoyando la compra de carnes, verduras, frutas y lácteos para contrarrestar la necesidad alimentaria en comedores comunitarios, con el objetivo de que el programa tenga alcance federal en zonas carenciadas y garantice el acceso a una alimentación saludable.
- **Inserción / inclusión:** Fundación IRSA dedica especial atención a dos temas críticos: la empleabilidad y las violencias. En cuanto a la empleabilidad, continuamos impulsando la labor de la Asociación Civil Diagonal, que desarrolla diversos programas para ofrecer formación, apoyo y espacios de diálogo a personas mayores de 45 años, fortaleciendo sus oportunidades laborales en un contexto desafiante. Además, la Fundación amplió su compromiso convirtiéndose en el único financiador de la fase inicial del Observatorio +45, cuyo objetivo es recopilar información cualitativa sobre el empleo y desempleo en este grupo etario, así como su impacto en las personas. En cuanto a las violencias, la Fundación se dedica a la investigación y generación de evidencia para mejorar las políticas públicas en esta área. Desde 2021, somos el principal inversor en la creación del primer Observatorio sobre Primeras Prácticas de Abandono de Abuso en la Infancia. Durante este año, fortalecimos a la entidad civil "Red por la Infancia", que elaboró varios informes y guías para el sector privado, incluyendo una certificación de productos y servicios libres de trabajo infantil y trata en la cadena de suministro, así como guías de prevención y abordaje de situaciones de violencia contra niños y adolescentes en ámbitos educativos, recreativos y comunitarios. También desarrolló una guía de sensibilización y detección de trata y explotación sexual en el ámbito turístico.
- **Fortalecimiento:** Fundación IRSA apoya la capacidad institucional de las organizaciones sin fines de lucro a través de la cooperación y alianzas. Acompañamos a organizaciones sociales de todo el país para que puedan cumplir su misión, crecer y desarrollarse. Además, continuamos con el programa interno MultipliDAR, que ofrece a todos los colaboradores del Grupo IRSA la posibilidad de multiplicar sus donaciones personales y grupales a organizaciones de la sociedad civil de su elección, duplicando o triplicando el monto donado.

Durante el ejercicio 2024 Fundación IRSA trabajó con 80 organizaciones de la sociedad civil, realizando una inversión social directa de ARS 471.302.599.

Para el ejercicio 2025, la Fundación se compromete a fortalecer su misión, enfocándose en escuchar las necesidades de la sociedad para maximizar el impacto de sus proyectos. Renovará su compromiso con la investigación, invirtiendo en el fortalecimiento de varios observatorios, incluyendo el Observatorio de las Violencias contra Niños, Niñas y Adolescentes, y el Observatorio de Empleabilidad para adultos mayores de 45 años. Se propone ser generador de datos de calidad y garante de conocimiento de excelencia.

En el ámbito de la educación, continuará invirtiendo en el Observatorio de la Educación para generar datos estadísticos y se unirá al trabajo colectivo junto a otras empresas y fundaciones comprometidas con la mejora educativa de nuestro país. Fundación IRSA integrará el principal órgano de gobernanza de la mesa de incidencia en Alfabetización y Educación Secundaria del Grupo de Fundaciones y Empresas y por décimo año consecutivo fortalecerá la formación en Enfermería brindando la oportunidad a más de 60 estudiantes del nivel terciario a que completen sus carreras y puedan ingresar al mercado laboral de la salud.

Asimismo, seguirá impulsando el Programa Nutrir, dejando capacidad instalada que permita a las organizaciones llevar adelante su compromiso solidario con quienes más lo necesitan. Además, iniciará nuevos vínculos con otros comedores a nivel federal y con organizaciones expertas en el recupero de alimentos frescos en el país.

Finalmente, persistirá en la generación de iniciativas que aborden la diversidad, enfocándose en fortalecer la inserción laboral y la empleabilidad tanto en la población joven como en la adulta del país.

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 16 años, más de 5.000 jóvenes se capacitaron de manera gratuita y hoy son más de 250 los que se insertaron laboralmente en áreas vinculadas a su formación en la institución. Hace dos años la fundación por perseguir objetivos de “bien común” logró el reconocimiento de la IGJ (Inspección general de Justicia) para que mediante al artículo 81c las donaciones recibidas puedan ser deducibles de ganancias, favoreciendo que más empresas se sumen y amplificar el impacto.

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

Actualmente la Fundación ofrece actividades para +70 jóvenes por día promedio tanto en la franja 13-18 años, como +18 concentrando todo su accionar en la sede de la calle Zelaya. A su vez, junto a #Digtar y #programarte becaron a 60 jóvenes para que continúen sus estudios formativos en otros centros de estudios, ampliando su capital social, profundizando sus conocimientos y mejorando notablemente sus posibilidades laborales.

Fundación Museo de los Niños

El Museo de los Niños Abasto, es un museo interactivo que recrea los espacios de una ciudad, y potencia las actividades de los niños y niñas en el marco de la misma. Aquí, chicos y grandes se divierten, y aprenden jugando las actividades cotidianas que se llevan a cabo diariamente en una comunidad.

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”.

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, capacitaciones, conferencias, presentaciones de libros y diversos eventos.

Como es su costumbre, la Fundación continuó con su política de apoyo a programas propios o de terceros y también siguió promoviendo proyectos relacionados con la comunicación, la ciencia, la cultura, la educación y la ayuda humanitaria.

A través de las actividades programadas procuramos ofrecer a los niños y niñas una serie de experiencias de aprendizaje que originen acciones de solidaridad y compromiso con la sociedad en su conjunto, a través del juego, la imaginación y la participación.

