



IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(Sociedad Anónima constituida conforme las leyes de la República Argentina)

**Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables
por un valor nominal de hasta USD 750.000.000 (o su equivalente en
otras monedas o unidades de valor)**

Nuestra razón social es “IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima”. Nuestra sede social conforme fuera inscripta en la Inspección General de Justicia bajo el Número 7125 Libro 102 de Sociedades por Acciones, de fecha 14/05/2021 está ubicada en Carlos Della Paolera 261 Piso 9, (C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Nuestro C.U.I.T. es 30-52532274-9. Nuestro teléfono es (+5411) 4814-7800, nuestra dirección de correo electrónico es ir@irsa.com.ar y nuestro sitio web es www.irsa.com.ar.

En el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta USD 750.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) (el “Programa”) de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (“IRSA” o la “Compañía” o “Nosotros” indistintamente), podrán emitirse obligaciones negociables simples no convertibles en acciones, incondicionales, garantizadas o no garantizadas y subordinadas o no subordinadas (las “Obligaciones Negociables”) cuyo valor nominal no podrá ser superior a USD 750.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor), con vencimientos no menores a 30 días. Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa podrán (i) devengar intereses a tasa fija, (ii) devengar intereses a tasa variable, o (iii) ser emitidas a descuento sin intereses, según se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto (cada uno, un “Suplemento de Prospecto”). El valor nominal, vencimiento, tasa de interés y fechas de pago de intereses de cada clase y/o serie de Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa serán detallados en un Suplemento de Prospecto al presente prospecto (el “Prospecto”) relacionado con dicha clase y/o serie. Los términos y condiciones específicos u otros términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, incluyendo los términos relacionados con el rescate o con cualquier otro aspecto, serán detallados en el Suplemento de Prospecto, respectivo. La duración del Programa es de cinco años contados a partir de su autorización por la Comisión Nacional de Valores (la “CNV” o la “Comisión Nacional de Valores” indistintamente).

Las Obligaciones Negociables constituirán “obligaciones negociables” emitidas conforme a la Ley N° 23.576 y sus modificaciones (la “Ley de Obligaciones Negociables”) y se emitirán y colocarán de acuerdo con dicha ley, la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales (junto con sus modificatorias y reglamentarias incluyendo, sin limitación, el Decreto N° 471/2018, y la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo, la “Ley de Mercado de Capitales”), la Ley N° 19.550 y sus modificatorias (la “Ley General de Sociedades”), la Resolución General N° 622/2013, sus complementarias y modificatorias (las “Normas de la CNV”) y toda otra regulación aplicable emanada de la CNV y gozarán de los beneficios establecidos en dichas normas, y estarán sujetas a los requisitos de procedimiento allí establecidos.

Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa serán obligaciones negociables simples no convertibles en acciones e incondicionales, garantizadas o no garantizadas y subordinadas o no subordinadas de la Compañía, que podrán integrarse en efectivo y/o en especie, según se especifique en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En el supuesto de aprobarse la emisión de obligaciones negociables no garantizadas y no subordinadas, las mismas calificarán *pari passu* sin preferencia alguna entre sí y con igual prioridad de pago que todas las demás obligaciones presentes y futuras no garantizadas y no subordinadas de la Compañía y en todo momento tendrán al menos igual prioridad de pago que toda otra deuda no garantizada y no subordinada, presente y futura (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro derecho). Las obligaciones negociables podrán o no estar

subordinadas en cuanto al derecho de pago a todas las obligaciones de nuestras subsidiarias. Se establece la posibilidad de emitir obligaciones negociables con recurso limitado y exclusivo a determinados activos de la Compañía y no así contra todo su patrimonio. Según se especifique en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se podrán emitir Obligaciones Negociables denominadas en UVA y/o UVI, conforme tales términos se definen más adelante, y/u otras unidades de valor que puedan aprobarse en el futuro.

La creación del Programa fue aprobada por la asamblea de accionistas de la Compañía celebrada el 31 de octubre de 2017. Los términos y condiciones del Programa fueron aprobados por Reunión de Directorio de fecha 3 de julio de 2018 y nota de subdelegado de fecha 15 de marzo de 2019. La aprobación de la primera ampliación del monto del Programa fue aprobada por la asamblea de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de octubre de 2019. A su vez, en la Asamblea de Accionistas celebrada el 22 de diciembre de 2021 se aprobó la ampliación del monto del Programa por un monto adicional de hasta USD 150.000.000. La actualización y ampliación de monto del Programa ha sido aprobada por reunión de Directorio de fecha 2 de marzo de 2022. La Asamblea de Accionistas celebrada el 5 de octubre de 2023 aprobó la prórroga del plazo de vigencia del Programa. La actualización del Programa ha sido aprobada por reunión de Directorio de fecha 5 de octubre de 2023.

Oferta Pública autorizada por Resolución N° RESFC-2019-20153-APN-DIR#CNV de fecha 20 de marzo de 2019 y ampliación de monto autorizado por Disposición N° DI-2020-32-APN-GE#CNV de fecha 29 de junio de 2020 y posteriormente por Disposición DI-2022-8-APN-GE#CNV de fecha 22 de abril de 2022, todas de la CNV. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en este Prospecto. La veracidad de la información contable, económica y financiera, así como de toda otra información suministrada en el Prospecto, es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la Compañía, y en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Compañía y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y otras personas responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831.

El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Compañía y de toda aquella información que deba ser de conocimiento del público inversor en relación con la presente emisión, conforme las normas vigentes.

CONFORME LO AUTORIZA LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES, EL PROGRAMA NO CUENTA CON CALIFICACIÓN DE RIESGO. LAS CALIFICACIONES PODRÁN SER SOLICITADAS AL MOMENTO DE LA EMISIÓN DE CADA SERIE O CLASE, SEGÚN SE DETERMINE EN EL SUPLEMENTO DE PROSPECTO CORRESPONDIENTE.

Con fecha 29 de mayo de 2023, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, ha calificado a IRSA como emisor de largo plazo en AA+(arg).

La calificación de riesgo de la sociedad podrá ser consultada en los siguientes sitios web de la calificadora FIX: <https://www.fixscr.com>.

La Compañía, sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que tengan como mínimo el 10% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejerzan el control final, directo o indirecto sobre la misma, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

Presentaremos una solicitud para el listado de las Obligaciones Negociables de cada clase y/o serie en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("ByMA") a través de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA"), en virtud del ejercicio de la facultad delegada por ByMA a la BCBA conforme lo dispuesto por la Resolución N° 18.629 de la CNV, y su negociación en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (el "Mercado Abierto Electrónico" o el "MAE" indistintamente), y/o en cualquier otro mercado autorizado del país o del exterior, incluyendo, sin limitación, el mercado EuroMTF o el mercado alternativo de la Bolsa de Comercio de Luxemburgo, según se especifique en el Suplemento de Prospecto correspondiente. No podemos garantizarles, sin embargo, que estas solicitudes serán aceptadas. La colocación primaria se llevará a cabo de acuerdo con los procedimientos previstos por las Normas de la CNV y por la Resolución 662/2016 y sus complementarias y modificatorias de dicho organismo. Al respecto, el procedimiento de colocación –

licitación o subasta pública o formación de libro– será informado en el Suplemento de Prospecto respectivo.

La distribución de este Prospecto o cualquier parte del mismo, incluyendo cualquier Suplemento de Prospecto, y la oferta, venta y entrega de las Obligaciones Negociables en ciertas jurisdicciones podría estar restringida por ley. Nosotros y los colocadores que sean designados conforme un Suplemento de Prospecto (los “Colocadores”) instamos a las personas que tengan acceso a este Prospecto a tomar conocimiento de dichas restricciones y observarlas. Este Prospecto no constituye una oferta de venta ni una invitación a realizar ofertas de compra de Obligaciones Negociables en ninguna jurisdicción, dirigida a ninguna persona a quien resulte ilícito realizar una oferta o invitación tal, y este Prospecto no constituye una invitación para suscribir o comprar Obligaciones Negociables. El presente Prospecto está destinado exclusivamente a la oferta de las Obligaciones Negociables en la Argentina de conformidad con las Normas de la CNV. A los efectos de la oferta o colocación de Obligaciones Negociables fuera de la Argentina se utilizarán prospectos sustancialmente similares al presente redactados en idioma inglés de conformidad con la normativa legal aplicable.

La inversión en las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa implica ciertos riesgos que ustedes deberán considerar antes de realizar tal inversión. Véase “Factores de Riesgo”.

El Suplemento de Prospecto correspondiente podrá contener factores de riesgo adicionales los cuales se deberán analizar juntamente con los incluidos en el presente Prospecto.

Las Obligaciones Negociables no han sido registradas en los términos de la Securities Act de 1933 de los Estados Unidos de América (la “Ley de Títulos Valores”) ni de ninguna otra ley de valores negociables vigentes en ningún estado. Salvo que fueran registradas, las Obligaciones Negociables podrán ser ofrecidas únicamente en operaciones exentas de registro en los términos de dichas leyes. En consecuencia, podremos solamente ofrecer y vender Obligaciones Negociables registradas en los términos de dicha ley o en operaciones exentas de registro, a “compradores institucionales calificados” (según se define en la Norma 144 de la Ley de Títulos Valores) o a personas fuera de los Estados Unidos de América en cumplimiento de la Regulación S de la Ley de Títulos Valores.

Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa podrán ser ofrecidas directamente o a través de los Colocadores y agentes que oportunamente designaremos. Dichos Colocadores y agentes estarán designados en el respectivo Suplemento de Prospecto. El presente Prospecto no podrá ser utilizado para realizar ventas de Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa de no estar acompañado por el respectivo Suplemento de Prospecto.

Nos reservamos el derecho de retirar, cancelar o modificar cualquier oferta de Obligaciones Negociables contemplado en el presente o en cualquier Suplemento de Prospecto, previa publicación de un aviso en los mismos medios por los cuales se hubiera anunciado dicha oferta de Obligaciones Negociables. Las ofertas no podrán rechazarse, salvo que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema informático de negociación utilizado para la colocación primaria o por incumplimiento de exigencias normativas en materia de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo. En caso de que haya Colocadores, cada Colocador tendrá el derecho de rechazar parcialmente, utilizando el principio de proporcionalidad, cualquier oferta de compra de Obligaciones Negociables recibida por él, en calidad de mandatario.

La fecha del presente Prospecto es 12 de octubre de 2023.

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

El lavado de activos busca ocultar o disimular la naturaleza, origen, ubicación, propiedad o control del dinero y/o bienes obtenidos ilegalmente. Implica introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente.

La Ley Nº 25.246, modificada y/o complementada posteriormente por las Leyes Nº 26.087, Nº 26.119, Nº 26.268, Nº 26.683, Nº 26.831, Nº 26.860 y Nº 27.304 (en conjunto, la “Ley de Lavado de Activos”), tipifica el lavado de activos como un delito que se comete en ocasión de la conversión, transferencia, administración, venta o cualquier otro uso de dinero u otros activos provenientes de un acto ilícito por una persona que no ha tenido participación en el delito original, con la consecuencia posible de que dichos activos originales (o los nuevos activos resultantes de dichos activos originales) adquieran la apariencia de haber sido obtenidos a través de medios lícitos. A pesar del hecho que existe un monto específico para la categoría de lavado de activos (ARS 300.000), los delitos cometidos por un monto inferior también son punibles, aunque la condena de prisión es reducida.

Como consecuencia de la promulgación de la Ley Nº 26.683, el lavado de activos fue incorporado al Código Penal como un delito independiente contra el orden económico y financiero y fue separado del capítulo “Encubrimiento” como había sido originalmente previsto. Por ende, el lavado de activos es un delito que podrá ser objeto de acción penal en forma independiente.

La Ley de Lavado de Activos creó la Unidad de Información Financiera (“UIF”), la cual se encarga del análisis, tratamiento y transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el delito de lavado de activos proveniente de la comisión de, entre otros:

- a) delitos relacionados con el tráfico y comercialización ilícita de estupefacientes (Ley Nº 23.737);
- b) delito de contrabando de armas (Ley Nº 22.415);
- c) delitos relacionados con las actividades de una asociación ilícita o una asociación terrorista;
- d) delitos cometidos por asociaciones ilícitas organizadas para cometer delitos por fines políticos o raciales;
- e) delitos contra la administración pública;
- f) delitos de prostitución de menores y pornografía infantil; y
- g) delitos de financiación del terrorismo.

La UIF analiza la información recibida por las entidades que se encuentran obligadas a dar cuenta de actividades u operaciones sospechosas y, según corresponda, informar al Ministerio Público para que se lleven a cabo las investigaciones que se consideren pertinentes o necesarias.

El marco legal para la prevención del lavado de activos y/o financiación del terrorismo en Argentina también asigna deberes de información y control a determinadas entidades del sector privado, tales como bancos, agentes, organizaciones sin fines de lucro, bolsas de valores, compañías de seguro, de conformidad con las regulaciones de la UIF, y en el caso de las entidades financieras, y sujetos en el régimen de la oferta pública, el Banco Central de la República Argentina y la Comisión Nacional de Valores, respectivamente. Estas regulaciones son de aplicación a muchas empresas argentinas, incluyendo la Compañía. Principalmente busca que todas las entidades financieras, los agentes y sociedades de bolsa, sociedades gerentes de fondos comunes de inversión, aquellos intermediarios en la compra, alquiler o préstamo de valores negociables que operen bajo la órbita de bolsas de comercio con o sin mercados adheridos, y demás sujetos previstos por el art. 20 de la Ley de Lavado de Activos (los “Sujetos Obligados”) cuenten con un sistema de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que abarque la gestión de riesgo y los elementos de cumplimiento. El componente referido a la “gestión de riesgos” se encuentra conformado por las políticas, procedimientos y controles de identificación, evaluación, mitigación y monitoreo de los riesgos a los que se encuentra expuesto el Sujeto Obligado, identificados en el marco de una autoevaluación. Los “elementos de cumplimiento” consisten principalmente en: (i) mantener políticas y procedimientos internos destinados a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, en especial por medio de la aplicación de políticas “conozca a su cliente”; (ii)

informar acerca de cualquier actividad u operación sospechosa y (iii) actuar de acuerdo con la Ley de Lavado de Activos con respecto a la confidencialidad de la información recabada de los clientes. A tal fin, cada entidad involucrada debe designar a un funcionario con responsabilidades de monitoreo y control en virtud de la Ley de Lavado de Activos.

De conformidad con lo previsto en el Decreto N° 360/2016 de fecha 16 de febrero de 2016, el gobierno argentino creó el “Programa de Coordinación Nacional para el Combate del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo” en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, cuya misión es reorganizar, coordinar y fortalecer el sistema nacional anti lavado de activos y contra la financiación del terrorismo, en atención a los riesgos concretos que puedan tener impacto en el territorio nacional y las exigencias globales en el cumplimiento de las obligaciones y recomendaciones internacionales establecidas por las Convenciones de las Naciones Unidas y los estándares del Grupo de Acción Financiera Internacional (“GAFI”). Con posterioridad, el Decreto N° 331/2019 de fecha 3 de mayo de 2019, modifica el decreto antes mencionado y crea el Comité de Coordinación para la Prevención y Lucha Contra el Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva encargado, entre otros puntos, de conformar un mecanismo de coordinación interinstitucional para la elaboración de las Evaluaciones Nacionales de Riesgos de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Asimismo, la Ley N° 27.260, que introdujo ciertas modificaciones impositivas y un nuevo régimen para que los residentes efectúen un sinceramiento respecto de bienes no declarados, determinó que la UIF estará dentro de la órbita del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas. A la fecha de este prospecto, como consecuencia de la reorganización de dicho Ministerio, la UIF depende del Ministerio de Economía. La UIF emitió la Resolución N° 4/2017 que exige la adopción de ciertos procedimientos específicos de debida diligencia (comúnmente denominados, “conozca su cliente”) que deberán llevarse a cabo al momento en que un depositante nacional o extranjero abre una cuenta bancaria con fines de inversión.

El 28 de diciembre de 2018, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 156/2018 de la UIF mediante la cual se aprobó los textos ordenados de la Resolución UIF N° 30-E/2017 (Anexo I), la Resolución UIF N° 21/2018 (Anexo II) y la Resolución UIF N° 28/2018 (Anexo III), en los términos del Decreto N° 891/2017 de Buenas Prácticas en Materia de Simplificación, en línea con la Recomendación N° 1 del GAFI que establece que los países deben aplicar un enfoque basado en riesgo para entender sus riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, a fin de asegurar que las medidas para prevenir o mitigar dichos delitos sean proporcionales a los riesgos identificados. Estas Resoluciones establecen los lineamientos para la gestión de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y de cumplimiento mínimo que deben adoptarse para la prevención del lavado de activos, incluyendo lo relacionado al mercado de capitales.

Adicionalmente, el 25 de febrero de 2019, la UIF publicó la Resolución N° 18/2019 la cual sustituye el inc. e) del art. 24 Resolución UIF N° 30-E/2017, el art 24 inc. e) de la Resolución N° 21/2018 y el punto 3 del inc. b) del art. 29 Resolución N° 28/2018, *tales modificaciones responden a los requisitos de identificación de clientes personas jurídicas, permitiendo a los sujetos obligados verificar la copia del estatuto social actualizado, utilizando documentos, datos o información confiable de fuentes independientes, con resguardo de la evidencia correspondiente de tal proceso.*

De este modo, los Sujetos Obligados deben identificar y evaluar sus riesgos y, dependiendo de ello, adoptar las medidas de gestión y mitigación. En este marco, se encuentran autorizados para implementar plataformas tecnológicas acreditadas que permitan llevar a cabo los procedimientos a distancia, sin exhibición personal de la información, sin que ello condicione el cumplimiento de los deberes de debida diligencia.

Asimismo, como complemento a dicha sección se informa que en agosto de 2018, de conformidad con la Resolución N° 97/2018 de la UIF, se aprobó la regulación del deber de cooperación del Banco Central de la República Argentina con la UIF para adecuar dicha regulación a la Resolución N° 30-E/2017.

En noviembre de 2018, la UIF publicó la Resolución N° 134/2018, modificada por las Resoluciones UIF N° 15/2019 y N° 128/2019, que actualiza la lista de personas que deberían considerarse “políticamente expuestas” (PEP) en Argentina, considerando las funciones que desempeñan o han realizado, así como su relación de cercanía o afinidad con terceros que realizan o han desempeñado tales funciones.

El 26 de diciembre de 2018, la UIF publicó la Resolución N° 154/2018, que modificó los procedimientos de supervisión que se encontraban vigentes a la fecha a través de nuevos diseños adaptados y de acuerdo con las normas internacionales promovidas por el GAFI en función de los riesgos. Como consecuencia, la UIF aprobó los “Procedimientos de supervisión basados en los riesgos de la Unidad de Información Financiera”, que deroga las disposiciones de los Anexos II, III y IV de la Resolución N° 104/2010 de la UIF, el artículo 7º y las disposiciones de los Anexos V y VI de la Resolución N° 165/2011 de la UIF y del Anexo III de la Resolución N° 229/2014 de la UIF. Posteriormente, esta Resolución fue derogada por la Resolución N° 61/2023.

El 19 de noviembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 117/2019 de la UIF mediante la cual se establece la actualización de determinados umbrales establecidos en determinadas Resoluciones de la UIF con el objetivo de lograr una prevención eficaz del lavado de activos y la financiación del terrorismo, desde una perspectiva de un enfoque basado en el riesgo, de acuerdo a los estándares internacionales que promueve el Grupo de Acción Financiera Internacional, receptados por la Ley N° 25.246, a partir de lo cual se procede a actualizar los umbrales establecidos en las resoluciones UIF Nros. 21/2011, 28/2011, 30/2011, 65/2011, 70/2011, 199/2011, 11/2012, 16/2012, 17/2012, 18/2012, 22/2012, 23/2012, 32/2012, 66/2012, 140/2012, 50/2013, 30/2017, 21/2018 y 28/2018. Posteriormente, con fecha 13 de abril de 2022 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 50/2022 de la UIF mediante la cual se actualizaron los umbrales establecidos en la Resolución N° 117/2019.

El 19 de octubre de 2021 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución de la UIF N° 112/2021 en la que estableció ciertas medidas y procedimientos que todos los sujetos obligados deben observar para identificar al Beneficiario Final y, asimismo, instaura una nueva definición de Beneficiario Final, indicando que estas serán las “personas humanas que posean como mínimo el 10% del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, un fideicomiso, un fondo de inversión, un patrimonio de afectación y/o de cualquier otra estructura jurídica; y/o a la/s persona/s humana/s que por otros medios ejerza/n el control final de las mismas”.

El 13 de enero de 2022, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución de la UIF N° 6/2022 a través de la cual se modificaron las Resoluciones UIF N° 30/2017, 21/2018 y 28/2018, destinadas a los sujetos obligados que actúan en el ámbito de competencia del Banco Central de la República Argentina, la CNV y la Superintendencia de Seguros de la Nación, respectivamente.

El 11 de abril de 2022, la UIF emitió la Resolución N° 50/2022 adecuando ciertos umbrales normativos establecidos en la Resolución N° 117/2019 a efectos de ajustarlos a la evolución de la macroeconomía del país, actualizando así los montos de las operaciones que delimitan la actividad de los Sujetos Obligados.

El 1 de febrero de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 14/2023 que tiene por objeto establecer los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo que los Sujetos Obligados incluidos en el artículo 20 incisos 1 y 2 de la Ley N° 25.246 deberán adoptar y aplicar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo. Dicha resolución dejó sin efecto la Resolución N° 30E/2017 de la UIF.

El 22 de marzo de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 35/2023 mediante la cual se actualizaron las disposiciones referidas a las personas que se categorizan como PEPs, dejando sin efecto la Resolución N° 134/2018 de la UIF.

El 13 de abril de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 61/2023 la cual incorpora un procedimiento de monitoreo que involucra un espectro de actividades y herramientas disponibles en materia de supervisión a ser aplicado con un enfoque basado en riesgo, lo que implica un sustancial cambio respecto de la regulación vigente hasta la fecha dado que apunta a la observación continua y el seguimiento permanente de los Sujetos Obligados alcanzados por este procedimiento.

El procedimiento tiene por objeto reglamentar los procedimientos de supervisión previstos a efectos de controlar el cumplimiento por parte de los Sujetos Obligados de las obligaciones para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo. Esta Resolución deroga la Resolución UIF N° 154/2018 y el

segundo párrafo de los artículos 39 de la Resolución UIF N° 21/2018, 44 de la Resolución UIF N° 28/2018 y 39 de la Resolución UIF N° 76/2019.

Finalmente, el 10 de mayo de 2023 se publicó en el boletín oficial la Resolución N°78/2023 que modificó el marco regulatorio emitido respecto de los Sujetos Obligados incluidos en el artículo 20 incisos 4 y 5 y los del inciso 22 que revistan el carácter de Fiduciarios Financieros de la Ley N° 25.246 con el fin de adecuar las obligaciones que los mismos deberán cumplir para administrar y mitigar los riesgos de LA/FT, en concordancia con los estándares, las buenas prácticas, guías y pautas internacionales actualmente vigentes, conforme las Recomendaciones emitidas por el GAFI. Esta resolución dejó sin efecto a la Resolución N° 21/2018 de la UIF.

Para mayor información, véase las secciones *“Controles de cambio”* y *“Lavado de activos y Financiación del Terrorismo”*.

ÍNDICE

MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS.....	10
INFORMACIÓN DISPONIBLE	12
PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN CONTABLE Y DE OTRA ÍNDOLE	13
INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA	16
FACTORES DE RIESGO	72
POLÍTICAS DE LA EMISORA	109
DATOS SOBRE DIRECTORES Y ADMINISTRADORES, GERENTES, PROMOTORES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, DEL CONSEJO DE VIGILANCIA Y COMITÉ DE AUDITORÍA.....	117
DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	131
ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS.....	137
DESTINO DE LOS FONDOS	141
ACTIVO FIJO	146
ANTECEDENTES FINANCIEROS	148
DE LA OFERTA Y LA NEGOCIACIÓN	186
INFORMACIÓN ADICIONAL	198

ADVERTENCIA AL PÚBLICO INVERSOR

En relación con la emisión de Obligaciones Negociables, los colocadores, si los hubiera, o cualquier persona que actúe en nombre suyo, podrán, una vez que las Obligaciones Negociables ingresen en la negociación secundaria, realizar operaciones destinadas a estabilizar el precio de mercado de dichos valores, únicamente a través de los sistemas informáticos de negociación por interferencia de ofertas que aseguren la prioridad precio tiempo, garantizados por el Mercado y/o la Cámara Compensadora donde se negocien y/o liquiden las operaciones en su caso, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales, y el artículo 12 de la Sección IV del Capítulo IV, del Título VI de las Normas de la CNV. En virtud del mencionado artículo, las operaciones de estabilización deben cumplir con las siguientes condiciones:

- A. El prospecto correspondiente a la oferta pública debe incluir una advertencia dirigida a los inversores en la que se describa la posibilidad de realizar operaciones de estabilización, su duración y sus condiciones.
- B. Las operaciones de estabilización sólo podrán ser realizadas por agentes que hayan participado en la organización y coordinación de la colocación y distribución de la emisión.
- C. No pueden exceder el plazo de los primeros treinta (30) días corridos posteriores siguientes al primer día en el cual se inició la negociación secundaria de los títulos en el mercado.
- D. Las operaciones de estabilización podrán ser destinadas a evitar o moderar alteraciones bruscas en el precio de los valores negociables que hayan sido objetos de la colocación primaria por medio del sistema de formación de libro o por subasta o licitación pública.
- E. Ninguna de las operaciones de estabilización llevadas a cabo dentro del plazo autorizado se realizarán a precios más altos que los negociados en los mercados, en operaciones celebradas entre partes no vinculadas con actividades de organización, colocación y distribución.
- F. Los agentes que realicen operaciones en los términos aquí indicados, deberán informar a los mercados la individualización de las mismas. Los mercados deberán hacer públicas las operaciones de estabilización, ya fuere en cada operación individual, o al final de la jornada de negociación.

MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS

Este Prospecto contiene o incorpora declaraciones que constituyen “manifestaciones referentes a eventos futuros” principalmente bajo los títulos “Resumen”, “Factores de Riesgo” y “Descripción del Negocio”. Hemos basado esta manifestación sobre eventos futuros básicamente en nuestras creencias actuales, expectativas y proyecciones sobre los eventos futuros y tendencias financieras que puedan afectar a nuestros negocios. Muchos factores importantes podrían ocasionar serias diferencias entre los resultados reales y los esperados incluyendo, sin carácter restrictivo, los siguientes:

- cambios en las condiciones económicas, financieras, comerciales, políticas, jurídicas, sociales o de otro tipo en general en la Argentina (incluido el resultado de las elecciones presidenciales, provinciales y legislativas que serán llevadas a cabo el 22 de octubre de 2023), o América Latina o otros mercados desarrollados y/o emergentes y fronterizos;
- cambios en los mercados de capitales en general que puedan afectar las políticas o actitudes hacia el otorgamiento de créditos o la inversión en la Argentina o sociedades argentinas, incluyendo volatilidad en los mercados financieros locales e internacionales;
- la inflación;
- el impacto de las diferentes cepas del Covid-19 y la propagación de otras enfermedades infecciosas en nuestra Compañía;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio en relación al peso argentino y las fluctuaciones de las tasas de interés imperantes;
- aumentos en los costos de financiamiento, o la imposibilidad de nuestra parte de obtener financiamiento en términos convenientes, lo que podría limitar nuestra capacidad de financiar operaciones existentes y futuras;
- las leyes existentes y futuras y las regulaciones gubernamentales aplicables a nuestros negocios, y los cambios en las mismas o en su interpretación jurídica;
- la fluctuación en los precios en el mercado inmobiliario y la situación general del mercado inmobiliario;
- conflictos políticos o civiles
- controversias o procedimientos judiciales o regulatorios adversos;
- fluctuaciones o reducciones en el valor de la deuda pública argentina vigente, incumplimiento de deuda soberana;
- el impacto del acuerdo con el FMI y la reestructuración de la deuda soberana argentina con el FMI y el Club de París;
- la intervención del gobierno en el sector privado y en la economía, inclusive mediante nacionalización, expropiación, regulación laboral u otros actos;
- restricciones a la transferencia de divisas y otros controles de cambio;
- aumento de la competencia en los mercados de real estate y en el segmento de centros comerciales, oficinas u otras propiedades comerciales e industrias relacionadas;
- la pérdida potencial de locatarios importantes en nuestros centros comerciales, oficinas y en otras propiedades comerciales;
- la eventual reducción en la utilización de oficinas como consecuencia de la implementación de esquemas combinados de trabajo a distancia y presencialidad.
- nuestra capacidad de aprovechar las oportunidades en el mercado inmobiliario argentino e internacional oportunamente;
- restricciones en el abastecimiento de energía o en los precios del mercado argentino;
- nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones de pago de deuda;
- cambio en los hábitos y tendencias de los consumidores;
- cambios tecnológicos y nuestra potencial incapacidad de implementar nuevas tecnologías;

- el deterioro de la situación en la economía los negocios nacionales regionales, o mundiales al igual que de las condiciones socio-económicas en la Argentina;
- implementación de una eventual reforma impositiva y/o incremento y/o creación de gravámenes.
- cambios en la regulación vigente relacionada con locaciones urbanas y comerciales;
- incidentes de corrupción gubernamental que podrían impactar adversamente en el desarrollo de nuestros proyectos de bienes raíces; y
- los factores de riesgo analizados en el capítulo “Factores de riesgo”.

Expresiones tales como “anticipamos”, “esperamos”, “intentamos”, “planeamos”, “consideramos”, “procuramos”, “estimamos”, “proyectamos”, “creemos”, las variaciones de dichos términos, y las expresiones similares tienen como objeto identificar tales manifestaciones referentes a eventos futuros. Las manifestaciones referentes a eventos futuros incluyen información referente a nuestros posibles futuros resultados operativos, estrategias de negocios, planes de financiamiento, posición competitiva, entorno de negocios, oportunidades potenciales de crecimiento, los efectos de regulaciones futuras y los efectos de la competencia. No asumimos ninguna obligación de difundir públicamente los cambios en las manifestaciones sobre eventos futuros con posterioridad a la presentación de este Prospecto a fin de reflejar eventos o circunstancias posteriores o el acaecimiento de hechos no previstos. A la luz de los riesgos descriptos arriba, las manifestaciones de eventos y circunstancias mencionadas en el Prospecto podrían no ocurrir y no constituyen garantías de rendimientos futuros.

INFORMACIÓN DISPONIBLE

El presente Prospecto y los estados financieros que se mencionan en el mismo se encuentran a disposición de los interesados en nuestro domicilio, sito en Carlos Della Paolera 261 Piso 9, (C1001ADA), de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina y en nuestro sitio de internet www.irsacom.ar. En caso de encontrarse inconsistencias en la información entre un documento y otro, deberá tenerse por válido lo manifestado en el presente Prospecto. Asimismo, cualquier consulta podrá ser dirigida a Relación con Inversores vía telefónica al (+5411) 4323-7449 o por correo electrónico a ir@irsacom.ar.

Finalmente, el presente Prospecto, los avisos relacionados con la emisión y los estados financieros que se mencionan en el mismo (los Estados Financieros Consolidados Auditados al 30 de junio de 2023 y 2022 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021, publicados con fecha 5 de septiembre de 2023 bajo el Documento N°3087539 están disponibles en el sitio web de la CNV www.argentina.gob.ar/cnv, en el ítem “Empresas”. Asimismo, se encontrarán a disposición en los mercados donde estén listadas o se negocien las Obligaciones Negociables (entre ellos, sin limitación, en el caso del MAE: www.mae.com.ar y en el caso de ByMA: www.bolsar.info).

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN CONTABLE Y DE OTRA ÍNDOLE

En este Prospecto, las referencias a “IRSA”, la “Compañía”, “nosotros”, “nos” y “nuestro” significa IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y sus subsidiarias consolidadas, a menos que el contexto lo requiera de otra manera, o donde aclaremos que dicho término se refiere solo a IRSA y no a sus subsidiarias.

Los términos “gobierno argentino” y “gobierno” se refieren al gobierno de la República Argentina, el término “Banco Central” o “BCRA” se refiere al Banco Central de la República Argentina, los términos “CNV” y “Normas de la CNV” se refieren a la Comisión Nacional de Valores y las normas emitidas por la CNV, respectivamente. En este Prospecto, cuando nos referimos a “peso”, “pesos”, “Ps.” o “ARS”, nos referimos a pesos argentinos, la moneda de curso legal de la República Argentina; y cuando nos referimos a “Dólar”, “Dólares Estadounidenses”, “US\$” o “USD”, la moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica.

Estados financieros

Confeccionamos y llevamos nuestros libros y estados financieros en Pesos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el *International Accounting Standards Board* (“IASB”) y las Normas de la CNV. Nuestro ejercicio económico comienza el 1 de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

De acuerdo con la Resolución Nº 562/09 emitida por la CNV, con sus modificaciones, todas las sociedades admitidas al régimen de oferta pública en Argentina, con ciertas excepciones (compañías de seguros), están obligadas a presentar sus Estados Financieros Consolidados Auditados por los períodos contables iniciados a partir del 1 de enero de 2012 de acuerdo con las NIIF. Por ende, confeccionamos nuestros estados financieros anuales bajo las NIIF por primera vez para nuestro ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2013, que incluyó información financiera comparativa para nuestro ejercicio económico de 2012. El primer estado de posición financiera según las NIIF fue confeccionado a nuestra fecha de transición para la adopción de las Normas NIIF del 1 de julio de 2011.

Este Prospecto incluye nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados al 30 de junio de 2023 y 2022 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021 (nuestros “Estados Financieros Consolidados Auditados”).

Nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados han sido aprobados por el Directorio de la Compañía en su reunión de fecha 5 de septiembre de 2023 y auditados por Price Waterhouse & Co S.R.L., Argentina, miembro de PriceWaterhouseCoopers International Limited y por Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., una firma de contadores públicos registrada e independiente cuyo informe se incluye aquí.