Teniendo en cuenta estos puntos, recibimos la visita de aproximadamente 1.000.000 de visitantes, y se logró incrementar la cantidad de las empresas que brindan su apoyo a través del sponsoreo.

Como todos los años, la fuente de ingresos provenientes del evento Anual de Vacaciones de Invierno, como así también de family days festejados por diferentes empresas e instituciones, y ventas anticipadas de entradas, resultó ser un sustento económico fundamental y habitual de la Fundación.

También se incrementaron las visitas escolares y los festejos de cumpleaños.

El Museo de los Niños ha sido declarado:

- DE INTERÉS EDUCATIVO por el Ministerio de Educación de la Nación. Resolución N° 123
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura y Comunicación de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 1895
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
- DE INTERÉS TURÍSTICO por la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 281
- AUSPICIO de la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Resolución N° 537

10. INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

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

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

	ByMA			NYSE		
	Acción	ARS por acción		GDS	USD por GDS	
	Volumen	Máximo	Mínimo	Volumen	Máximo	Mínimo
Ejercicio 2022						
1er Trimestre	5.023.589	94,73	70,53	5.968.691	5,22	4,12
2do Trimestre	6.564.399	113,68	90,40	2.790.694	5,46	4,33
3er Trimestre	5.107.130	108,43	90,40	3.217.047	5,63	4,31
4to Trimestre	8.203.622	115,30	89,16	3.191.088	5,65	3,61
Anual	24.898.740	115,30	70,53	15.167.520	5,65	3,61
Ejercicio 2023						
1er Trimestre	13.376.018	141,66	102,47	3.888.792	4,84	3,51
2do Trimestre	7.769.607	183,94	127,32	4.019.334	5,41	4,11
3er Trimestre	8.216.691	276,83	178,36	7.224.254	7,69	5,18
4to Trimestre	11.154.070	449,35	251,93	5.223.268	8,79	5,66
Anual	40.516.386	449,35	102,47	20.355.648	8,79	3,51
Ejercicio 2024						
1er Trimestre	2.106.152	638,16	438,47	6.158.696	8,92	6,34
2do Trimestre	15.416.865	939,85	513,30	8.067.280	9,35	5,84
3er Trimestre	19.796.841	1.184,95	781,45	10.299.631	9,39	7,54
4to Trimestre	20.690.816	1.406,00	975,65	10.176.862	11,54	8,91
Anual	58.010.674	1.406,00	438,47	34.702.469	11,54	5,84

Fuente: Bloomberg.

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 2024	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2024	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas
	(ARS millones)	(ARS)	(ARS millones)	(ARS)
2019 ⁽¹⁾	-	-	-	-
2020 ⁽²⁾	-	-	-	-
2021 ⁽³⁾	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023 ⁽⁴⁾	28.498	35,5529089	4.340	5,4143806
2023 ⁽⁵⁾	100.714	125,6097917	21.900	27,3134505
2024 ⁽⁶⁾	176.366	243,7947581	64.000	88,4687833
2024 ⁽⁷⁾	65.212	90,2833024	55.000	76,1457478

- (1) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,01109 acciones de IRSA CP por acción de IRSA.
 (2) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,004046 acciones de IRSA CP por acción de IRSA.
 (3) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,002614 acciones de IRSA CP por acción de IRSA.
 (4) Dividendo en efectivo pagado el 8 de noviembre de 2022
 (5) Dividendo en efectivo pagado el 5 de mayo de 2023
 (6) Dividendo en efectivo pagado el 12 de octubre de 2023
 (7) Dividendo en efectivo pagado el 9 de mayo de 2024



11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO

El ejercicio 2024 estuvo caracterizado por un primer semestre de volatilidad e incertidumbre propia del proceso electoral y un segundo semestre de aceleración de la inflación e impacto en el consumo. Ello representó un desafío para IRSA, principalmente en su negocio de centros comerciales. Sin embargo, pudo concluir el año con elevados niveles de ocupación y buenos resultados en sus tres segmentos de renta y las perspectivas de un cambio de ciclo económico permiten proyectar nuevas inversiones para los próximos años.

El 2025 se presenta como un desafío para mantener el ritmo de crecimiento de las ventas y visitantes en nuestros shoppings, aunque se vislumbran algunos signos de recuperación de la actividad económica en el inicio del ejercicio. Confiamos en la calidad de nuestro portfolio premium y la gran variedad de ofertas y servicios que proponen nuestros centros comerciales como lugares de encuentro y experiencia. En cuanto al segmento de oficinas, esperamos que el sector siga recuperando sus valores de renta y ocupación y somos optimistas respecto a la evolución futura de nuestros hoteles dado el crecimiento del turismo doméstico e internacional y la expectativa de plena recuperación del sector de eventos y convenciones. En esta línea, las perspectivas para el sector de entretenimientos, que poseemos a través de nuestra inversión en La Rural y los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este, son alentadoras. Seguiremos expandiendo nuestro portafolio de productos y servicios y potenciando las sinergias de nuestras operaciones de negocio.

En cuanto al segmento ventas y desarrollos, continuaremos analizando oportunidades de adquisición, venta y/o permutas de inmuebles y evaluando el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. En este sentido, anunciamos recientemente ambiciosos planes para desarrollar viviendas en Argentina. Construiremos edificios de departamentos en el complejo comercial Polo Dot así como en el barrio de Caballito, reformaremos el Edificio del Plata frente al obelisco para transformar sus oficinas en viviendas, lanzaremos un “centro de usos mixtos” en La Plata y nos embarcaremos en el mayor desarrollo de la historia de la compañía, Ramblas del Plata, anteriormente conocido como Costa Urbana.