Moneda funcional y de presentación; Ajuste por inflación

La información incluida en los Estados Financieros Consolidados Auditados, ha sido registrada en la moneda funcional de la Compañía. Nuestra moneda funcional y de presentación es el Peso Argentino y, en consecuencia, nuestros Estados Financieros incluidos en el presente prospecto se presentan en Pesos Argentinos.

De acuerdo con la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio o periodo sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

Para concluir que una economía es “hiperinflacionaria”, la NIC 29 describe una serie de factores, incluida la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que es aproximadamente o superior al 100%. A partir del 1 de julio de 2018, Argentina informó una tasa de inflación acumulada de tres años superior al 100% y, por lo tanto, la información financiera publicada a partir de esa fecha debe ajustarse por inflación de acuerdo con la NIC 29. Por lo tanto, nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados, en conjunto con la otra información financiera incluida en este Prospecto, incluidos en este Prospecto se han presentado en términos de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2023, según corresponda. Para

obtener más información, consulte la sección “Estados Financieros” más arriba y la Nota 2.1 a nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.

A partir del 1 de julio de 2019, adoptamos NIIF 16 “Arrendamientos”. La norma establece los criterios de reconocimiento y valuación de arrendamientos para arrendatarios y arrendadores. Los cambios incorporados impactan principalmente en la contabilidad de los arrendatarios. La NIIF 16 prevé que el arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplan la definición de contratos de arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16. De acuerdo con la norma, un contrato de arrendamiento es aquel que proporciona el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período determinado. Para que una compañía tenga el control de uso de un activo identificado: a) debe tener el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del activo identificado y b) debe tener el derecho de dirigir el uso del activo identificado. La norma permite excluir los contratos de corto plazo (menores a 12 meses) y aquellos en los que el activo subyacente tiene bajo valor, opción adoptada por la Compañía.

A partir del 1 de julio de 2018, adoptamos la NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes (“NIIF 15”) y la NIIF 9, Instrumentos financieros (“NIIF 9”), utilizando el enfoque retrospectivo modificado, que significa que el impacto acumulado de la adopción de las NIF mencionadas se reconoció en las ganancias acumuladas al 1° de julio de 2018 y que las comparativas no se reexpresaron.

Adicionalmente, de acuerdo con la modificación a la NIC 28, una entidad implementará las disposiciones de la NIIF 9 a Inversiones a largo plazo que son esencialmente parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o en el negocio conjunto de acuerdo con las definiciones de dicha norma. Las disposiciones de la NIIF 9 se aplicarán a dichas inversiones con respecto a la participación en las pérdidas de una asociada o un negocio conjunto, así como con respecto al reconocimiento de la desvalorización de una inversión en una asociada o negocio conjunto. Además, al aplicar la NIIF 9 a dichas inversiones a largo plazo, la entidad lo realizará en forma previa a los ajustes realizados al valor en libros de la inversión de acuerdo con la NIC 28. La Compañía optó por una política contable en donde la diferencia de conversión que surge de estos préstamos se registra como parte de otros resultados integrales.

Para mayor información ver la Nota 2 de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados informados en la AIF el 5 de septiembre de 2023.

Estructura organizacional

Al 30 de junio de 2023, desarrollamos nuestros negocios a través de diversas sociedades inversoras y operativas, las cuales se detallan en el Prospecto en la sección “ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS - a) Estructura Organizacional y Organización de la Emisora y de su Grupo Económico”.

Conversión de divisas

Hemos convertido ciertos montos en Pesos incluidos en este Prospecto a Dólares Estadounidenses. A menos que el contexto requiera lo contrario, el tipo de cambio divisa establecido por el Banco de la Nación Argentina para convertir los montos en Pesos a Dólares Estadounidenses fue el tipo de cambio vendedor de ARS 256,70 por cada USD 1,00 para la información financiera provista para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023. Al 11 de octubre de 2023 el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina fue de ARS 350,10 por USD 1,00. Para más información véase “*Información Adicional - Controles de Cambio*” y “*Fluctuaciones significativas del tipo de cambio del peso frente a las monedas extranjeras podrían afectar de modo adverso la economía argentina, así como nuestra situación financiera y el resultado de nuestras operaciones*”.

La información de equivalentes en Dólares Estadounidenses presentada en este Prospecto es suministrada únicamente para conveniencia de los inversores y no debe interpretarse en el sentido de que los montos en Pesos representan, o podrían haber representado o sido convertidos a Dólares Estadounidenses a dicho tipo de cambio. Para más información véase “*Información Adicional - Controles de Cambio*”.

Ejercicios económicos

Las referencias a los ejercicios económicos 2023, 2022 y 2021 corresponden a nuestros ejercicios finalizados el 30 de junio de cada uno de estos años e iniciados el 1 de julio de cada año precedente.

Información sobre el mercado

La información sobre nuestra participación de mercado en regiones o áreas específicas está basada en datos compilados por nosotros de forma interna o en publicaciones de entidades como Bloomberg, el Consejo Internacional de Shopping Centers, la Cámara Argentina de Shopping Centers y el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”).

Ciertas Medidas

En Argentina, la medida estándar de superficie en el mercado inmobiliario es el metro cuadrado (m²), mientras que en Estados Unidos de América y ciertas otras jurisdicciones, la medida estándar es el pie cuadrado (sq.ft.). Todas las unidades de superficie que aparecen en este Prospecto (por ejemplo, área bruta locativa de edificios y dimensiones de terrenos no explotados) se expresan en términos de metros cuadrados. Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10,764 pies cuadrados. Una hectárea es igual a aproximadamente 10.000 metros cuadrados y aproximadamente 2,47 acres.

Según se utiliza en el presente: “ABL” o “Área Bruta Locativa”, en el caso de centros comerciales, se refiere al área locativa total de la propiedad, sin considerar nuestra participación en dicha propiedad (excluyendo áreas comunes y estacionamiento y superficies ocupadas por supermercados, hipermercados, estaciones de servicios y copropietarios, salvo que se especifique lo contrario).

Redondeo

Ciertos montos que aparecen en este Prospecto (incluyendo montos en porcentajes) han estado sujetos a ajustes de redondeo. En consecuencia, las cifras que se exponen para la misma categoría presentada en cuadros distintos o partes distintas del presente pueden variar levemente y las cifras que figuran como totales en ciertos cuadros pueden no constituir la suma aritmética de las cifras que las preceden.

INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA

a) Historia y desarrollo de la emisora.

Nuestra razón social es “IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima”. Nuestra sede social conforme fuera inscripta en la Inspección General de Justicia bajo el Número 7125 Libro 102 de Sociedades por Acciones, de fecha 14/05/2021 está ubicada en Carlos Della Paolera 261 Piso 9, (C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Nuestra Compañía fue creada y constituida el 30 de abril de 1943 bajo las leyes de Argentina como una sociedad anónima e inscripta ante la Inspección General de Justicia (Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) el 23 de junio de 1943 bajo el número 284, al folio 291, libro 46 del tomo A. De acuerdo con nuestros estatutos, nuestro plazo de duración finaliza el 5 de abril de 2043.

Nuestras acciones se encuentran listadas y se negocian en ByMA y en la Bolsa de Comercio de Nueva York (“New York Stock Exchange”, o “NYSE” indistintamente). Nuestra sede social está ubicada en Carlos Della Paolera 261 Piso 9, (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Nuestro teléfono es (+5411) 4323-7400 y nuestro sitio web es www.irsa.com.ar. La información contenida o accesible a través de nuestro sitio web no forma parte de este Prospecto. No asumimos ninguna responsabilidad por la información contenida en este sitio.

Panorama general

Historia de la Compañía

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

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

b) Descripción del sector en que desarrollamos nuestra actividad.

Centros Comerciales

Estamos involucrados en la compra, desarrollo y dirección de centros comerciales. Desde 1996, hemos expandido nuestra actividad inmobiliaria en el segmento de centros comerciales, a través de la adquisición y desarrollo de centros comerciales.

Al 30 de junio de 2023, contamos con 15 Centros Comerciales en Argentina: Alto Palermo, Abasto Shopping, Alto Avellaneda, Alcorta Shopping, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping, Soleil Premium Outlet, Distrito Arcos, Alto NOA, Alto Rosario Shopping, Mendoza Plaza Shopping, Córdoba Shopping Villa Cabrera, La Ribera Shopping, Alto Comahue Shopping y Patio Olmos (operado a través de un tercero) totalizando 335.826 metros cuadrados de área bruta locativa.

Oficinas

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

Durante el año 2005, las excelentes perspectivas del sector de oficinas nos llevaron iniciar la inversión en este segmento, a través de la compra de edificios premium, como ser el Edificio La Nación, Edificio Dique IV del Plata, Torre BankBoston, Edificio República, entre otros.

En el año 2007, a través de Panamerican Mall S.A. (“Pamsa”), comenzamos la construcción de uno de nuestros más importantes proyectos denominado “Polo Dot”, un centro comercial, un edificio de oficinas y diferentes terrenos para desarrollar tres edificios de oficinas adicionales (uno de ellos podría incluir un hotel), ubicado en el barrio de Saavedra, en la intersección de la autopista Panamericana y la Avenida General Paz. Primero se desarrolló e inauguró el Centro Comercial Dot Baires en mayo de 2009, y luego se inauguró el Edificio de Oficinas en julio de 2010, lo que significó nuestro ingreso en el creciente corredor de oficinas de alquiler ubicado en la Zona Norte de Buenos Aires. El 5 de junio de 2017, la Compañía adquirió el Edificio Philips ubicado en el barrio de Saavedra, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, junto al Shopping Dot Baires. El edificio de 4 pisos tiene un área bruta locativa de 8.017 metros cuadrados y una

potencial capacidad constructiva de aproximadamente 20.000 metros cuadrados adicionales. Asimismo, en mayo de 2019 fue inaugurado en Polo Dot el Edificio Zetta, edificio A+ con certificación LEED Gold Core & Shell, que consta de 4 pisos y cuenta con una superficie rentable de 32.173 m2, el cual se encontraba totalmente alquilado a la fecha de inauguración.

Asimismo, el 29 de abril de 2021, finalizamos e inauguramos su nuevo desarrollo de oficinas en Buenos Aires, denominado “261 Della Paolera”, el cual es un edificio de oficinas AAA ubicado en Catalinas, una de las áreas corporativas más premium de Argentina. Este edificio de 30 pisos tiene un área bruta locativa total de 35.000 m2, 318 espacios de estacionamiento, servicios y comodidades, y cuenta con certificación LEED Gold Core & Shell. Luego de diferentes ventas a la fecha del Prospecto poseemos 4.937 m2. Equipado con la última tecnología y diseñado para promover un ambiente de trabajo ágil y colaborativo.

Al 30 de junio de 2023, teníamos una participación en 6 edificios de oficinas de alquiler que totalizan 74.392 metros cuadrados de área bruta locativa. Con posterioridad al cierre del ejercicio, finalizado el 30 de junio de 2023, se vendió un piso en el edificio 261 Della Paolera y el edificio Suipacha. Para mayor información ver “Acontecimientos recientes - Venta Edificio Suipacha 652/664 y Venta de piso Torre 261 Della Paolera”.

Hoteles

En 1997, ingresamos en el mercado de hoteles mediante la adquisición de una participación del 50% en el Hotel Llao Llao en las cercanías de Bariloche y 76,3% del Hotel Intercontinental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En 1998, también adquirimos el Hotel Libertador en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y posteriormente vendimos una participación del 20% a una afiliada de Sheraton Hotels. En febrero de 2019, hemos readquirido esa participación del 20% y comenzamos a operar el hotel de manera directa bajo el nombre “Libertador”.

Ventas y Desarrollos

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

Contamos con una importante reserva de tierra de 70 hectáreas situada frente al Río de la Plata en el extremo sur de Puerto Madero, a 10 minutos del centro de Buenos Aires, denominada Costa Urbana, anteriormente conocida como “Solares de Santa María”. Luego de más de 20 años desde que adquirimos la propiedad, el 21 de diciembre de 2021 se publicó la Ley en la cual la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprueba la normativa para el desarrollo del predio. La Compañía dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 866.806 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos. IRSA destinará el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y aportará tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, tenemos el proyecto denominado “Polo Dot”, a través de nuestra subsidiaria Panamerican Mall S.A., ubicado en el complejo comercial lindero al centro comercial Dot Baires. La primera etapa se ha concluido con el desarrollo del Edificio Zetta el cual fue inaugurado en mayo de 2019. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas que agregarán 38.400 m2 de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios con niveles de renta atractivos y elevada ocupación. Adicionalmente, 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.

El 22 de marzo de 2018, hemos adquirido, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de aproximadamente 78.000 m2 de superficie ubicado en la localidad de La Plata, Provincia de Buenos Aires. Esta adquisición tiene como finalidad el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos dado que el predio reúne características de localización y escala adecuados para el desarrollo comercial en una plaza de gran potencial.

En febrero de 2022 adquirimos, por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un inmueble ubicado en Beruti esquina Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, en uno

de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo. La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.387 m², consta de una superficie cubierta total de aproximadamente 8.136,85 m² y cuenta con potencial de expansión a futuro.

En abril de 2022 como parte de pago por la venta del Edificio República, adquirimos un predio el cual está compuesto por cuatro parcelas y tiene un frente de 851 metros sobre la Autopista Bs As - La Plata, del lado de la zona urbanizada el predio tiene un frente de 695 metros sobre la Calle Río 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 edificable de 521.399 m².

En diciembre de 2022 adquirimos, por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un inmueble ubicado en Paseo Colón 245 y 12 cocheras en Paseo Colón 275, a metros de la Casa Rosada, sede del Gobierno Nacional. La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.700 m² y un subsuelo con cocheras.

En agosto de 2023, hemos vendido y transferido el 100% de nuestra participación en Quality Invest S.A. representativo del 50% del capital social. Quality Invest S.A. es 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 Noblezza Picardo hasta 2011. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Venta Quality Invest S.A."

Otros

A lo largo de los años, hemos adquirido el 29,91% del Banco Hipotecario. Banco Hipotecario ha sido históricamente líder en préstamos hipotecarios en Argentina y proveedor de servicios de seguros hipotecarios y de préstamos hipotecarios.

En 2008, decidimos expandirnos internacionalmente hacia los Estados Unidos, a partir de las oportunidades de inversión que se generaron producto de la crisis financiera internacional de ese año e invertimos en dos edificios de oficinas en Manhattan, Nueva York. Adquirimos una participación en Metropolitan 885 en la cual el principal activo es un edificio de 34 pisos llamado Lipstick Building, de aproximadamente 59.000 metros cuadrados de área locativa, ubicado en Manhattan, ciudad de Nueva York. El 7 de agosto de 2020 producto de negociaciones iniciadas en el contexto del aumento del canon locativo a partir del mes de mayo 2020 establecido por el propio contrato de arrendamiento (en adelante "Ground Lease"), Metropolitan firmó un acuerdo con el titular del Ground Lease en el cual se finaliza la relación y el contrato propiamente dicho "Ground Lease", dejando la administración del edificio.

En diciembre de 2010 adquirimos el 49% del capital social de la propietaria del edificio ubicado en 183 Madison Avenue, Midtown South en Manhattan, Nueva York y en noviembre de 2012 incrementamos nuestra participación en un 25,5%, ascendiendo la participación al 74,5%. En septiembre de 2014, a través de nuestra subsidiaria Rigby 183 LLC, hemos concretado la venta del edificio.

En marzo de 2012, hemos celebrado un acuerdo con Supertel Hospitality Inc, con una inversión nuestra de aproximadamente USD 20 millones. Condor es un REIT listado en Nasdaq focalizado en hoteles de categoría media en varios estados de Estados Unidos, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias. El 22 de septiembre de 2021, Condor firmó un acuerdo de venta de su portfolio de hoteles, y anunció un plan de liquidación y disolución, con la intención de distribuir ciertos ingresos netos de la venta de la cartera hotelera a los accionistas, el cual fue aprobado por la Asamblea de accionistas de Condor realizada el 1 de diciembre de 2021. A partir del 31 de diciembre de 2021, las acciones de Condor fueron retiradas de la cotización en NYSE.

En 2014, invertimos en el mercado israelí a través de nuestra adquisición de una participación accionaria en IDBD. Llevamos a cabo la adquisición en el contexto de una transacción de reestructuración de deuda relacionada con el holding de IDBD. Manejamos nuestra inversión y operaciones en Israel a través de nuestras subsidiarias IDBD y DIC. El 25 de septiembre de 2020, el Tribunal de Distrito de Tel Aviv-Jaffa, en respuesta a una petición de los acreedores de IDBD, declaró la insolvencia de IDBD e inició un procedimiento de liquidación. Al 30 de junio de 2023, ya no poseíamos capital social de IDBD mientras que tenemos una inversión en DIC que asciende a 1,5 millones de acciones representativas del 1,1% del capital.

Asimismo, al 30 de junio de 2023, éramos propietarios del 27,8% del capital social de GCDI S.A. ("GCDI", anteriormente denominada TGLT), una empresa constructora y de real estate listada en BYMA.

Con el fin de expandir nuestro negocio a la digitalización, el 8 de octubre de 2018 constituimos We are appa S.A. (antes Pareto S.A.), con el objeto social “diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web”. Al 30 de junio de 2023, la participación de IRSA en We are appa S.A. era del 98,67%. Asimismo, al 30 de junio de 2023, indirectamente tenemos una participación del 4,1% en Avenida Inc., empresa dedicada al negocio de comercio electrónico.

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.

c) Descripción del Negocio.

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.

Segmento Centros Comerciales

Al 30 de junio de 2023, éramos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en una cartera de 15 centros comerciales en la Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Abasto Shopping, Alcorta Shopping, Alto Palermo Shopping, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos, dos en el Gran Buenos Aires: Alto Avellaneda y Soleil Premium Outlet y el resto se encuentra ubicado en diferentes provincias de la Argentina: Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera y Patio Olmos (operado por una tercera parte) en la Ciudad de Córdoba, La Ribera Shopping en Santa Fe (a través de un negocio conjunto) y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén.

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 335.826 m2 de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados, los cuales no son nuestros locatarios). Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 636.842 millones para el ejercicio fiscal 2023 y de ARS 548.935 millones para el ejercicio fiscal 2022, lo cual implica un aumento del 16,0% 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 2023:

Centro Comercial	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)	Ingresos por alquileres del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023
			m2		%	%	millones de ARS
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.629	141	100,0	100	7.480
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.167	157	99,5	100	6.948
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.457	122	92,5	100	4.653
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.839	107	96,1	100	4.300
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	90	92,7	100	2.370
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.811	163	98,6	80	4.072
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	74	100,0	100	2.154
Distrito Arcos	dic-14	CABA	14.458	63	100,0	90,0	3.499
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.427	84	100,0	100	1.413
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.859	131	93,8	100	5.061
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	124	99,1	100	2.125
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	98	97,7	100	1.627
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	67	96,8	50	430
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.700	88	96,7	99,95	1.240
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	—	—	—	—	—
Total			335.826	1.509	97,4		47.372

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

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

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

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

(5) No incluye los ingresos por ventas de Patio Olmos. IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Performance operativa

Al finalizar el ejercicio fiscal 2023, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los ARS 636.842 millones, aumentando en un 16,0% respecto al año anterior.

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires se incrementaron un 18,7% interanual, pasando de ARS 375.763 millones a ARS 446.076 millones durante el período fiscal 2023, mientras que los del Interior del país aumentaron un 10,2% interanual, pasando de ARS 173.172 millones a ARS 190.766 millones durante el período fiscal 2023.

Ventas minoristas de los locatarios en términos reales ⁽¹⁾

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

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de ⁽¹⁾				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alto Palermo	83.516	68.833	25.805	45.328	61.514
Abasto Shopping	91.100	70.320	22.463	46.095	65.239
Alto Avellaneda	62.367	49.316	18.693	40.727	58.511
Alcorta Shopping	49.166	47.048	19.605	27.025	34.702
Patio Bullrich	27.230	24.917	12.624	18.383	22.795
Buenos Aires Design ⁽²⁾	—	—	—	—	2.984
Dot Baires Shopping	51.217	43.655	17.201	36.207	49.997
Soleil Premium Outlet	33.907	31.194	15.101	18.812	26.846
Distrito Arcos	47.573	40.480	21.963	21.243	24.697
Alto Noa Shopping	26.067	24.865	18.411	18.350	22.151
Alto Rosario Shopping	72.117	65.082	39.212	38.367	49.308
Mendoza Plaza Shopping	39.021	36.918	31.824	29.942	39.305
Córdoba Shopping Villa Cabrera	22.676	20.743	13.060	11.818	16.084
La Ribera Shopping ⁽³⁾	11.438	9.891	4.835	7.830	11.508
Alto Comahue	19.447	15.673	7.149	11.214	15.802
Total	636.842	548.935	267.946	371.341	501.443

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

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

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

Ventas acumuladas por tipo de negocio en términos reales ⁽¹⁾

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

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(En millones de ARS)				
Tienda Ancla	—	—	6.502	19.775	27.139
Indumentaria y calzado	372.285	328.373	153.507	203.180	278.634
Entretenimiento	18.208	13.103	1.988	11.404	16.809
Hogar y decoración	15.660	14.853	8.035	7.586	11.135
Electro	70.555	49.305	20.409	41.827	56.163
Gastronomía	73.815	51.912	42.775	52.938	62.859
Varios	11.084	82.546	4.514	4.437	5.985
Servicios	75.235	8.843	30.216	30.194	42.719
Total	636.842	548.935	267.946	371.341	501.443

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

Tasa de Ocupación

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

	Al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(%)				
Alto Palermo	100,0	98,0	98,4	91,9	99,1
Abasto Shopping.....	99,5	98,9	99,7	94,9	98,7
Alto Avellaneda	92,5	81,4	64,8	97,4	98,6
Alcorta Shopping	96,1	99,7	90,6	97,3	97,9
Patio Bullrich	92,7	92,4	87,8	91,4	93,5
Dot Baires Shopping	98,6	83,5	80,7	74,6	74,5
Soleil Premium Outlet	100,0	100,0	90,3	97,1	99,0
Distrito Arcos	100,0	100,0	100,0	93,8	99,4
Alto Noa Shopping.....	100,0	96,7	98,1	99,0	99,5
Alto Rosario Shopping	93,8	96,3	95,4	97,2	99,6
Mendoza Plaza Shopping.....	99,1	91,1	97,3	97,8	97,3
Córdoba Shopping Villa Cabrera	97,7	100,0	91,4	95,4	99,3
La Ribera Shopping	96,8	97,1	96,2	99,0	94,6
Alto Comahue.....	96,7	97,4	92,4	96,2	96,2
Total.....	97,4	93,1	89,9	93,2	94,7

Precio de alquileres en términos reales

El siguiente cuadro muestra el precio del alquiler acumulado anual por metro cuadrado para los siguientes ejercicios:

	Al 30 de junio de ⁽¹⁾				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en ARS)				
Alto Palermo	275.047	219.502	93.536	188.684	274.302
Abasto Shopping	148.762	109.002	36.614	85.879	133.727
Alto Avellaneda	102.466	71.187	25.499	61.477	102.674
Alcorta Shopping	208.849	187.059	82.291	120.874	162.384
Patio Bullrich	155.930	107.383	45.548	94.795	124.433
Dot Baires Shopping	66.867	52.554	16.410	47.660	70.667
Soleil Premium Outlet	117.141	100.570	46.029	67.444	104.944
Distrito Arcos	195.871	156.425	90.440	133.048	193.000
Alto Noa Shopping	65.014	57.599	37.617	43.239	57.722
Alto Rosario Shopping	125.220	113.768	62.313	63.823	87.230
Mendoza Plaza Shopping	45.289	37.798	26.583	29.362	41.857
Córdoba Shopping Villa Cabrera.....	92.073	77.715	45.451	48.096	69.397
La Ribera Shopping.....	34.661	25.180	7.720	24.018	36.183
Alto Comahue	94.704	70.036	18.074	162.660	156.996

(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.

Ingresos del segmento Centros Comerciales en términos reales

Al analizar la composición de los ingresos del segmento centros comerciales entre 2023 y 2022 podemos observar un balance en las proporciones, ya que tanto el alquiler contingente, que es el que depende de las ventas de nuestros locatarios, como los ingresos por alquileres ("VMA"), representaron, individualmente, aproximadamente el 40% de los ingresos del segmento.

Composición Ingresos

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

	Períodos finalizados al 30 de junio de				
	2023	2022	2021	2020	2019 ⁽³⁾
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	19.076	12.726	8.701	16.608	25.544
Alquileres Porcentuales	19.516	18.055	5.101	7.810	9.479
Total de alquileres	38.592	30.781	13.802	24.418	35.023
Ingresos por publicidad no tradicional	1.037	858	388	977	1.184

	Períodos finalizados al 30 de junio de				
	2023	2022	2021	2020	2019 ⁽³⁾
	(en millones de ARS)				
Ingresos por cargos de admisión	4.004	3.025	2.785	4.795	5.592
Gerenciamiento	416	451	476	558	653
Estacionamiento	2.094	1.242	132	1.572	2.557
Comisiones	1.147	886	636	824	1.701
Otros	82	91	634	111	1.147
Subtotal	47.372	37.334	18.853	33.255	47.857
Otros ingresos	66	35	32	37	—
Ajustes y eliminaciones ⁽¹⁾	—	—	(71)	(1.785)	(2.505)
Total	47.438	37.369	18.814	31.507	45.352

(1) Al 30 de junio de 2023 incluye ARS 41 millones por Patio Olmos y ARS 25 millones por comisión de Apsa Media por publicidad en Edificio del Plata.

Ingresos acumulados para los ejercicios indicados

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de ⁽¹⁾				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alto Palermo	7.480	5.961	2.790	5.292	7.476
Abasto Shopping.....	6.948	4.926	2.003	4.540	6.970
Alto Avellaneda	4.653	3.357	1.632	3.186	5.004
Alcorta Shopping	4.300	3.658	1.705	2.822	3.678
Patio Bullrich	2.370	1.656	748	1.632	2.141
Buenos Aires Design ⁽²⁾	—	—	—	—	280
Dot Baires Shopping	4.072	3.115	1.576	3.467	5.898
Soleil Premium Outlet	2.154	1.839	877	1.315	1.951
Distrito Arcos	3.499	2.805	1.468	2.436	3.354
Alto Noa Shopping.....	1.413	1.244	852	981	1.313
Alto Rosario Shopping	5.061	4.417	2.598	2.759	3.624
Mendoza Plaza Shopping.....	2.125	1.824	1.362	1.569	2.173
Córdoba Shopping Villa Cabrera	1.627	1.324	832	940	1.309
La Ribera Shopping ⁽³⁾	430	300	112	313	463
Alto Comahue.....	1.240	908	298	2.003	2.223
Subtotal	47.372	37.334	18.853	33.255	47.857
Otros ingresos ⁽⁴⁾	66	35	32	37	—
Ajustes conciliatorios y eliminaciones	—	—	(71)	(1.785)	(2.505)
Total.....	47.438	37.369	18.814	31.507	45.352

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

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

(3) A través de Nuevo Puerto Santa Fé S.A.

(4) Al 30 de junio de 2023 incluye ARS 41 millones por Patio Olmos y ARS 25 millones por comisión de Apsa Media por publicidad en Edificio del Plata.

Vencimiento de Alquileres ⁽¹⁾

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestros centros comerciales para los alquileres vigentes al 30 de junio de 2023, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación:

Expiración (Año Fiscal de Vencimiento del Contrato)	Al 30 de junio de 2023				
	Cantidad de contratos ⁽¹⁾	m² a expirar	Porcentaje a expirar	Monto ⁽²⁾	Porcentaje de contratos
			(%)	(millones de ARS)	(%)
Locales vacíos.....	40	8.843			0
Vencidos vigentes	34	18.793	5,7	349	1,9
2024	414	95.943	29,3	3.284	18,0
2025	444	79.432	24,3	4.427	24,4
2026	392	77.343	23,7	5.582	30,7
2027 y años posteriores	185	55.472	17,0	4.537	25,0
Total⁽³⁾	1.469	326.983	100,0	18.179	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023. 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 2023 de los contratos a expirar.

(3) No incluye locales vacíos.

Nuevos alquileres y renovaciones

El siguiente cuadro muestra cierta información respecto de los contratos de alquiler al 30 de junio de 2023:

Tipo de negocio	Cantidad de contratos	Alquiler básico anual	Cargos de admisión anual	Alquiler básico anual promedio por m ²		Cantidad de contratos no renovados ⁽¹⁾	Alquiler básico anual promedio por m ² Contratos no renovados ⁽¹⁾
				Nuevos y renovados	Contratos anteriores		
		(en millones de ARS)		(en ARS/m ²)			(en millones de ARS)
Indumentaria y calzado....	311	5.326	896	118.556	53.860	490	87.063
Varios ⁽²⁾	94	1.378	326	177.045	87.364	133	86.398
Gastronomía	95	1.402	157	179.761	76.501	131	126.204
Servicios	20	202	16	45.806	14.596	40	55.916
Electro.....	34	542	50	124.872	61.115	39	87.148
Hogar y decoración	18	194	70	79.586	18.473	36	72.746
Supermercados	1	37	—	11.568	8.264	3	4.970
Entretenimientos	8	88	8	12.696	2.488	16	17.374
Total ⁽³⁾	581	9.169	1.523	133.043	58.302	888	89.250

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023. El área locativa con respecto a tales locales vacantes es incluida bajo el tipo de negocio del último locatario que ocupó el local.

(2) Varios incluyen tienda departamental.

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

Cinco locatarios más importantes del portafolio

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 9,4% del área bruta locativa del portafolio al 30 de junio de 2023 y representan el 12,1% de los alquileres básicos anuales de Centros Comerciales a dicha fecha.

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

Locatario	Tipo de negocio	Ventas	Área bruta locativa	
		(%)	(m ²)	(%)
Zara	Indumentaria y Calzado	5,9	10.771	3,2
Nike	Indumentaria y Calzado	3,5	8.105	2,4
Frávega	Electro	3,0	3.378	1,0
Adidas	Indumentaria y Calzado	2,4	4.581	1,4
McDonald's	Gastronomía	2,1	4.550	1,4
Total		16,9	31.385	9,4

Información detallada sobre cada uno de nuestros centros comerciales

Alto Palermo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alto Palermo es un centro comercial de 141 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 hace muy atractivo para el habitante de CABA así como el turista que lo visita. Alto Palermo cuenta con una superficie total construida de 69.457 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 20.629 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 83.516 millones, un 21,3% por encima de lo facturado en términos reales en el ejercicio económico 2022. Las ventas por metro cuadrado alcanzaron ARS 4.048.440. El total de los ingresos por alquileres pasó de ARS 4.502 millones en términos

reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 5.674 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro bruto locativo de ARS 219.502 en 2022 y ARS 275.047 en 2023.

Al 30 de junio de 2023, la tasa de ocupación era del 100,0%.

Mix de locatarios de Alto Palermo

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	59.544	71,4	12.669	61,4
Hogar y decoración	1.488	1,8	607	2,9
Gastronomía	7.344	8,8	3.340	16,2
Varios	10.811	12,9	1.409	6,8
Servicios	455	0,5	1.807	8,8
Electro	3.874	4,6	797	3,9
Total	83.516	100,0	20.629	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

Ingresos de Alto Palermo en términos reales

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

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	2.952	2.294	1.352	2.583	4.124
Alquileres Porcentuales	2.722	2.208	522	938	987
Total de alquileres	5.674	4.502	1.874	3.521	5.111
Publicidad no tradicional	308	351	97	229	313
Ingresos por cargos de admisión	764	584	586	951	1.231
Gerenciamiento	65	71	73	82	91
Estacionamiento	492	300	24	263	459
Comisiones	174	149	134	239	272
Otros	3	4	2	7	(1)
Total	7.480	5.961	2.790	5.292	7.476

Abasto, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Abasto es un centro comercial con 157 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 37.167 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 29 locales, un complejo de cines con 12 salas y localidades para aproximadamente 3.000 personas, que cubren una superficie de 8.021 metros cuadrados, área de entretenimientos y el Museo de los Niños cubriendo una superficie de 3.732 metros cuadrados (este último no incluido dentro del área bruta locativa). El centro comercial se distribuye en cinco pisos y tiene estacionamiento para 1.180 vehículos con una superficie aproximada de 39.690 metros cuadrados.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 91.100 millones, un 29,6% mayor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2022, lo que representa ventas por metro cuadrado por aproximadamente ARS 2.451.112. Los ingresos por alquileres pasaron de ARS 4.051 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 5.529 millones para

el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo cual representa ingresos anuales por metro cuadrado locativo bruto de ARS 109.002 en el ejercicio económico 2022 y ARS 148.762 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023, su porcentaje de ocupación era del 99,5%.

Mix de locatarios de Abasto

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	48.311	53,1	14.524	39,1
Entretenimiento	4.816	5,3	12.714	34,2
Hogar y decoración	1.105	1,2	542	1,5
Gastronomía.....	11.871	13,0	3.294	8,9
Varios	6.878	7,5	2.389	6,4
Servicios	195	0,2	832	2,2
Electro	17.924	19,7	2.872	7,7
Total	91.100	100,0	37.167	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

Ingresos de Abasto en términos reales

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

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	2.759	1.714	1.011	2.326	3.734
Alquileres Porcentuales.....	2.770	2.337	336	832	1.188
Total de alquileres.....	5.529	4.051	1.347	3.158	4.922
Publicidad no tradicional	143	93	47	153	153
Ingresos por cargos de admisión	555	349	392	701	987
Gerenciamiento	71	78	82	88	99
Estacionamiento	466	248	17	326	563
Comisiones	173	103	65	103	224
Otros.....	11	4	53	11	22
Total	6.948	4.926	2.003	4.540	6.970

Alto Avellaneda, Gran Buenos Aires

Alto Avellaneda es un centro comercial suburbano que cuenta con 122 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 39.457 m2 de ABL. Cuenta con un nuevo complejo de cines con 8 salas, incluyendo la sala XD más grande del país, un complejo de canchas deportivas (Fútbol, Básquet y Pádel), un centro de entretenimientos activo (Sacoa) y otro en construcción (Neverland Sports & Play), y un patio de comidas con 14 locales. Además el predio cuenta con el hipermercado Chango Más y sucursales de Easy, Norauto y Coppel (no incluidos en el área bruta locativa), pero pagan la parte proporcional de los gastos comunes del estacionamiento de Alto Avellaneda. El centro comercial cuenta con 2.400 espacios para estacionamiento gratuito en un área de 53.203 metros cuadrados.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 62.367 millones, lo que representa un crecimiento interanual del 26,5% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de ARS 1.580.745. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 2.844 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 4.043 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 71.817 en el ejercicio económico 2022 y ARS 102.466 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación era del 92,5%.