Ramblas del Plata tiene un potencial para desarrollar 866.806 m² de usos mixtos, demandará una gran inversión durante los próximos años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

Seguiremos trabajando durante próximo ejercicio en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que continuaremos evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones, tales como disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, emisión de obligaciones negociables, recompra de acciones propias, entre otros instrumentos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

De cara al futuro, seguiremos innovando en el desarrollo de proyectos inmobiliarios únicos, apostando por la integración de los espacios comerciales y residenciales, ofreciendo a nuestros clientes un mix de productos y servicios atractivos, lugares para el encuentro y una experiencia memorable, con el objetivo de alcanzar un portafolio cada vez más moderno y sustentable. Si bien el contexto económico actual genera incertidumbre, confiamos en la calidad de nuestro portafolio y la capacidad de nuestro management para llevar adelante el negocio de manera exitosa.

Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha
2 de septiembre de 2024
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel Abelovich
Síndico Titular

Eduardo S. Elsztain
Presidente

ANEXO I

INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO DE IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante, la “Compañía” o la “Sociedad”), emite de acuerdo a lo establecido por la Resolución General N° 797/2019 de la Comisión de Valores (CNV) su Informe sobre el Código de Gobierno Societario, conforme a las buenas prácticas de gobierno corporativo que aplica la Compañía y del accionar del Directorio, dadas sus responsabilidades de administración y supervisión establecidas por la Ley General de Sociedades, el Estatuto de la Compañía, la Ley de Mercado de Capitales y toda normativa aplicable a la Compañía.

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.

II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.

III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.

IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.

V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica.

Los valores que orientan el accionar de la Compañía, y que han sido fundamentales en el desarrollo de sus negocios, son adoptados por sus directivos y empleados. Estos valores se centran en la pasión en el negocio, la búsqueda continua de oportunidades en una constante evolución y focalización centrada en el desarrollo de las comunidades, la confianza y diversidad como eje central para el enriquecimiento de las relaciones de trabajo y el constante aprendizaje que inspira a los integrantes de la Compañía. Estos valores se traducen en la promoción de la transparencia, la integridad y la ética en todas las operaciones. Están alineados con la visión de la Compañía de ser líder en el desarrollo urbano en Argentina, generando nuevos lugares y experiencias icónicas que dejen una huella positiva en la vida de las personas. Esta visión se concreta en la misión de transformar espacios en lugares que mejoren la vida urbana, siempre pensando en las personas.

Estas definiciones permiten establecer una dirección estratégica clara que se alinea con las actividades y objetivos a largo plazo de la Compañía.

2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio es el órgano a cargo de la administración de los negocios y decide sobre las políticas y estrategias desarrolladas por la gerencia, a cuyo fin cuenta con un canal fluido de comunicación y debate su implementación. Asimismo, el Directorio a través de sus integrantes, ejerce el control y supervisión de la gestión de la Compañía.

El Comité Ejecutivo analiza y define las directrices estratégicas para la posterior evaluación de su cumplimiento por parte del Directorio incluyéndose en esa definición los diferentes aspectos ambientales, sociales y de gobierno societario que son informados en el reporte de sustentabilidad de la Compañía.

En oportunidad de aprobación de los estados financieros, el Directorio realiza además el seguimiento del desarrollo de las medidas estratégicas acordadas, a través de la información que brinda la Gerencia General y las gerencias de primera línea convocadas, definiendo los ajustes que se consideren necesarios tanto por circunstancias propias de la Compañía como por el contexto en el que se desarrollan los negocios, manteniendo como meta la consecución de los objetivos fijados en el plan de negocios y el compromiso asumido para el desarrollo de una gestión sustentable en materia ambiental, social y de gobierno, la que se refleja en el Reporte de Sustentabilidad de la Compañía.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

La Compañía aplica esta práctica.

La Compañía a través de reuniones trimestrales que el Directorio mantiene con la Gerencia General en las que se presenta un informe sobre la marcha de la Compañía, con detalle de la gestión económica, financiera y el desarrollo de los temas relevantes de los diferentes segmentos y unidades de negocios.

Asimismo, a solicitud del Directorio o del Gerente General, puede requerirse la participación de gerentes de primera línea para considerar temas relacionados con su responsabilidad.

La Compañía dispone, para su gestión, de políticas y normas de control interno, focalizadas en la mejora continua de su sistema de control.

Adicionalmente, por tratarse de una empresa listada bajo regulación de la Securities and Exchange Commission (SEC), debe en cumplimiento de la Ley Sarbanes-Oxley emitir una certificación anual donde declara que los estados financieros reflejan adecuadamente la realidad económica de la empresa. Dicha certificación es una evaluación de la efectividad de los controles internos y la seguridad de los sistemas informáticos, realizada en base al Marco Integrado de Control interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("Informe COSO – 2013) y al Marco de Ciberseguridad del Instituto Nacional de Estándares Técnicos de EEUU (NIST Cybersecurity Framework).

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

La Compañía aplica esta práctica.

La Compañía reconoce la importancia de una gestión ética y eficiente, que no solo garantice el cumplimiento legal, sino que también promueva la transparencia y la confianza, protegiendo así a los accionistas y otras partes interesadas. Para lograrlo, el Directorio aprueba anualmente este Código de Gobierno Societario, que establece las prácticas corporativas aplicables a la Sociedad.

Además, la Compañía cuenta con la Gerencia de Compliance, que depende de la Presidencia y del Comité de Auditoría, Esta gerencia da cumplimiento al modelo de Compliance de la Sociedad y tiene a su cargo la gestión de riesgos a los que está expuesta la Compañía y a través de la Gerencia de Gobierno Corporativo se emiten y actualizan políticas de gobierno y prácticas internas para afianzar las estructuras de gestión y de control efectuando recomendaciones para el fortalecimiento de las estructuras internas de gobierno a fin de afianzar la independencia de los órganos societarios.

La Gerencia de Compliance también colabora estrechamente con la Secretaría Corporativa en asuntos relacionados con el Directorio y sus comités, como el Comité de Auditoría y el Comité Ejecutivo. Asimismo, mantiene reuniones periódicas con la Alta Gerencia y la Presidencia.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica.

La designación de los miembros del Directorio por parte de los accionistas considera tanto las competencias técnicas y profesionales de los candidatos como su disponibilidad para desempeñar las funciones requeridas. Los directores de la Compañía se dedican plenamente a las responsabilidades que asumieron teniendo en claro el tiempo que ello insume basado en el compromiso y profesionalismo que cada uno de ellos tiene, utilizando los recursos profesionales y técnicos necesarios para ejecutar sus funciones de manera eficiente respecto de la revisión, supervisión, monitoreo y aprobación de los asuntos que se presentan en el desarrollo de la actividad societaria. Cabe destacar que algunos directores también asumen roles ejecutivos, lo que refuerza su compromiso con la Compañía.

Con la designación de nuevos directores, la Gerencia de Compliance y la Secretaría del Directorio proporcionan un paquete amplio de información que abarca aspectos del negocio, los mercados en los que opera la Compañía, el funcionamiento de los órganos societarios, la estructura interna y un recordatorio de las responsabilidades asociadas a la función como directores y como integrantes de Comités, cuando así les fuera requerido.

La Compañía se encuentra trabajando en la preparación del reglamento del Directorio con las reglas de su funcionamiento para acceso tanto de los directores como de partes interesadas en general.

El Directorio dispone de la colaboración de Comités, algunos regulatorios y otros relevantes para el desarrollo estratégico de los negocios y el posicionamiento en el mercado. La participación de directores en los comités favorece el conocimiento directo de las problemáticas que trata cada uno de ellos, agregando valor por su involucramiento, conocimiento y experiencia. Estos comités tienen su reglamento interno y en cada caso están integrados por: **Comité de Auditoría**, directores independientes; **Comité Ejecutivo**, por directores ejecutivos; **Comité de Ética** en primera instancia por directores ejecutivos y **Comité de Riesgo Financiero** por directores ejecutivos, Gerencia General, Gerencia de Finanzas y Gerencia de Compliance.

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.

VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.

VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones

La Compañía cumple esta práctica.

A través del trabajo conjunto del Presidente y de la Secretaría Corporativa se convoca a las reuniones de Directorio. La Secretaria, a requerimiento del Presidente procede a convocar a reunión de acuerdo a las pautas legales y reglamentarias aplicables y a la práctica habitual de la Compañía, mediante la preparación del orden del día, la coordinación con las áreas gerenciales pertinentes en función al tema a ser considerado y el material correspondiente, distribuido con anticipación entre los directores a efectos de su evaluación y análisis. De esta manera se proporciona a los directores la posibilidad de revisar con anticipación a la reunión agendada la documentación a ser considerada con el claro objetivo de mantener una reunión eficiente.

Asimismo, tanto el Presidente del Directorio como la Secretaría Corporativa se encuentran a disposición de los miembros del Directorio para canalizar y atender cualquier consulta y/o aclaración que se requiera vinculada con el ejercicio de sus funciones. Tal comunicación se realiza de manera fluida a través de correos electrónicos, teléfono, reuniones presenciales o por videoconferencias.

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

La Compañía no aplica esta práctica.

No obstante, la Compañía lleva adelante procedimientos para monitorear el adecuado funcionamiento del Directorio respecto del cumplimiento de sus obligaciones legales y estatutarias. Sin perjuicio de ello, y de los adecuados resultados de este sistema hasta la fecha, la Compañía está analizando la implementación adicional de mecanismos específicos de evaluación del Directorio.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

La Compañía aplica esta práctica.

En tal sentido, el Presidente del Directorio se ocupa activamente de generar un espacio de debate y constante mejora entre los miembros del Directorio, orientado a la toma de decisiones de manera clara e informada. Por ello, en el seno del Directorio se otorga espacio a cada uno de sus miembros para exponer su opinión respecto a los temas a ser considerados, se brinda capacitación y se remite información y documentación en forma anticipada para su consideración.

Es importante mencionar que los directores con funciones ejecutivas tienen además contacto permanente con las distintas áreas de la Compañía, favoreciendo un conocimiento detallado y actualizado del negocio y su gestión diaria.

Asimismo, los directores independientes integrantes del Comité de Auditoría, debido al cumplimiento de sus responsabilidades dentro del Comité, disponen también del conocimiento de la gestión de los negocios.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

La Compañía aplica esta práctica.

La Secretaria Corporativa se encuentra tercerizada en los asesores legales externos de la Compañía y tiene a su cargo llevar a cabo las tareas de coordinación de las reuniones de Directorio y Asamblea de Accionistas. Asiste al Presidente en la preparación, comunicación y cumplimiento del orden del día de las reuniones de Directorio y en las Asambleas de Accionistas; coordina la distribución con anticipación a los miembros del Directorio de la documentación e información necesaria para las reuniones de Directorio y asiste a las reuniones con el claro objeto de asentar en los libros de actas lo tratado en las mismas. Asimismo, coordina el registro de los accionistas a las asambleas y colabora en la preparación y desarrollo de éstas. Sin perjuicio de la delegación de funciones administrativas, el Presidente mantiene una completa supervisión de las reuniones sociales exigidas por la normativa vigente.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.