Mix de locatarios de Alto Avellaneda

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	35.102	56,2	12.959	32,9
Tienda Departamental	—	—	1.831	4,6
Entretenimiento	1.950	3,1	11.564	29,3
Hogar y decoración	1.377	2,2	1.134	2,9
Gastronomía.....	8.331	13,4	4.675	11,8
Varios	5.030	8,1	2.510	6,4
Servicios	236	0,4	2.883	7,3
Electro	10.341	16,6	1.901	4,8
Total	62.367	100,0	39.457	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	2.099	1.184	698	1.552	3.016
Alquileres Porcentuales	1.944	1.660	319	804	880
Total de alquileres.....	4.043	2.844	1.017	2.356	3.896
Publicidad no tradicional	71	71	19	71	78
Ingresos por cargos de admisión	344	302	366	617	651
Gerenciamiento	56	60	65	75	84
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	134	75	69	60	274
Otros.....	5	5	96	7	21
Total	4.653	3.357	1.632	3.186	5.004

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 15.839 m2 de ABL. Alcorta Shopping tiene un cine con dos salas, patio de comidas con 11 locales, 2 exclusivos restaurantes, el hipermercado Carrefour en la planta baja y un banco Santander. El centro comercial se distribuye en tres niveles y cuenta con un estacionamiento sin cargo por 2 horas con capacidad para 1.137 vehículos y un anexo de parking propio frente al edificio principal con capacidad para 435 vehículos 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 49.166 millones, lo que representa aproximadamente ARS 3.104.071 por metro cuadrado y un crecimiento interanual del 4,5% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de aproximadamente ARS 2.958 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 3.308 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 187.059 en el ejercicio económico 2022 y ARS 208.849 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación del Alcorta Shopping era del 96,1%.

Mix de locatarios de Alcorta Shopping

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	35.390	72,0	7.851	49,6
Entretenimiento	250	0,5	1.435	9,1
Hogar y decoración.....	2.426	4,9	1.236	7,8
Gastronomía	3.303	6,7	1.189	7,5
Varios.....	5.638	11,5	1.667	10,5
Servicios.....	521	1,1	2.382	15,0
Electro	1.638	3,3	79	0,5
Total.....	49.166	100,0	15.839	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	1.690	1.190	778	1.257	1.957
Alquileres Porcentuales.....	1.618	1.768	524	642	595
Total de alquileres.....	3.308	2.958	1.302	1.899	2.552
Publicidad no tradicional	104	78	28	119	134
Ingresos por cargos de admisión	443	330	259	500	578
Gerenciamiento	34	37	39	26	30
Estacionamiento	306	166	24	192	278
Comisiones	89	86	52	80	101
Otros.....	16	3	1	6	5
Total	4.300	3.658	1.705	2.822	3.678

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 11.396 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 2023 los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 27.230 millones, lo que representa ventas de aproximadamente ARS 2.389.412 por metro cuadrado y un crecimiento interanual del 9,3% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 1.252 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 1.777 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos mensuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 107.383 en el ejercicio económico 2022 y de ARS 155.930 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación del Patio Bullrich era del 92,7%.

Mix de locatarios de Patio Bullrich

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	19.679	72,3	5.645	49,6
Entretenimiento	89	0,3	1.510	13,2
Hogar y decoración.....	705	2,6	173	1,5
Gastronomía	683	2,5	1.556	13,7
Varios.....	5.704	20,9	1.586	13,9
Servicios.....	370	1,4	876	7,7
Electro	—	—	50	0,4
Total.....	27.230	100,0	11.396	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	866	379	293	686	1.013
Alquileres Porcentuales	911	873	226	395	405
Total de alquileres.....	1.777	1.252	519	1.081	1.418
Publicidad no tradicional	24	32	17	50	58
Ingresos por cargos de admisión	225	170	125	257	269
Gerenciamiento	29	32	34	63	71
Estacionamiento	271	132	19	147	263
Comisiones	42	34	30	34	67
Otros.....	2	4	4	0	(5)
Total	2.370	1.656	748	1.632	2.141

Dot Baires Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dot Baires Shopping es un centro comercial que se inauguró en mayo de 2009, cuenta con 4 niveles y 3 subsuelos, en una superficie de 173.000 metros cuadrados cubiertos, de los cuales 47.811 m2 son de ABL. Comprende 163 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 2023, 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 51.217 millones, lo que representa un incremento interanual del 17,3% en términos reales y las ventas anuales por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 1.071.230. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 2.486 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 3.197 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 52.554 en el ejercicio económico 2022 y ARS 66.867 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación de Dot Baires Shopping era del 98,6%.

Mix de locatarios de Dot Baires Shopping

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	24.161	47,2	23.592	49,4
Tienda Departamental	—	—	1.572	3,3
Entretenimiento	2.124	4,1	8.519	17,8
Hogar y decoración	1.914	3,7	3.710	7,8
Gastronomía	6.802	13,3	1.981	4,1
Varios	5.988	11,7	3.146	6,6
Servicios	2.236	4,4	2.984	6,2
Electro	7.992	15,6	2.307	4,8
Total	51.217	100,0	47.811	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	1.761	1.018	556	1.630	2.503
Alquileres Porcentuales	1.436	1.468	224	696	949
Total de alquileres	3.197	2.486	780	2.326	3.452
Publicidad no tradicional	126	63	32	110	144
Ingresos por cargos de admisión	281	224	246	416	502
Gerenciamiento	50	54	58	54	58
Estacionamiento	309	200	13	492	714
Comisiones	104	84	67	54	198
Otros	5	4	380	15	830
Total	4.072	3.115	1.576	3.467	5.898

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 15.673 metros cuadrados son de ABL de locales, con una fuerte presencia del rubro deporte y tiempo libre. Comprende 74 locales comerciales y estacionamiento para 2.599 vehículos. Además, cuenta con 6 salas de cine, supermercado y patio de comidas.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 33.907 millones, lo que representa un promedio de ventas anuales de aproximadamente ARS 2.163.336 por metro cuadrado y un aumento en la facturación de 8,7% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 1.583 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 1.836 millones para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de ABL de ARS 100.570 en el ejercicio económico 2022 y de ARS 117.141 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación del Soleil Premium Outlet era del 100,0%.

Mix de locatarios de Soleil Premium Outlet Shopping

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	29.536	87,0	11.178	71,3
Entretenimiento	881	2,6	3.262	20,8
Hogar y decoración.....	92	0,3	100	0,6
Gastronomía	2.701	8,0	745	4,8
Varios.....	675	2,0	326	2,1
Electro	22	0,1	62	0,4
Total.....	33.907	100,0	15.673	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	915	673	492	634	1.024
Alquileres Porcentuales	921	910	207	388	567
Total de alquileres.....	1.836	1.583	699	1.022	1.591
Publicidad no tradicional	42	17	11	34	22
Ingresos por cargos de admisión	200	170	136	185	233
Gerenciamiento	18	19	22	17	19
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	56	47	9	52	80
Otros.....	2	3	0	5	6
Total	2.154	1.839	877	1.315	1.951

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 14.458 m2 de ABL, 63 locales, 427 cocheras y 33 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 47.573 millones, lo que representa un aumento interanual del 17,5% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 3.290.318. El total de ingresos por alquileres se incrementó de ARS 2.261 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 2.832 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 156.425 en el ejercicio económico 2022 y ARS 195.871 en el ejercicio económico 2023. La concesión del centro comercial se encuentra atravesando procesos judiciales. Para más información, ver “Procedimientos legales – Arcos del Gourmet”.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación del Distrito Arcos era del 100%.

Mix de locatarios de Distrito Arcos

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	42.301	88,9	10.397	71,9
Gastronomía.....	1.932	4,1	728	5,1
Varios	1.511	3,2	2.147	14,8
Servicios	1.829	3,8	1.186	8,2
Total	47.573	100,0	14.458	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	1.062	806	694	1.253	2.106
Alquileres Porcentuales	1.770	1.455	601	655	660
Total de alquileres.....	2.832	2.261	1.295	1.908	2.766
Publicidad no tradicional	51	56	37	28	63
Ingresos por cargos de admisión	276	198	22	319	188
Gerenciamiento	13	15	15	13	13
Estacionamiento	249	196	32	151	237
Comisiones	76	73	65	11	82
Otros.....	2	6	2	6	5
Total	3.499	2.805	1.468	2.436	3.354

Alto Noa, Ciudad de Salta

Alto Noa es un centro comercial que fue inaugurado en 1994, cuenta con 84 locales comerciales y se encuentra ubicado en la Ciudad de Salta, capital de la Provincia de Salta, en el noroeste de la Argentina. La provincia de Salta tiene una población de aproximadamente 1,3 millones de habitantes, de los cuales aproximadamente 0,8 millones viven en la Ciudad de Salta. El centro comercial cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 31.046 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 19.427 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 26.067 millones, lo que representa ventas en el período de aproximadamente ARS 1.381.826 por metro cuadrado y un aumento interanual del 4,8% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 1.116 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 1.263 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 57.559 en el ejercicio económico 2022 y ARS 65.014 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación del Alto Noa era del 100,0%.

Mix de locatarios de Alto Noa

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	8.506	32,7	4.372	22,4
Entretenimiento	2.379	9,1	6.507	33,5
Hogar y decoración	392	1,5	245	1,3
Gastronomía.....	3.438	13,2	1.417	7,3
Servicios	870	3,3	302	1,6
Varios	7.112	27,3	5.558	28,6
Electro	3.370	12,9	1.026	5,3
Total	26.067	100,0	19.427	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	637	487	451	532	735
Alquileres Porcentuales	626	629	276	302	379
Total de alquileres	1.263	1.116	727	834	1.114
Publicidad no tradicional	15	24	15	22	19
Ingresos por cargos de admisión	81	63	67	91	101
Gerenciamiento	8	9	9	9	9
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	44	30	22	22	63
Otros.....	2	2	12	3	7
Total	1.413	1.244	852	981	1.313

Alto Rosario, Ciudad de Rosario

Alto Rosario es un centro comercial con 131 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 34.859 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 72.117 millones, lo que representa un aumento interanual del 10,8% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 2.068.848. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 3.863 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 4.365 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 113.768 en el ejercicio económico 2022 y ARS 125.220 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación del Alto Rosario era del 93,8%.

Mix de locatarios de Alto Rosario

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	41.908	58,1	16.622	47,6
Entretenimiento	1.512	2,1	9.586	27,5
Hogar y decoración	2.218	3,1	1.143	3,3
Gastronomía.....	8.203	11,4	2.506	7,2
Varios	5.652	7,8	2.397	6,9
Servicios	510	0,7	1.180	3,4
Electro	12.114	16,8	1.425	4,1
Total	72.117	100,0	34.859	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

Ingresos de Alto Rosario en términos reales

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

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	2.002	1.470	1.056	1.246	1.856
Alquileres Porcentuales	2.363	2.393	1.046	903	1.069
Total de alquileres.....	4.365	3.863	2.102	2.149	2.925
Publicidad no tradicional	68	32	32	58	71
Ingresos por cargos de admisión	486	395	347	438	479
Gerenciamiento	29	32	34	32	34
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	109	88	67	75	110
Otros.....	4	7	16	7	5
Total	5.061	4.417	2.598	2.759	3.624

Mendoza Plaza, Ciudad de Mendoza

Mendoza Plaza es un centro comercial de 124 locales y 22 góndolas, 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 39.021 millones lo que representa ventas de aproximadamente ARS 940.015 por metro cuadrado y un aumento interanual del 5,7% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 1.594 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 1.880 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 37.798 en el ejercicio económico 2022 y ARS 45.289 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación del Mendoza Plaza era del 99,1%.

Mix de locatarios de Mendoza Plaza

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	14.460	37,0	10.519	25,3
Tienda Departamental	—	—	4.259	10,3
Entretenimiento	1.871	4,8	7.351	17,7
Hogar y decoración	1.581	4,1	2.688	6,5
Gastronomía.....	4.931	12,6	4.276	10,3
Varios	6.390	16,4	7.483	18,0
Servicios	238	0,6	2.238	5,4
Electro	9.550	24,5	2.697	6,5
Total	39.021	100,0	41.511	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	991	686	733	800	1.108
Alquileres Porcentuales	889	908	418	472	686
Total de alquileres	1.880	1.594	1.151	1.272	1.794
Publicidad no tradicional	29	22	28	39	45
Ingresos por cargos de admisión	125	110	103	140	175
Gerenciamiento	17	19	19	45	52
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	54	50	24	45	84
Otros.....	20	29	37	28	23
Total	2.125	1.824	1.362	1.569	2.173

Córdoba Shopping, Villa Cabrera, Ciudad de Córdoba

Córdoba Shopping Villa Cabrera es un centro comercial con una superficie de 35.000 metros cuadrados cubiertos, de los cuales 15.368 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 22.676 millones, lo que representa un aumento interanual del 9,3% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 1.475.515. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 1.194 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 1.415 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 77.715 en el ejercicio económico 2022 y ARS 92.073 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación del Córdoba Shopping era de 97,7%.

Mix de locatarios de Córdoba Shopping - Villa Cabrera

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	16.207	71,4	6.519	42,4
Entretenimiento	606	2,7	5.842	38,0
Hogar y decoración	608	2,7	365	2,4
Gastronomía.....	1.939	8,6	675	4,4
Varios	1.847	8,1	740	4,8
Servicios	135	0,6	730	4,8
Electro	1.334	5,9	497	3,2
Total	22.676	100,0	15.368	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	663	431	388	399	640
Alquileres Porcentuales	752	763	310	341	427
Total de alquileres.....	1.415	1.194	698	740	1.067
Publicidad no tradicional	35	13	19	32	45
Ingresos por cargos de admisión	121	69	71	106	114
Gerenciamiento	10	11	13	34	41
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	33	32	22	22	42
Otros.....	13	5	9	6	0
Total	1.627	1.324	832	940	1.309

La Ribera Shopping, Ciudad de Santa Fe

Poseemos el 50% de las acciones de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. ("NPSF"), sociedad que es locataria de un inmueble en el que construyó y se explota el centro comercial "La Ribera Shopping" emplazado en una superficie de 47.506 metros cuadrados, con 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 10.531 metros cuadrados. El centro comercial 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 11.438 millones, lo que representa un crecimiento interanual del 15,6% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 1.086.173. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 265 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 365 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 25.180 en el ejercicio económico 2022 y ARS 34.661 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación de La Ribera Shopping era del 96,8%.

Mix de locatarios de La Ribera Shopping

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	4.966	43,4	3.000	28,4
Entretenimiento	1.448	12,7	3.323	31,6
Hogar y decoración	347	3,0	381	3,6
Gastronomía.....	2.808	24,5	2.247	21,3
Varios	1.276	11,2	776	7,4
Servicios	12	0,1	29	0,3
Electro	581	5,1	775	7,4
Total	11.438	100,0	10.531	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	174	93	60	142	200
Alquileres Porcentuales	191	172	22	110	181
Total de alquileres.....	365	265	82	252	381
Publicidad no tradicional	10	4	4	15	13
Ingresos por cargos de admisión	20	13	15	19	19
Gerenciamiento	6	4	4	6	9
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	29	14	7	21	41
Otros.....	0	0	0	0	0
Total	430	300	112	313	463

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 11.700 m2 de ABL, cerca de 1.066 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. Alto Comahue ofrece 88 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 19.447 millones, lo que representa un incremento interanual del 24,1% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 1.662.195. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 819 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 1.108 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por área bruta locativa de ARS 70.036 en el ejercicio económico 2022 y ARS 94.704 en el ejercicio económico 2023.

Al 30 de junio de 2023 el porcentaje de ocupación del Alto Comahue era del 96,7%.

Mix de locatarios de Alto Comahue

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

Tipo de negocio ⁽¹⁾	Ventas de Locatarios		Área Bruta Locativa	
	(ARS millones)	(%)	(m2)	(%)
Indumentaria y Calzado	8.467	43,6	5.032	43,0
Entretenimiento	970	5,0	2.350	20,1
Hogar y decoración	1.246	6,4	326	2,8
Gastronomía.....	4.497	23,1	2.064	17,6
Varios	3.045	15,7	830	7,1
Servicios	241	1,2	171	1,5
Electro	981	5,0	927	7,9
Total	19.447	100,0	11.700	100,0

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023.