La Compañía no aplica esta práctica.

Por el momento, la Compañía no dispone de un plan de sucesión para la Gerencia General. Actualmente el rol de Presidente del Directorio coincide con el de Gerente General o *Chief Executive Officer*. Por otra parte, está delegada por el Directorio en el Comité Ejecutivo la responsabilidad de designar a los miembros de la Alta Gerencia, incluida la posición de Gerente General. Este comité cuenta con el apoyo de la Gerencia de Recursos Humanos para establecer el perfil requerido, las competencias y las aptitudes del candidato, asegurando que estén alineados con la visión, misión y valores de la Sociedad. Además, la Compañía considera que su equipo gerencial, gracias a su desempeño, competencias y experiencia en el negocio, está en una posición favorable para realizar, eventualmente, una selección interna para el cargo de Gerente General.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.

X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio de IRSA está integrado por doce miembros titulares, de los cuales cuatro revisten la condición de independientes según los criterios establecidos por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Securities and Exchange Commission (SEC). De estos directores independientes, tres forman parte del Comité de Auditoría.

Los directores independientes aportan una valiosa experiencia profesional y empresarial, desempeñando un papel importante en las decisiones del Directorio. Su participación contribuye a una mayor transparencia y equidad en el proceso de toma de decisiones y en el equilibrio de los intereses de los accionistas y otras partes interesadas.

Los antecedentes de los directores incluidos los independientes están disponibles en la página web de la compañía: <https://www.irsa.com.ar/inversores-gobierno-corporativo-directorio.php>.

12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

La Compañía no aplica esta práctica.

La Compañía hasta momento no ha considerado necesaria la implementación de un Comité de Nominaciones por ser facultad de la Asamblea General de Accionistas la designación de los miembros del Directorio.

El proceso de postulación y de recomendación de futuros directores que se presenta a la Asamblea se realiza en el seno del Directorio luego de analizar y evaluar en conjunto por sus miembros a los candidatos, considerando lineamientos generales de independencia, diversidad, competencia, reputación ética, profesionalismo, conocimientos del negocio y de gestión. Asimismo, previo a cada Asamblea anual, la Compañía pone en conocimiento de sus accionistas y del público en general, a través de su página web, los perfiles profesionales y experiencia de cada uno de los candidatos propuestos a los efectos de que los accionistas cuenten con la información necesaria al momento de emitir su voto.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

La Compañía no aplica esta práctica.

Como se ha indicado en la práctica anterior, si bien la Compañía no cuenta con un Comité de Nominaciones, en el proceso de selección de candidatos para eventuales reemplazos por vencimiento de mandato y/o cualquier otra circunstancia, se evalúan diferentes aspectos además de la experiencia profesional, como habilidades y competencias de los postulantes con el fin de asegurar un órgano de administración alineado con la misión, visión y valores de la Compañía y que asegure la calidad en la gestión. De acuerdo con lo mencionado, la designación de los miembros del Directorio corresponde a la Asamblea de Accionistas.

14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros

La Compañía aplica esta práctica.

Ante la nueva designación de autoridades, el Directorio suministra a los nuevos directores un dossier con información institucional completa y precisa, leyes y reglamentaciones aplicables a la actividad de la Compañía. Asimismo, evalúa preliminarmente el nivel de conocimiento de los nuevos miembros acerca de los negocios de la Compañía, el funcionamiento interno del Directorio y de la Compañía y refuerza dichos conocimientos con presentaciones informativas de áreas tales como Operaciones, Finanzas y Compliance.

Asimismo, genera entrevistas con los asesores externos de la Compañía para profundizar la información legal y contable que fuera necesaria a efectos de que los nuevos directores cuenten con las herramientas necesarias para el mejor desarrollo de sus funciones.

D) REMUNERACIÓN

Principios

XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia – liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

15. La compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

La Compañía no aplica esta práctica.

Por el momento la Compañía no evalúa la conformación de un Comité de Remuneraciones. En cuanto a las remuneraciones al Directorio, la Ley General de Sociedades define que debe ser determinada por la Asamblea General de Sociedades, si no hubiera previsiones estatutarias al respecto, en base a los previsiones y límites legales y teniendo además en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico – administrativas y los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio. Con relación a las remuneraciones de la Alta Gerencia y de acuerdo con el Estatuto Social, el Comité Ejecutivo tiene la facultad de establecer sus remuneraciones en base a pautas de evaluación por objetivos operativos y estratégicos y el análisis de remuneraciones para puestos similares en el mercado.

16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

La Compañía no aplica esta práctica.

El objetivo de la práctica se cumple, pero no a través de un Comité de Remuneraciones sino utilizando herramientas de gestión establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de CNV. De acuerdo con lo mencionado en la práctica 15, el monto máximo de la remuneración total de los miembros del Directorio lo determina la Asamblea Anual

de Accionistas en base a las limitaciones impuestas, por el artículo 261 de la Ley General de Sociedades (máximo del 25% de las utilidades de la Compañía, 5% cuando no exista distribución de dividendos y podrá incrementarse proporcionalmente a la distribución hasta alcanzar 25% de las utilidades). En el supuesto de directores que realicen comisiones especiales o actividades técnicas o administrativas (ejecutivas), las citadas limitaciones pueden excederse y exceptuarse con el tratamiento y aprobación expresa de la Asamblea Anual donde será el voto de la mayoría de los accionistas el que determinará la aceptación de la propuesta o su modificación.

Además, previamente a la fecha de la Asamblea, el Comité de Auditoría opina sobre la razonabilidad de la suma total de honorarios a proponer, evaluando el monto total respecto de los resultados del ejercicio y otras valoraciones como la responsabilidad que involucra el cargo, la dedicación brindada para el ejercicio de la función, la experiencia, reputación profesional y la coherencia con remuneraciones de ejercicios anteriores.

Con respecto a la remuneración de la Alta Gerencia, el Comité Ejecutivo, en uso de la facultad delegada por el Directorio según el Estatuto Social y disponiendo de la colaboración de la Gerencia de Recursos Humanos, considera un esquema de compensación que se ajusta según el nivel de responsabilidad y la complejidad del puesto, basándose en encuestas realizadas por consultoras especializadas para empresas de similar prestigio y que consideran factores como : actividad de la empresa, tamaño organizacional y resultados financieros del negocio. Además del salario fijo, la Compañía implementa un esquema de compensación variable que está vinculado tanto a los resultados obtenidos, como al desempeño individual del empleado. Este esquema variable busca alinear los incentivos de los empleados con el éxito organizacional, motivando a todos los niveles a contribuir de manera activa al logro de los objetivos empresariales. Para los niveles de Alta Gerencia además del componente variable vinculado a resultados anuales, se ofrece un esquema de incentivos a largo plazo. Los mismos, están diseñados para garantizar la continuidad en la ejecución de la estrategia a largo plazo, así como la retención de los talentos claves que lideran la organización.

E) AMBIENTE DE CONTROL

Principios

XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.

XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.

XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.

XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.

XVI. El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio realiza acciones tendientes a identificar, evaluar y mitigar la exposición de la Compañía a los riesgos estratégicos, financieros, operacionales y de gobierno corporativo. El Directorio con la participación del Comité Ejecutivo, evalúa en forma permanente la actividad empresarial de la Compañía, lo que incluye los riesgos, las oportunidades que ofrecen las condiciones de mercado de cada momento y el cumplimiento de los objetivos operativos y estratégicos del negocio.

Como parte de su práctica habitual de gestión de riesgos, monitorea en forma permanente, a través del Comité de Riesgos Financieros, las inversiones y los riesgos inherentes.

La Compañía ha aprobado una Política de gestión integral de riesgos con el objetivo de definir el marco general de actuación para la gestión integral de los riesgos a los que se enfrenta. Todos sus gerentes son responsables de asegurar una adecuada gestión e identificación del riesgo en sus respectivas áreas, implementar planes de mitigación y controles necesarios y dar cumplimiento a las regulaciones y políticas específicas vigentes: La aplicación de la Política Anticorrupción; forma parte de las medidas que lleva adelante la Compañía para la mitigación de riesgos.

La Política de gestión integral de riesgos establece los roles y responsabilidades de las áreas que participan en la gestión de riesgos y menciona las principales categorías, a saber:

- Riesgos operacionales;
- Riesgos de gobierno corporativo;
- Riesgos financieros.

Existen además áreas de monitoreo y seguimiento de forma tal que se asegure el cumplimiento de esta política.

La Compañía tiene también una política de gestión de riesgos financieros con el propósito de definir el marco general de actuación para la gestión de riesgos financieros a los que se enfrenta. Dicha política define los roles y miembros que participan regularmente del Comité de Riesgo Financiero.

Asimismo, se aplica un sistema de control interno diseñado para prevenir y detectar riesgos que afecten la información contable, utilizando el marco integrado de control interno emitido por el Committee of Sponsoring Organization of the Tradeway Commission ("Informe COSO 2013") para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre confiabilidad de los estados contables.

Por otra parte, en los Estados Financieros de la Compañía se incluye una nota sobre "Administración de riesgo", en la que se describen los principales riesgos que surgen de instrumentos financieros y a los que la Compañía está expuesta. Adicionalmente en oportunidad de presentar el informe 20-F ante la SEC, se hace una descripción de los factores de riesgo que amenazan el logro de los objetivos de la Compañía.

18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

La Compañía aplica esta práctica.

La Compañía cuenta con la Gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría que depende de la Gerencia de Compliance, que reporta directamente a la Presidencia. Las gerencias de Compliance y de Gestión del Riesgo y Auditoría mantienen contacto directo y periódico con el Comité de Auditoría, generándose un canal fluido de comunicación.

Anualmente, se realiza la presentación del Plan de Anual de Gestión de riesgos y Auditoría al Comité de Auditoría, incluyendo las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia en base a la evaluación de riesgos, los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas, para lo cual el área cuenta con los recursos humanos y técnicos necesarios para su implementación.

En forma periódica, la gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría presenta informes de avance al Comité de Auditoría para monitorear el seguimiento del plan, que contiene un resumen de los trabajos efectuados y los principales hallazgos.

Anualmente el Comité de Auditoría evalúa el desempeño de la gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría en los temas de su competencia, dando cuenta de ello en su informe anual que es presentado al Directorio.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

La Compañía aplica la práctica.

Los profesionales a cargo de la función de Gestión del Riesgo y Auditoría son independientes respecto de las restantes áreas operativas de la empresa.

El gerente de Gestión del Riesgo y Auditoría cuenta con la certificación internacional emitida por el Institute of Internal Auditors (IIA) y el área a su cargo utiliza las normas internacionales según corresponda.

La gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría está formada por personal entrenado en la materia, no sólo por su formación y capacitación sino por su experiencia en el área.

20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

La Compañía aplica esta práctica.

El Comité de Auditoría de la Compañía está integrado desde su constitución hasta la fecha, en su totalidad por directores independientes, cumpliéndose de esta forma con lo establecido por la normativa que le es aplicable de la CNV y de la SEC. El número de miembros que lo integran es de tres (3) directores y la designación del Presidente no la realiza el Directorio, dado que es elegido en el seno del Comité.

El Comité de Auditoría se rige por su propio Reglamento Interno que se encuentra inscripto ante la Inspección General de Justicia. Su función principal es colaborar con el Directorio, como órgano colegiado, en las tareas de supervisión y monitoreo constante en la elaboración de la información financiera, evaluación de riesgos y controles internos, entre otras funciones previstas por el art. 110 de la Ley 26.831.

Los miembros del Comité de Auditoría de la Compañía revisten, como se indicó, el carácter de independientes y cuentan con el conocimiento del negocio, financieros, contable y legal, además de experiencia profesional para desarrollar en forma eficiente su labor.

21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

La Compañía aplica esta práctica.

La propuesta de designación de los Auditores Externos, que anualmente el Directorio presenta a la Asamblea Anual, es considerada previamente por el Comité de Auditoría. En su evaluación, el Comité tiene en cuenta la idoneidad profesional de la firma de Auditoría Externa, su trayectoria a nivel nacional e internacional, políticas de independencia, la aplicación de estándares internacionales para el desarrollo de su trabajo y en caso de considerarse, la renovación de su contratación, el Comité toma en cuenta el desempeño de la Auditoría Externa, el conocimiento y comprensión del negocio, de la estructura organizacional de la Compañía y de su sistema administrativo y de control.

En oportunidad de la presentación de los Estados Financieros Anuales, el Comité presenta su Informe Anual de Gestión en el que se incluye su evaluación anual del desempeño de Auditoría Externa considerando las reuniones que se mantuvieron con los auditores externos durante el año, como mínimo cada tres meses, en oportunidad de la revisión de los Estados Financieros trimestrales y el Anual y también previo a la presentación del 20-F ante la SEC.

F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.

XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica

La Sociedad tiene su Código de Ética aprobado por el Directorio y en el que se establecen los principios éticos, de transparencia e integridad que guían el accionar de directores, gerentes, empleados y el de terceras partes que se relacionan con la Compañía.

La Compañía ha publicado su Código de Ética en su sitio web (<https://www.irsacom.ar/inversores-gobierno-corporativo-codigo-de-etica.php>) y todos sus empleados y directivos deben aceptarlo expresamente. De manera regular, la Compañía lleva a cabo campañas para recordar la importancia de cumplir con el Código, promoviendo una comprensión clara de su contenido. Esto garantiza que los empleados no puedan alegar desconocimiento del Código como justificación para cualquier transgresión.

La Compañía ha puesto a disposición canales para reportar presuntas irregularidades o prácticas indebidas que violen el Código. Estos reportes pueden realizarse de forma anónima, y se garantiza la confidencialidad del denunciante.

El Directorio asegura la correcta administración del Código a través del Comité de Ética, que se encarga de abordar cualquier infracción cometida. El Comité evalúa y decide el tratamiento y la resolución correspondientes o determinando si el asunto debe ser derivado a la Gerencia de Recursos Humanos o, a la Gerencia General o al Comité Ejecutivo. Además, el Comité de Ética analiza el impacto de la infracción en los intereses y la reputación de la Compañía, y, en colaboración con la Gerencia de Recursos Humanos, establece la sanción adecuada, coordinando en algunos casos con la Gerencia General o el Comité Ejecutivo según sea necesario.

Además, en situaciones de conflicto de intereses, el Comité de Ética, con el apoyo de la Gerencia de Compliance y Recursos Humanos, analizará la situación y determinará las acciones a seguir.

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

La Compañía cumple con esta práctica.

La Compañía tiene definido un Programa de Integridad basado en el compromiso asumido por el Directorio de la Compañía en valores, cultura, ética y transparencia que guía el comportamiento en los negocios y en la consecución de sus objetivos a través de la aplicación de las mejores prácticas corporativas.

Este programa incluye Código de Ética, Comité de Ética, líneas de denuncias abiertas que aseguran la confidencialidad y anonimato del denunciante; protocolos de investigación de denuncias políticas corporativas y prácticas recomendadas enfocadas en la transparencia e integridad, y que incluyen a las políticas de anticorrupción, de conflicto de intereses, de la prohibición de aplicar de represalias a empleados y terceros que efectúen denuncias de buena fe.

El Directorio se encuentra comprometido con el Programa, estableciendo la evaluación y revisión periódica del mismo, considerando la posibilidad de modificaciones, actualizaciones o incorporación de nuevas prácticas corporativas que resulten obligatorias en su aplicación o necesarias y convenientes en su consideración. El Programa también incluye la capacitación periódica tanto al Directorio como al resto de la organización.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores

La Compañía aplica esta práctica.

El Código de Ética de la Compañía establece principios éticos y pautas de comportamiento tanto a nivel individual como empresarial. De acuerdo con el Código, directores, gerentes y empleados deben evitar situaciones que puedan generar un conflicto entre sus intereses personales y los de la Compañía. Para abordar estos conflictos, la Compañía también aplica su Política de Conflicto de Intereses.

El Comité de Auditoría tiene la responsabilidad de proporcionar al mercado información sobre operaciones que puedan suponer un conflicto de intereses con miembros de los órganos sociales o accionistas controlantes.