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:

	Ejercicio finalizado al 30 de junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	504	304	140	1.574	1.362
Alquileres Porcentuales	604	515	71	330	474
Total de alquileres	1.108	819	211	1.904	1.836
Publicidad no tradicional	11	6	6	17	26
Ingresos por cargos de admisión	81	50	50	56	52
Gerenciamiento	9	11	11	13	13
Estacionamiento	0	0	0	0	0
Comisiones	28	19	11	6	65
Otros.....	3	3	9	7	231
Total	1.240	908	298	2.003	2.223

Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación

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

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

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

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

Los locales de los centros comerciales cuentan con los servicios de energía eléctrica, gas y agua – de corresponder, según la actividad del locatario –, la central telefónica, la conexión de aire acondicionado y la conexión al sistema general de detección y extinción de incendios, así como la provisión de energía de emergencia a través de grupos electrógenos en sectores comunes. Cada inquilino es responsable por

completar todas las instalaciones necesarias dentro de su unidad, y además debe pagar los gastos directos generados por estos servicios dentro de cada unidad. Los gastos directos generalmente incluyen: electricidad, agua, gas, teléfono y aire acondicionado. El inquilino debe pagar asimismo un porcentaje de los costos totales e impuestos generales relacionados con el mantenimiento de las áreas comunes. Determinamos ese porcentaje o “cupe” en base a distintos factores. Las expensas de las áreas comunes incluyen, entre otras cosas, administración, seguridad, operaciones, mantenimiento, limpieza e impuestos.

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

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

Sistemas de control

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

Competencia

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

El siguiente cuadro muestra cierta información relacionada a los más importantes dueños y operadores de centros comerciales en la Argentina al 30 de junio de 2023.

Compañía	Centro Comercial	Ubicación	Área Bruta Locativa	Participación de mercado ⁽¹⁾
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Alto Palermo	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	m2	%
	Abasto Shopping ⁽²⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.629	1,76
	Alto Avellaneda	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	37.167	3,17
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	39.457	3,36
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.839	1,35
	Dot Baires Shopping ⁽³⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	0,97
	Soleil Premium Outlet	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	47.811	4,07
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.673	1,34
	Alto Noa Shopping	Salta	14.458	1,23
	Alto Rosario Shopping	Santa Fe	19.427	1,66
	Mendoza Plaza Shopping	Mendoza	34.859	2,97
	Córdoba Shopping	Córdoba	41.511	3,54
	La Ribera Shopping ⁽⁴⁾	Santa Fe	15.368	1,31
	Alto Comahue	Neuquén	10.531	0,90
	Subtotal		11.700	1,00
Cencosud S.A.			335.826	28,6
Otros Operadores			277.203	23,6
			560.317	47,8
Total			1.173.346	100,0

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.

Tecnologías de la información

Seguimos invirtiendo en innovación tecnológica. Los avances de la sociedad y los cambios en los hábitos de consumo nos retan constantemente y nos motivan a aplicar las últimas tendencias tecnológicas para servir la experiencia del visitante en los centros comerciales y conocer más de nuestros clientes. Continuamos con la transformación digital de la compañía, ampliando el uso de la plataforma de compras y subastas basada en la nube para la optimización de costos, la Automatización Robótica de Procesos o la automatización RPA en diferentes áreas. También migramos nuestro centro de datos, buscando la máxima disponibilidad del sistema y comenzamos a renovar nuestro sistema CCTV, para mejorar la seguridad y habilitar capacidades futuras, como el uso de inteligencia artificial (AIoT).

Este año continuamos con el desarrollo de APPA, la aplicación que facilita la experiencia de los consumidores en los centros comerciales, a través de la cual se puede pagar estacionamiento, reservar turnos, canjear tarjetas de regalo, ingresar filas virtuales, obtener descuentos, beneficios y participar en promociones. Durante el año, los usuarios de jappa! realizaron más de 700.000 transacciones en la plataforma, incluyendo consumo en centros comerciales, uso de estacionamientos y redención de beneficios Corporativos.

Segmento Oficinas

Introducción

Nos ocupamos, de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas y otros inmuebles de alquiler en la Argentina. Al 30 de junio de 2023, detentábamos participación en 6 edificios de oficinas con 74.392 metros cuadrados de ABL. Con posterioridad al cierre del ejercicio, finalizado el 30 de junio de 2023, se vendió un piso en el edificio 261 Della Paolera y el edificio Suipacha. Para mayor información ver “Acontecimientos recientes - Venta Edificio Suipacha 652/664 y Venta de piso Torre 261 Della Paolera”.

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

El siguiente cuadro muestra cierta información al 30 de junio de 2023 sobre nuestra propiedad directa e indirecta en oficinas:

Oficinas	Fecha de adquisición	Área bruta locativa ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres ⁽⁴⁾
		m2	%	%	ARS millones
Oficinas AAA & A					
Torre Bankboston ⁽⁵⁾	Dic-14	—	—	—	3,7
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0	100	195,1
Dot Building	Nov-06	11.242	51,6	80	546,7
Zetta Building	May-19	32.173	94,6	80	2.644,4
261 Della Paolera ⁽⁶⁾	Dic-20	8.516	100,0	100	1.003,5
Total Oficinas AAA & A		54.910	86,9		4.393,4
Oficinas B					
Philips Building	Jun-17	8.017	41,9	100	190,1
Suipacha 652/664 ⁽⁷⁾	Dic-14	11.465	—	100	0,3
Total Oficinas B		19.482	17,2		190,4
Total Oficinas		74.392	68,7		4.583,8

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2023. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2023.

(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) El edificio se encontraba vendido en su totalidad al cierre del ejercicio 2021.

(6) Al 30 de junio de 2023 éramos dueños del 23,7% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa. Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 9 de agosto de 2023, la Compañía vendió y transfirió un piso por una superficie total de aproximadamente 1.184 m2 y 10 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. Asimismo, con fecha 5 de octubre de 2023, la Compañía vendió y transfirió dos pisos por una superficie locativa total de aproximadamente 2.395 m2 y 18 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes - Ventas de pisos 261 Della Paolera”.

(7) Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Compañía vendió la totalidad del edificio Suipacha 652/664. Excluyendo los m2 de este edificio, la tasa de ocupación sería del 81,2%. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes - Venta Edificio Suipacha 652/664”.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación de nuestras oficinas al cierre de los ejercicios finalizados indicados:

	Tasa de Ocupación ⁽¹⁾				
	Al 30 de Junio,				
	2023	2022	2021	2020	2019
			(%)		
Edificio República ⁽²⁾	—	—	66,9	86,9	95,2
Torre Bankboston ⁽²⁾	—	—	—	96,4	93,5
Intercontinental Plaza	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Bouchard 710 ⁽²⁾	—	—	—	92,5	100,0
DOT Building	51,6	92,6	84,9	84,9	100,0
Zetta Building ⁽³⁾	94,6	92,2	84,7	97,5	97,5
261 Della Paolera	100,0	67,1	80,2	—	—
Philips Building	41,9	81,4	93,1	82,7	45,7
Suipacha 652/664 ⁽⁴⁾	—	—	17,3	31,2	44,6
Total Oficinas	68,7	73,3	74,7	86,1	88,3

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

(2) El edificio fue vendido en su totalidad.

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

(4) Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Compañía vendió la totalidad del edificio Suipacha 652/664. Excluyendo los m2 de este edificio, la tasa de ocupación sería del 81,2%. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes – Venta Edificio Suipacha 652/664".

La siguiente tabla muestra el ingreso promedio anual por metro cuadrado para nuestras oficinas durante al cierre de los ejercicios finalizados indicados.

	Ingreso anual promedio por metro cuadrado ⁽¹⁾				
	Al 30 de junio de:				
	2023	2022	2021	2020	2019
	(ARS/m2)				
Edificio República ⁽²⁾	—	—	134.611	133.129	124.587
Torre Bankboston ⁽²⁾	—	—	—	120.116	127.815
Intercontinental Plaza	65.500	106.056	168.134	72.046	81.767
Bouchard 710 ⁽²⁾	—	—	—	142.164	130.087
Dot Building	94.247	67.276	102.706	129.341	106.160
Zetta Building	86.865	89.864	117.650	128.799	84.558
261 Della Paolera ⁽³⁾	117.836	130.198	79.192	—	—
Philips Building	56.584	57.849	65.963	59.402	136.949
Suipacha 652/664 ⁽⁴⁾	—	—	101.366	57.905	118.563

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

(2) El edificio fue vendido en su totalidad.

(3) El edificio comenzó a estar operativo en diciembre de 2020, debido a ello los contratos y los ingresos relacionados no tienen comparación con años anteriores.

(4) Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Compañía vendió la totalidad del edificio Suipacha 652/664. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes – Venta Edificio Suipacha 652/664".

Vencimiento de Contratos

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 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 2023:

Edificio	Número de contratos ⁽¹⁾⁽⁵⁾	Monto de Alquiler Anual ⁽²⁾	Alquiler por m² Nuevos y renovados ⁽³⁾	Alquiler por m² Anteriores ⁽³⁾	N° de contratos no renovados	Contratos no renovados Monto de alquiler anual ⁽⁴⁾
		(millones de ARS)	(ARS)	(ARS)		(millones de ARS)
DOT Building	1	51	2.861	4.018	2	108
Philips Building	—	—	—	—	3	102
Intercontinental Plaza	—	—	—	—	—	—
261 Della Paolera	—	—	—	—	—	—
Zetta Building	1	55	4.316	3.721	—	—
Total ⁽⁶⁾	2	106	3.468	3.894	5	210

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el ejercicio fiscal 2023.

(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 2023, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres) ⁽¹⁾⁽²⁾:

Año Fiscal de vencimiento del contrato	Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento	Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento	Porcentaje de Metros Cuadrados Totales Sujeto a Vencimiento	Ingresos Anuales por Alquileres en los Contratos por Vencer	Porcentaje de Ingresos Totales Sujeto a Vencimiento
		(m2)	(%)	(en millones de ARS)	(%)
2024	7	29.748	60	2.257	57
2025	5	3.239	6	211	5
2026 y siguientes.....	21	17.154	34	1.504	38
Total.....	33	50.141	100	3.972	100

(1) Incluye Oficinas cuyo contrato no ha sido renovado aún al 30 de junio de 2023.

(2) No incluye metros cuadrados vacantes ni contratos de: cocheras, antenas, espacio de terrazas 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 de 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa, lo cual significa 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

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

Edificio Zetta

Nuestra subsidiaria Panamerican Mall S.A. desarrolló un edificio de oficinas de 32.173 metros cuadrados de área bruta locativa y 11 pisos ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este 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 2023, el edificio se encontraba ocupado aproximadamente en un 91% por Mercado Libre. Actualmente se encuentra operativo en la PB, el primer espacio de oficinas Workplace con un total de 815 m2. El espacio ofrece 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 mas 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+, fue recientemente certificado con normas Leed Gold de Core & Shell del US Green Building Council. El proceso de renta ha sido un éxito logrando el 100% de ocupación con Locatarios Premium. Actualmente es un activo muy consultado para las grandes corporaciones para la adquisición de pisos, por sus características y contratos vigentes.

Durante el ejercicio 2023 y con posterioridad al cierre del mismo (Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Ventas de pisos 261 Della Paolera"), la compañía vendió y transfirió 11 pisos. 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.

Suipacha 652/664, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Suipacha 652/664 es un edificio de oficinas de 7 pisos, ubicado en el microcentro de la ciudad. Al 30 de junio de 2023, éramos propietarios de todo el edificio y de 62 cocheras. La mayoría de las plantas de este edificio tienen una superficie excepcionalmente grande de 1.580 metros cuadrados. Cuenta con una superficie, que promedia los 11.465 metros cuadrados de área bruta locativa.

El 24 de julio de 2023, el edificio fue vendido en su totalidad (Ver “Acontecimientos recientes - Venta Edificio Suipacha 652/664”).

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 2023 comenzó a alquilarse un espacio Workplace dentro del edificio, y se espera que sea el lugar donde operará la mayor sede de Workplace Irsa alcanzando los 1.800 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 compete con otros participantes relevantes del mercado, como ser RAGHSA, quien junto con IRSA representan las 2 compañías más importantes.

Segmento Hoteles

La actividad hotelera fue récord este año, motivada por el auge del turismo, tanto doméstico como internacional. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, alcanzó óptimos niveles de ocupación y es una gran atracción para el segmento de ingresos altos. Por su parte, nuestros hoteles Libertador e Intercontinental en Buenos Aires se recuperaron fuertemente este año con tarifas y ocupación crecientes.

Durante el ejercicio 2023 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 o Habitación ⁽²⁾	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (En millones de ARS)				
						2023	2022	2021	2020	2019
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34	313	66,4	27.772	4.118	1.723	463	3.826	5.570
Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	100	200	57,2	19.893	1.634	637	152	1.339	3.139
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50	205	76,7	70.608	9.212	6.910	2.641	5.568	6.971
Total			718	66,8	39.936	14.964	9.270	3.256	10.733	15.680

(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.

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

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.

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.

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 7,0 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 chalet de 1.000 m2 diseñado por el arquitecto Ezequiel Bustillo.

Segmento de 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 2023, los ingresos provenientes del segmento ventas y desarrollos alcanzaron la suma de ARS 4.382 millones, comparado con ARS 1.608 millones registrados durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022.

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 las reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2023:

	Participación IRSA	Fecha de adquisición	Superficie del terreno	Superficie construible	ABL	Superficie vendible	Valor libro (en millones de ARS)
	%			m2			
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Lindero Córdoba Shopping – Edificios Viviendas	100	6/5/2015	—	—	—	2.160	502
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantum Bellini)	100	9/2/2021	—	—	—	186	145
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100	9/2/2021	—	—	—	1.014	671
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100	9/2/2021	—	—	—	1.786	1.751
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100	24/9/1997	—	—	—	2.018	1.311
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100	24/9/1997	—	—	—	8.338	770
Zetol y Vista al Muelle – Uruguay	90	1/6/2009	—	—	—	792	23
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 – CABA	100	20/1/1999	—	—	—	2.908	2.044
Total Intangibles (Residencial)			—	—	—	19.202	7.217
RESERVAS DE TIERRA							
Terreno Luján – Acceso Oeste – Buenos Aires ⁽⁵⁾	100	31/5/2008	1.152.106	464.000	—	—	4.210
Predio San Martín (Ex Nobleza Piccardo) – Buenos Aires ^{(5) (8)}	50	31/5/2011	159.996	480.000	—	—	20.949
La Adela – Buenos Aires	100	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	—	—	6.660
Puerto Retiro – CABA ⁽⁴⁾	50	18/5/1997	82.051	246.153	—	—	—
Terreno Ezpeleta (Quilmes)	100	19/4/2022	465.642	521.399	—	—	7.932
Costa Urbana – CABA (Ex Solares de SM)	100	10/7/1997	716.180	866.806	—	693.445	172.562
La Plata – Gran Buenos Aires ⁽⁵⁾	100	22/3/2018	78.614	116.553	—	—	4.715
Polo Dot expansión usos mixtos – CABA ⁽⁷⁾	80	28/11/2006	—	15.940	—	—	5.905
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 CABA	100	20/1/1999	20.462	86.387	—	75.277	15.033
Subtotal Usos Mixtos			12.543.551	6.748.465	—	768.722	237.966
Caballito Manzana 35 – CABA ⁽³⁾	100	22/10/1998	9.767	57.192	—	31.257	2.324
Zetol – Uruguay	90	1/6/2009	—	—	—	51.228	1.485
Vista al Muelle – Uruguay	90	1/6/2009	—	—	—	60.360	1.736
Neuquén – Parcela Viviendas – Neuquén ⁽²⁾ ⁽⁶⁾	100	6/7/1999	13.000	57.000	—	—	2.261
Subtotal Residencial			22.767	114.192	—	142.845	7.806
Edificio Beruti y Coronel Díaz – CABA	100	18/6/2022	2.387	8.900	5.067	—	6.273
Subtotal Retail			2.387	8.900	5.067	—	6.273
Polo Dot – Oficinas 2 y 3 – CABA	80	28/11/2006	12.800	—	38.400	—	10.694
Edificio Paseo Colón 245 – CABA	100	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	—	2.167
Intercontinental Plaza II – CABA	100	28/2/1998	6.135	—	19.597	—	3.842
Linderos Córdoba Shopping – Córdoba ⁽²⁾	100	6/5/2015	5.365	5.000	4.823	—	739
Subtotal Oficinas			25.879	18.690	72.320	—	17.442
Total Futuros Desarrollos			12.594.584	6.890.247	77.387	911.567	269.487
Otras Reservas ⁽¹⁾			3.289.199	—	7.297	262	10.082
Total Reservas de Tierras			15.883.783	6.890.247	84.684	911.829	279.569

(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 Llaolao.

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

(3) "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 pendientes de las aprobaciones finales.

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

(7) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.

(8) Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Compañía vendió su participación en Quality Invest S.A. (ver "Acontecimientos recientes – Venta Quality Invest S.A.").

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2023:

Expansiones	Participación de IRSA	Superficie	Ubicación
	%	m2	
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	20.000	CABA
Alto Palermo	100	14.199	CABA
Córdoba Shopping	100	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100	15.000	Rosario
Edificio Philips	100	19.706	CABA
Total en Oficinas + Residencial		75.905	
Total Expansiones		129.426	

Información detallada sobre cada una de nuestras propiedades:

Intangibles – Unidades a recibir en virtud de acuerdos de permuta

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 m2, 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.