En cuanto a las transacciones entre partes relacionadas, la Compañía aplica su política correspondiente y detalla estas operaciones en sus estados financieros. Las transacciones que superen el límite establecido por la Ley de Mercado de Capitales y las normas de la CNV son consideradas por el Comité de Auditoría antes de ser tratadas por el Directorio. El Comité evalúa si las condiciones de estas operaciones son razonablemente adecuadas en comparación con las condiciones de mercado para transacciones entre partes no relacionadas. Las opiniones del Comité de Auditoría se toman en cuenta durante la revisión que realiza el Directorio sobre estas operaciones. Posteriormente, se informan como “Hecho Relevante” ante la CNV y en los mercados donde cotiza la Compañía, garantizando así el cumplimiento de las prácticas establecidas.

G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios

XIX. La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.

XX. La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.

XXI. La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.

XXII. La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

La Compañía cumple con esta práctica.

El sitio web de la Compañía www.irsa.com.ar pone a disposición del público en general la posibilidad de acceder a información institucional, su política y gestión de sustentabilidad y una sección de inversores con toda la información relevante para actuales y/o potenciales inversionistas, donde se pueden encontrar las publicaciones realizadas al mercado, a través de hechos relevantes, informes trimestrales y presentaciones institucionales. Asimismo, es un canal de contacto con la Gerencia de Relación con Inversores y ASG que tiene dedicación exclusiva a atender los requerimientos, consultas y proveer información a los accionistas y otros inversores.

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

La Compañía aplica esta práctica.

La Sociedad considera relevante la identificación de sus partes interesadas y establece canales de comunicación que facilitan su inclusión en la estrategia y en las acciones y decisiones adoptadas por la dirección. Esta identificación se encuentra reflejada en el Reporte de Sustentabilidad anual de la Sociedad, que es presentado y publicado en su página web. Las partes interesadas identificadas son las siguientes:

- Accionistas, Inversores e Instituciones Financieras
- Colaboradores
- Locatarios y clientes
- Proveedores
- Gobierno y organismos de control
- Comunidades
- Directores

A través del sitio web se brinda acceso a la información pública de la Compañía para todos los grupos de interés y establece canales de contacto con las Gerencias de Relaciones Institucionales, Medio Ambiente, Recursos Humanos, Relación con Inversores y ASG para consultas relacionadas con el desarrollo de los negocios, la evolución de los resultados financieros, la gestión de la compañía en materia de sustentabilidad, y el interés en formar parte de la organización, entre otros temas.

27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.

La Compañía cumple con esta práctica.

La Asamblea General de Accionistas se convoca y celebra siguiendo lo dispuesto por la Ley General de Sociedades y la normativa aplicable emanada del organismo de control que establecen los plazos de información y puesta a disposición de los accionistas respecto de la documentación sometida a la Asamblea. A través de los bancos custodios de acciones ordinarias y ADRs (a través del Bank of New York Mellon), la Compañía promueve la participación en las Asambleas de los accionistas locales y extranjeros, institucionales y minoristas, brindándoles anticipadamente información explicativa de cada uno de los puntos a tratarse en la Asamblea de Accionistas y cuando considera oportuno, brinda mayor información a través de los canales de comunicación habituales, como el sitio web y el mail.

Toda la información publicada por la Sociedad de manera trimestral, como balances, reseñas y memoria, se encuentra en el sitio web a disposición de los accionistas, quienes también tienen la posibilidad de participar de las conferencias virtuales que se realizan cada trimestre donde se presentan y explican los resultados.

La Compañía sigue trabajando con empeño considerando los estándares del mercado para brindar suficiente información para la toma de decisiones por parte de los accionistas.

28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

La Compañía cumple con esta práctica.

El estatuto social de la Compañía prevé actualmente la realización de asambleas de accionistas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras.



Asimismo, y tal como se expresó en la práctica 27, con anterioridad a la celebración de cualquier asamblea de accionistas, la Compañía a través de la Gerencia de Relación con Inversores genera un canal de comunicación fluido con los accionistas a través del envío de información por vía electrónica, además de las publicaciones de rigor que deben realizarse a través de la Autopista de Información Financiera o en los mercados con los que opera la Compañía. El objetivo primordial es brindar a los accionistas información clara, concisa y ordenada para su debido análisis con el fin de que puedan realizar las consultas que estimen pertinentes previo o durante la asamblea.

29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

La Compañía no aplica esta práctica.

Sin perjuicio de no contar con una política de distribución de dividendos, anualmente, antes de la Asamblea General de Accionistas, el Directorio, a través del Comité Ejecutivo, evalúa la propuesta de distribución de dividendos. Esta evaluación se basa en los resultados económicos obtenidos por la Sociedad y en la información disponible sobre:

- Las inversiones contempladas en el plan estratégico anual de la Sociedad.
- La situación financiera actual y las proyecciones a corto y mediano plazo.
- El nivel de deuda de la Compañía y los vencimientos a corto plazo.
- Las perspectivas económicas tanto del desarrollo del negocio como de la economía local e internacional.

Luego de este análisis, se elabora una propuesta que es presentada al Directorio para su consideración y de ser aprobada, se incluye como un punto en la convocatoria a la Asamblea General de Accionistas. Posteriormente, en la Asamblea Anual, el Presidente del Directorio, la comunicará a los accionistas durante la Asamblea Anual. Posteriormente, los accionistas decidirán su aceptación, modificación o rechazo mediante votación mayoritaria.

Eduardo S. Elsztain
Presidente