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 presente prospecto 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 2023 la obra se encuentra iniciada.
- **Fideicomiso Libertador 7400 (Quantum Bellini):** corresponde a 923 m2 de departamentos, 5 cocheras y bauleras. Al 30 de junio de 2023 se han vendido unidades quedando en stock 186 m2.

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.

Al 30 de junio de 2023 la obra de construcción de la Torre 1 se encuentra iniciada y su avance es de más del 60% y 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.

Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A. - Parcela 2 Carrasco Boating – Departamento de Canelones - Uruguay

El 23 de noviembre de 2022 se concretó la permuta de la Parcela 2 de 17.754 m2 del proyecto Carrasco Boating a un Fideicomiso no relacionado con la Sociedad. El precio de venta fue de USD 8,3 millones.

Usos Mixtos

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, actualmente se está gestionando el cambio de zonificación que posibilite la materialización de dicho proyecto.

Proyecto San Martín (Ex Fábrica Nobleza Piccardo) – San Martín, Provincia de Buenos Aires

Con fecha 31 de mayo de 2011, Quality Invest S.A. y Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F. (Nobleza) suscribieron la escritura traslativa de dominio por la compra de un predio de 159.996 m2 situado en el Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, actualmente de uso industrial y que cuenta con características y escalas apropiadas para desarrollos de usos mixtos.

El Plan Maestro, por el cual se proyectaba desarrollar una urbanización integral a gran escala (residencial, comercial, etc), que contempla la construcción de aproximadamente 480.000 m2, fue visado por la Municipalidad de San Martín a través del Decreto 1589/19 y registrado ante la Dirección General de Urbanismo y Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio. Asimismo, el plano de subdivisión acorde con los indicadores urbanísticos fue presentado ante la Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se firmaron entre Quality Invest S.A. y la Municipalidad de San Martín los siguientes documentos:

- Acta de Cierre Acuerdo Club Peretz: la Sociedad abonó los certificados adeudados de la obra en cuestión ya finalizada, liberando a ambas partes de reclamo alguno respecto del Acta firmada el 20 de enero del 2015. El monto de lo adeudado era de ARS 18,9 millones y la ejecución de las obras están descriptas, detalladas y realizadas.
- Convenio Complementario con la Municipalidad de San Martín: En el mismo se acuerda la finalización de la obra de ensanche de Rodríguez Peña y la relocalización y puesta en marcha de la subestación de Edenor, de acuerdo con el plano y pliego de especificaciones redactados por TIS y que son parte de los anexos del mismo. Como contrapartida se abonarán las certificaciones adeudadas de la siguiente forma: El total es por ARS 26,1 millones: ARS 15 millones ya se abonaron y el saldo (sin cláusula de ajuste alguno) al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará el Acta de Entrega.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Compañía vendió su participación en Quality Invest S.A. (ver “Acontecimientos recientes – Venta Quality Invest S.A.”).

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, la cual está afectada por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias.

La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales 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 al art. 174 inc. 5º en función del art. 173 inc. 7º del C.P. Por dicha acción se pretende que sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte, se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos. Puerto Retiro presentó su descargo sobre el mérito de la evidencia, destacando que los actuales accionistas de Puerto Retiro no participaron en ninguno de los actos sospechosos en el caso penal, ya que adquirieron las acciones mediante el pago de las mismas y de buena fe varios años después de los hechos mencionados en el proceso. Asimismo, se destacó en todo momento que la empresa Puerto Retiro estuvo ajena en todo momento, a la licitación / privatización realizada para la venta de acciones de Tandanor.

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

En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal N° 5 formó un incidente y dispuso y ejecutó la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, se tomó conocimiento de que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia. A la fecha del presente Prospecto 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.

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 Gualeguay 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.

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

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

Urbana”, que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento.

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de 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 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.

En marzo de 2023, se aprobó Mensura con propuesta de subdivisión, fraccionamiento, cesión de calles y espacio público y nos encontramos en proceso de escriturar las 3 parcelas y el sector del Parque Público que se cede a título oneroso.

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.

El 29 de octubre de 2021 se notificó a la compañía la demanda de amparo iniciada en relación con el predio, en la que se planteó que existieron nulidades que afectaron el proceso de aprobación del Convenio Urbanístico (CU). Con posterioridad se amplió la demanda, impugnándose además cuestiones propuestas en el CU. La Compañía procedió a contestar la demanda el 12 de noviembre de 2021 solicitando el rechazo de esta y el 10 de marzo de 2022 el juzgado dictó sentencia haciendo parcialmente lugar al amparo, lo que fue apelado por la Sociedad y el GCBA. El 6 de marzo de 2023 la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV resolvió revocar la sentencia de primera instancia, y en consecuencia rechazar la demanda. Dado que dicha sentencia no fue recurrida, el caso ha concluido y a la fecha, la Sociedad no tiene ningún proceso judicial en curso vinculado con el proyecto Costa Urbana.

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

Terreno La Plata

Con fecha 22 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de 78.614 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 adecuadas para el desarrollo comercial en una plaza de gran potencial.

En fecha 21 de enero del 2019, se ha promulgado la Ordenanza N°11.767 aprobada por el Honorable Concejo Deliberante de La Plata en fecha 26 de diciembre del 2018. Con dicha Promulgación, quedan confirmados formalmente por dicha Ordenanza los usos e indicadores solicitados para desarrollar un proyecto de 116.553 m².

Al 30 de junio de 2023 se encuentra avanzado el proyecto de usos mixtos.

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 comercio y espacios públicos, con más de 85.000 m². Este Proyecto se encuentra aprobado por las autoridades del GCBA.

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

Al 30 de junio de 2023 el desarrollo se encuentra esperando la resolución de un amparo interpuesto ante el GCABA.

Residencial

Caballito Manzana 35 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Al 30 de junio de 2023 la obra de completamiento de la estructura de hormigón de la Torre 3 se encuentra finalizada.

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 metros cuadrados 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 Cocheros 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.

Al 30 de junio de 2023 se vendieron 4 de las 6 unidades recibidas por la contraprestación de la Torre 1, construida en la parcela 2, y se encuentra finalizada la obra de infraestructura concerniente a los sectores A y B del predio que incluyen, entre otros, el camino costero, rotondas, luminarias, rellenos y conexiones pluviales y cloacales por un monto de unos USD 3,2 MM. Asimismo, se firmó la permuta de la Parcela 2 con el mismo desarrollador de la Parcela 1 iniciándose las obras a fines del año 2022 (ver “Intangibles - Permutas”).

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.

A la fecha del presente Prospecto, 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 Cocheros 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 cocheros 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 cocheros. 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 a la Ordenanza 12.860 de la Municipalidad de Córdoba.

Otra reserva de tierras

Conil – Avellaneda, Provincia de Buenos Aires

Estos terrenos de la Compañía son frentistas al shopping Alto Avellaneda, suman 2.398 m2 distribuidos en dos esquinas enfrentadas y según sus parámetros urbanísticos se pueden construir alrededor de 6.000 m2. Su destino, ya sea a través de un desarrollo propio o venta a un tercero, es vivienda con la posibilidad de un zócalo comercial. En noviembre del 2014, se suscribió una Escritura de Permuta por un valor de USD 0,7 millones para realizar un desarrollo residencial, como contraprestación, la Compañía recibiría 1.389 m2 de locales comerciales ubicados en las plantas bajas de las manzanas 99 y 95 de Güemes 836 y Güemes 902 respectivamente. En junio de 2018 se firmó una prórroga a la permuta. Como contraprestación por la demora y en concepto de indemnización se nos hará entrega de 1 departamento (55,5 m2) y 1 cochera (14 m2). El 27 de junio de 2023 se firmó el cierre de la Permuta que corresponde a la entrega de 2 locales con 1.389 m2, 2 departamentos y 4 cocheras, considerados Bienes de Cambio y la reincorporación de la Parcela B como Reserva de Tierra.

Otras Tierras en Reserva – Pilar, Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Llao Llao

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 metros cuadrados.

Segmento Otros

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

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.

Durante el ejercicio 2023, el negocio de la industria ferial y del entretenimiento recuperó el ritmo de actividad previo a la pandemia, recibiendo a numerosos visitantes y fortaleciendo las relaciones con sus grupos de interés de larga trayectoria. El calendario ferial recobró su máximo esplendor, logrando que cada feria, evento, congreso, encuentro de negocio tenga resultados muy satisfactorios tanto por la oferta de empresas convocadas como por la cantidad y calidad de los visitantes concurrentes.

Esta situación posiciona muy favorablemente al segmento de cara al 2024, en el que se espera tener un gran nivel de actividad ferial, de eventos sociales y corporativos, así como de convenciones, con la expectativa del regreso de congresos internacionales, logrando así la recuperación del sector de turismo de negocios.

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

GCDI S.A. es una compañía de construcción y real estate listada en ByMA, en la que, al 30 de junio de 2023, tenemos una participación del 27,82%. 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 2023, la compañía cuenta con un equipo de 53 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 jappa!, “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 jappa! realizaron más de 700.000 transacciones en la plataforma incluyendo consumos en centros comerciales, uso de parking, y redención de beneficios corporativos. De estas, se identificaron aproximadamente 636.000 transacciones de visitantes en los centros comerciales de IRSA, correspondientes a consumos por más de ARS 3.100 millones de 204.000 usuarios. Esta información permite a los equipos de los centros comerciales gestionar sus comunicaciones y acciones de una manera más eficaz y segmentada que redundará en mayor fidelización y atractivo de la propuesta de los centros comerciales hacia sus visitantes.

Avenida Inc.

Al 30 de junio de 2023, la compañía poseía en forma indirecta un 4,1% de Avenida Inc, compañía dedicada al negocio de e-commerce.

Compara en casa

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

Al 30 de junio de 2023, la compañía poseía en forma indirecta el 14,87% de Comparaencasa S.A.

Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2023, éramos propietarios del 29,91% del Banco Hipotecario. Fundado en 1886 por el gobierno argentino y privatizado en 1999, Banco Hipotecario ha sido históricamente líder en préstamos hipotecarios en Argentina y proveedor de servicios de seguros hipotecarios y de préstamos hipotecarios. Todas sus operaciones están ubicadas en la Argentina, donde opera a través de una red nacional con 62 sucursales en las 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Banco Hipotecario es un banco comercial inclusivo que brinda servicios de banca universal ofreciendo una amplia variedad de productos y actividades bancarias, incluyendo una amplia gama de préstamos personales y corporativos, depósitos, tarjetas de crédito y débito, y servicios financieros relacionados a particulares, pequeñas y medianas empresas (“PyME”) y grandes empresas. Al mes de abril de 2023, Banco Hipotecario ocupaba el decimosexto lugar entre los bancos privados del sistema financiero argentino en términos de activos totales y decimotercero lugar en términos de préstamos. Al 30 de junio de 2023, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 85.202,4 millones, sus activos consolidados eran de ARS 672.049,9 millones, y su resultado neto para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 fue de ARS 8.670 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 y de ARS 76.970,5 millones al 30 de junio de 2023.

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 3,2% al 30 de junio de 2023.

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.

Regulación y Supervisión Gubernamental

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

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

Locaciones

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

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

El 23 de agosto de 2023 la Cámara de Diputados aprobó un proyecto de modificación a la ley de alquileres que tenía por objeto modificar el plazo mínimo de alquiler y reducirlo a un periodo de dos años y proponía un ajuste del aumento del canon locativo que sea libremente decidido entre las partes utilizando los siguientes índices: Índice de Precios al Consumidor, Índice de Precios Mayoristas y/o el Índice de Salarios o una combinación de ellos. Asimismo, el proyecto de ley establecía que los ajustes al valor del alquiler podrían realizarse con la periodicidad que acuerden las partes, por intervalos no inferiores a cuatro meses.

Posteriormente, dicho proyecto aprobado por la Cámara de Diputados fue tratado por la Cámara de Senadores. El Senado consensuó hacer cambios en el proyecto, entre los cambios propuestos se destacan: (i) que el plazo de los contratos sea de tres años como en la actualidad; (ii) que el mínimo de actualización del valor del canon locativo sea cada seis meses; y (iii) que se utilice el índice del coeficiente Casa Propia, desarrollado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat a los fines de ajustar el aumento del canon locativo.

El 11 de octubre de 2023, en vistas a las modificaciones propuestas por la Cámara de Senadores, la Cámara de Diputados volvió a tratar el texto propuesto por el Senado, donde resultó aprobado, sancionándose el proyecto de ley propuesto. A la fecha de este Prospecto resta que el Poder Ejecutivo apruebe y promulgue la ley y/o vete la ley de forma total o parcial.

Limitaciones a los términos de la locación

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

Derecho de resolución anticipada

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

Otros

La mayoría de nuestras locaciones disponen que los locatarios paguen la totalidad de los gastos e impuestos vinculados a la propiedad en proporción a sus respectivas superficies alquiladas. Sin perjuicio

de ello, conforme la última reforma introducida al art. 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. En el caso de un incremento significativo en el monto de tales gastos e impuestos, el gobierno argentino podría responder a presiones políticas para intervenir mediante la reglamentación de esta práctica, en consecuencia, afectando en forma negativa nuestros ingresos por alquileres. Si bien el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador, en caso de falta de pago de los alquileres, proceder al cobro de los mismos mediante un “procedimiento de ejecución”, existe numerosa jurisprudencia que sostiene que los contratos de locación de 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, resaltos y salientes, a fin de que cumplan con la política de paisaje urbano de la ciudad. La repartición administrativa a cargo del Código de Planeamiento Urbano es la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

Venta y Titularidad

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

Ley de Protección del Discapacitado. La Ley de Protección del Discapacitado N°22.431, sancionada el 20 de marzo de 1981, según sus modificaciones posteriores, dispone que, respecto de la construcción y renovación de edificios, las obstrucciones al acceso deben ser eliminadas para posibilitar el acceso de

individuos discapacitados. En la construcción de edificios públicos, se deben disponer entradas, vías de paso e instalaciones adecuadas para individuos con discapacidad motriz.

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

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

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

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

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

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

Una vez inscrita 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.

Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro Porteño.

En diciembre de 2021 se sancionó en la Ciudad de Buenos Aires la ley de transformación del área céntrica de la ciudad de Buenos Aires a fin de convertir esa zona en un área urbana residencial, inteligente y sostenible, a través de la promoción del desarrollo de actividades económicas estratégicas, otorgando beneficios impositivos a quienes realicen inversiones destinadas al desarrollo de dicha área (como ser la exención de los ingresos derivados del desarrollo de actividades estratégicas que estarán exentos de ingresos brutos hasta diciembre 2023). Adicionalmente, se prevé que el Banco de la Ciudad otorgue líneas de crédito tendientes a promover la realización de proyectos de reconversión de inmuebles ubicados dentro del área céntrica (por ejemplo, incentivos para adquisición de viviendas y/o alquiler, programa “Mudate al Microcentro”), así como para la adquisición de equipamiento relacionado a las actividades estratégicas a desarrollar en dicha área. Los proyectos de reconversión podrán presentarse hasta el 31 de enero de 2024.

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 0,5 a 2.100 “canastas básicas total para el hogar 3” publicadas por el INDEC (el valor actual de cada una es de ARS 229.199,46), el decomiso de mercaderías, la clausura del establecimiento por un plazo de hasta treinta (30) días, la suspensión de hasta 5 años en los registros de los proveedores del Estado, hasta la pérdida de concesiones, privilegios, regímenes impositivos o crediticios especiales de que gozare el sancionado.

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

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

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

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

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

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

La Ley de Defensa del Consumidor determina que la información incluida en la oferta dirigida a posibles consumidores indeterminados obliga al oferente durante el período en el cual la oferta tiene lugar y hasta

su revocación pública. Además, determina que las especificaciones incluidas en la publicidad, anuncios, prospectos, circulares u otros medios, obligan al oferente y se consideran parte del contrato celebrado con el consumidor.

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

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

Ley de Defensa de la Competencia. La Ley N° 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°63/2023 de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía publicada en el Boletín Oficial con fecha 3 de febrero de 2023, equivale a la suma de ARS 16.255.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en ARS 162,55), en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia (en adelante, 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 3.251 millones, 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 9.753.000.000), estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado y el volumen de ventas anual consolidado de nuestra controlante excede los ARS 16.255 millones, 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 N°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, especificando 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 causadas 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 sustancialmente 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.

Procedimientos legales

IRSA no es parte de ningún litigio o arbitraje significativo y no tenemos conocimiento de ningún litigio o reclamo significativo que se encuentre en trámite o sea inminente contra IRSA fuera de lo descripto a continuación.

A continuación se encuentra una descripción de ciertos procedimientos judiciales significativos en los que la Compañía es parte. La Compañía no se encuentra involucrada en ningún otro procedimiento litigioso o de arbitraje sustancial y no tiene conocimiento de otros procedimientos litigiosos o reclamos significativos pendientes o inminentes en su contra o en contra de nuestras subsidiarias. Sin perjuicio de ello, la Compañía podría verse involucrada en otros litigios derivados del curso ordinario de sus negocios.

Puerto Retiro

En 1999, a través de Inversora Bolívar, IRSA aumentó su participación en Puerto Retiro al 50,0% de su capital social.

En 1991, Indarsa había adquirido el 90% del capital de Tandanor, una ex empresa estatal, que era propietaria de un predio cercano a Puerto Madero con una superficie de aproximadamente 8 hectáreas. Como Indarsa no cumplió con su obligación de pago por la adquisición del capital accionario de Tandanor, el Estado Nacional, a través del Ministerio de Defensa, presentó un pedido de quiebra contra Indarsa. Puesto que el único activo de Indarsa era su tenencia en Tandanor, el Estado Nacional pretende extender el pedido de quiebra contra Indarsa a otras empresas o particulares que, según su criterio, actuaron como un único grupo económico. En particular, el Estado Nacional ha solicitado la extensión de la quiebra de Indarsa a Puerto Retiro, que adquirió la Planta 1 de Tandanor.

El procedimiento judicial ya ha concluido sus etapas probatorias. Las partes presentaron sus alegatos y se encuentran a la espera de una resolución. No podemos brindar ninguna garantía de ser la parte vencedora en este procedimiento.

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,3 hectáreas, la cual está afectada por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias. La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno.

Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro y los restantes imputados en la causa penal. Mediante dicha acción se pretende que se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la operación fraudulenta. El 7 de marzo de 2015, Puerto Retiro presentó la contestación de demanda, interponiendo una serie de excepciones previas, tales como la excepción de prescripción, de defecto legal y de falta de legitimación (activa y pasiva). El 12 de julio de 2016, Puerto Retiro fue notificada legalmente de la decisión adoptada por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 en relación con las excepciones previas antes mencionadas. Dos de ellas fueron rechazadas: defecto legal y falta de legitimación (pasiva). Se presentó un recurso contra esta decisión, el cual fue desestimado. Las otras dos objeciones se considerarían en el veredicto.

El 7 de septiembre de 2018, el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 dictó su veredicto, según el cual la excepción preliminar de limitación presentada por Puerto Retiro fue exitosa. Sin embargo, ordenó la confiscación ("decomiso") de la tierra conocida como "Planta 1". Este veredicto no es definitivo, Puerto Retiro interpuso un recurso en relación con la confiscación de Planta I. Este recurso aún no ha sido resuelto.

El 27 de diciembre de 2018, se presentó una acción de anulación contra la sentencia que ordenó la confiscación de la propiedad denominada "Planta 1". El 1 de marzo de 2019 se nos notificó el rechazo "in limine" de la acción de anulación presentada. Posteriormente, el 8 de marzo de 2019, se presentó una moción de restitución contra dicha resolución. El 19 de marzo de 2019, se nos notificó la decisión del Tribunal que rechazó el reemplazo y declaró inadmisibile la apelación presentada en una subsidiaria. El 22 de marzo de 2019, se presentó una queja de apelación denegada (ante la Cámara Federal de Casación Penal), se otorgó la queja, por lo que la apelación presentada está actualmente pendiente. En ese sentido, en abril se mantuvo el recurso y, posteriormente, se ampliaron sus fundamentos.

El 21 de febrero de 2020 se recibió cédula electrónica del Tribunal Federal de Casación Penal de la Nación notificando resolución por la cual se rechazaron los recursos de casación presentados por Puerto Retiro contra el veredicto del Tribunal Oral Federal 5 que dispuso el decomiso del inmueble Planta I y la distribución de costas en el orden causado en lo que se refiere a la excepción de prescripción de la acción civil interpuesta por Puerto Retiro a la que el Tribunal Oral hizo lugar. Contra dicha decisión de casación se interpuso en tiempo y forma Recurso Extraordinario Federal por parte de Puerto Retiro. Asimismo, Casación confirmó la prescripción precedentemente indicada rechazando en tal sentido el recurso de casación interpuesto por el Estado Nacional y por Tandanor. Contra dicho resolutorio se interpuso recurso extraordinario federal, en fecha 10 de marzo de 2020, el que fue rechazado mediante resolución dictada por la Cámara de Casación el día 15 de junio de 2020, por lo cual se interpuso recurso de queja ante la CSJN en fecha 22 de junio de 2020, el cual se encuentra a resolver. Lo propio hicieron Tandanor y el Estado Nacional.

Sin perjuicio de que no es posible asegurar con certeza el resultado del recurso de queja por recurso extraordinario federal denegado, interpuesto ante la CSJN por Tandanor y el Estado Nacional, contra la decisión de Casación que resolvió confirmar la excepción de prescripción de la acción civil relacionada con el reclamo de daños y perjuicios interpuesto por ambos sujetos contra Puerto Retiro S.A., se estima que la posibilidad de que el mentado recurso de queja prospere y, en consecuencia, la CSJN revoque la excepción de prescripción de la acción civil de daños y perjuicios, es baja.

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 de los locales objeto de la acción civil. Como consecuencia de dicha denuncia, el Tribunal Oral Federal N° 5 promovió un incidente y ordenó y ejecutó la clausura de los locales donde se ejecutaban los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida mencionada. Como consecuencia de dicha circunstancia, se tuvo conocimiento de que las diligencias fueron trasladadas al Juzgado de lo Penal para la asignación de un juzgado que investigue la posible comisión del delito de desobediencia. A la fecha de emisión del presente Informe Anual, no se han producido novedades en este asunto.

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

Arcos del Gourmet

Somos parte de la causa caratulada “Federación de Comercio e Industria de la Ciudad de Buenos Aires y Otros c/ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ Amparo.” La actora solicitó una medida cautelar contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por considerar que el proyecto Arcos del Gourmet S.A. no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. El 29 de agosto de 2014, el tribunal de grado rechazó el caso. Esta resolución fue apelada pero confirmada en diciembre de 2014. Por lo que, con fecha 18 de diciembre de 2014, se procedió a la apertura al público del Proyecto “Arcos”, el que actualmente opera normalmente. Sin perjuicio de ello, la actora recurrió ante el Superior Tribunal de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires para solicitar la revisión del caso alegando su supuesta inconstitucionalidad. El 4 de julio de 2017, el juzgado ordenó al tribunal de alzada que revisara la causa. La Cámara de Apelaciones dictó sentencia el 14 de febrero de 2019, y resolvió que Arcos del Gourmet S.A. tenía que ceder una porción de terreno para construir un parque verde. Arcos del Gourmet S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior. Este recurso fue denegado y Arcos del Gourmet S.A. dedujo recurso de queja por apelación denegada. El día 22/04/2022 la Compañía fue notificada mediante cédula de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la CABA (TSJ) en los autos: “Arcos del Gourmet S.A. s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en Federación de Comercio e Industria de la Ciudad de Buenos Aires (FECOBA) y otros c/ GCBA y otros s/ amparo” (QTS 16501/2019-0) por la cual se resolvió hacer lugar parcialmente al recurso de inconstitucionalidad interpuesto por Arcos del Gourmet S.A. contra la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyTRC Sala III (la “Cámara”) el 14/02/2019 actuación 11587856/2018. A través de su sentencia el TSJ resolvió que no resultaba procedente la demolición de las obras realizadas sobre el Inmueble donde se encuentra actualmente el Centro Comercial “Distrito Arcos”, como lo había dispuesto la Cámara, debiendo en cambio la Compañía destinar a la Ciudad una porción de terreno, de conformidad con lo estipulado en el artículo 3.1.2 del CPU, para que sea reservada al uso y utilidad pública, con acceso irrestricto y destinada 'especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados. Esa superficie podría provenir total o parcialmente del inmueble en el que se encuentra en funcionamiento el centro comercial o, en su caso, de terrenos aledaños a la zona. En el caso de que la empresa no pudiese destinar la totalidad de la fracción de tierra, debería abonar, previa realización de un peritaje, la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración procediese a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad establecida durante la vigencia del contrato de concesión. Nuestros asesores legales se encuentran analizando los pasos procesales a seguir.

El 18 de mayo de 2015 IRSA fue notificada de que la AABE, a través de la Resolución N° 170/2014, había revocado el contrato de concesión otorgado a favor de la subsidiaria de IRSA, es decir Arcos del Gourmet S.A. El 2 de junio de 2015, IRSA presentó ante la AABE un pedido de nulidad de la notificación recibida por IRSA por no haberse cumplido los procedimientos formales requeridos bajo la ley argentina. Asimismo, Arcos del Gourmet S.A. interpuso un recurso administrativo solicitando el rechazo de la revocación del contrato de concesión y una demanda para que se declarara la nulidad de la Resolución N° 170/2014. El 24 de agosto de 2022 se dictó sentencia de primera instancia rechazando la acción judicial promovida por Arcos del Gourmet S.A. Arcos del Gourmet S.A. apeló oportunamente esa sentencia ante la Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, que confirmó la sentencia de primera instancia el día 19 de septiembre de 2023. Por ello, el 4 de octubre de 2023 Arcos del Gourmet S.A. interpuso recurso extraordinario federal a fin de que la Corte Suprema de Justicia de la Nación revoque la sentencia por considerar que es contraria a sus derechos constitucionales. La cuestión se encuentra todavía pendiente de resolución.

Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (a quien se transfirió la propiedad del predio concesionado), como consecuencia de la resolución de AABE mencionada en el párrafo precedente, inició un proceso de lanzamiento judicial contra Arcos del Gourmet S.A. El 11 de mayo de 2022 se dictó sentencia mandando llevar adelante el lanzamiento. Arcos del Gourmet S.A. apeló oportunamente esa decisión ante la Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal que confirmó la sentencia de primera instancia el día 19 de septiembre de 2023. Por ello, el 4 de octubre de 2023 Arcos del Gourmet S.A. interpuso recurso extraordinario federal a fin de que la Corte Suprema de Justicia de la Nación

revoque la sentencia por considerar que es contraria a sus derechos constitucionales. La cuestión se encuentra todavía pendiente de resolución.

En relación a lo anterior, Arcos del Gourmet S.A. también inició demanda de consignación judicial del canon mensual del inmueble. A la fecha de este Prospecto, el centro comercial “Distrito Arcos” continúa funcionando normalmente.

Terreno Caballito– Ciudad de Buenos Aires

El 23 de diciembre de 2019, IRSA PC 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 de Buenos Aires.

La contraprestación está garantizada por una hipoteca en la parcela 1 y el edificio 1 y el comprador tenía la opción de adquirir la parcela 2 de la misma propiedad hasta el 31 de agosto de 2020 y las parcelas 3 y 4 hasta el 31 de marzo de 2021, sujeto a ciertas condiciones suspensivas. Para mayor información véase “*Información Sobre la Emisora – Descripción del Negocio – Terreno Caballito-Ciudad de Buenos Aires*”.

Con fecha 20 de julio de 2020 IRSA PC fue notificado de la interposición de un amparo que tramita ante el Fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Juzgado 24, Secretaría 47 donde la parte actora ha solicitado se declare la nulidad de: 1) Acto administrativo que otorga el certificado de aptitud ambiental y 2) Acto administrativo que registró los planos de la obra. Con fecha 01/10/2020 la Cámara de Apelaciones confirmó la medida cautelar dictada por el Juez de la Primera instancia, en fecha 13/08/2020 por la cual se resolvió cautelarmente: a) la suspensión de los efectos de los actos administrativos que otorgaron el CCA (DI-2018-1865-DGEVA obrante en el Expte. EX2018-1066007-MEGEYADGTALAPRA) y que registraron los planos (Parcela2: EX2018-09036563-MGEYADGROC, RE-2018-16270322-DGROC; Parcela 3: EX2018-09036079-MGEYA-DGROC, RE-2018-16267792-DGROC; Parcela 4: EX2018-16270322-DGROC); y b) la paralización de los trabajos constructivos que se desarrollan en el predio sito en la Av. Avellaneda 1400, CABA. El GCBA recurrió la medida interponiendo Recurso de Inconstitucionalidad, el que fue rechazado por la Cámara, al igual que el recurso de queja que dicha parte interpuso ante el Tribunal Superior de Justicia de la CABA. A la fecha del presente el expediente de amparo se encuentra abierto a prueba.

Costa Urbana - Ex Ciudad Deportiva Boca - Convenio Urbanístico.

El 29 de octubre de 2021, IRSA Inversiones y Representaciones S.A. recibió una notificación de una acción de amparo colectivo en relación al predio individualizado Ex Ciudad Deportiva Boca (Costa Urbana) solicitando la convocatoria a audiencia pública prescripta por el art. 63 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y la suspensión del tratamiento del Proyecto de Ley 1831 - J 2021. Se procedió a contestar la demanda. En fecha 10/03/2022 se dictó sentencia de primera instancia haciendo lugar parcialmente a la acción de amparo entablada, acogiendo la impugnación del convenio urbanístico firmado entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la empresa IRSA el 19 de julio de 2021 con respecto al inmueble situado en Av. España 2230/40 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 21, Sección 096, Manzana 020, Parcela 0000), de sus adendas, y de todos los actos que sean su consecuencia. El 15 de marzo de 2022 IRSA apeló dicha sentencia, como así también lo hicieron el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, codemandados en la causa. El 17 de marzo de 2022 el juzgado concedió las apelaciones en relación y con efecto suspensivo, de la sentencia cuestionada (conforme lo dispuesto en la Ley N°2145). El 6 de marzo de 2023 la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV hizo lugar a los recursos de apelación interpuestos por IRSA y –conjuntamente- por el GCBA y la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, revocó la sentencia de primera instancia en lo que fue materia de agravio y rechazó íntegramente la demanda. La sentencia se encuentra firme.

Sumario

El sumario iniciado por el Banco Central a IRSA y a sus directores se basa, esencialmente, en considerar que IRSA celebró una operación de venta de títulos con liquidación en moneda extranjera (conocida como compra de Dólar Cable). IRSA y sus directores presentaron su defensa ante el Banco Central el 6 de septiembre de 2023. Actualmente el sumario se encuentra en etapa de recolección de prueba (sólo se encuentra pendiente una prueba). Consideramos que dicho sumario carece de sustento legal ya que la operación fue, una compra (y no una venta) con liquidación en moneda extranjera -tipo de operación no

incluida en la declaración jurada presentada por IRSA para acceder al MULC de acuerdo a la legislación aplicable-.

Centro de Operaciones Israel

Al 30 de junio de 2023, ya no poseíamos capital social de IDBD mientras que tenemos una inversión en DIC que asciende a 1,5 millones de acciones representativas del 1,1% del capital.

Cuando nos referimos a “shekels” o “NIS” nos referimos a los nuevos shekels israelíes, la moneda de curso legal de Israel

Procedimientos legales relacionados con la liquidación de IDBD y la administración judicial de las acciones de DIC

El 25 de septiembre de 2020 la Corte dictó sentencia en virtud de la cual se dictó la apertura del proceso contra IDBD y orden de liquidación. De conformidad con la sentencia, se nombró un fiduciario para IDBD y, posteriormente, el Tribunal designó síndicos para las acciones de DIC que constituyen aproximadamente el 82% del capital social emitido de DIC. Como parte del proceso de administración judicial, un grupo de compradores liderado por Mega Or Ltd., compró aprox. 82% del capital social emitido por DIC (luego de que dicha compra fuera aprobada por el Tribunal el 20 de noviembre de 2020). Por lo tanto, el 23 de noviembre de 2020 todos los funcionarios que fueron nombrados por Dolphin BV renunciaron a sus cargos en DIC y sus subsidiarias.

Litigio presentado por IDBD contra Dolphin Netherlands B.V. e IRSA

El 21 de septiembre de 2020, IDBD presentó una demanda contra Dolphin Netherlands B.V. (“Dolphin BV”) e IRSA ante el Tribunal de Distrito de Tel-Aviv Jaffa (caso civil núm. 29694-09-20). El monto reclamado por IDBD es de 70 millones de NIS, alegando que Dolphin BV e IRSA incumplieron un supuesto compromiso legalmente vinculante de transferir a IDBD una cuota de NIS 70 millones el 2 de septiembre de 2020. El 24 de diciembre de 2020, y tras la aprobación del tribunal de insolvencia, El fiduciario de IDBD presentó una moción para anular el reclamo, manteniendo el derecho como fideicomisario de IDBD, de presentar un nuevo reclamo inter alia en el mismo asunto, luego de realizar una investigación sobre las razones de la insolvencia de IDBD. El 24 de diciembre de 2020, el tribunal emitió una sentencia para desestimar el reclamo según lo solicitado.

El 24 de octubre de 2021, el fideicomisario del IDBD presentó una nueva moción ante el tribunal de insolvencia, solicitando que le permitiera presentar un reclamo monetario en nombre de IDBD contra IRSA y Dolphin B.V. alegando un supuesto incumplimiento de pago, en el marco del compromiso mencionado precedentemente, de dos cuotas por la suma de NIS 140 millones (nominales).

El 31 de octubre de 2021, el Comisionado de Insolvencia notificó que no se oponía a la moción, y en esa misma fecha, el tribunal confirmó la moción iniciada por el fideicomisario de IDBD.

El 26 de diciembre de 2021 IDBD presentó la demanda contra Dolphin BV e IRSA por la suma de NIS 140 millones (nominales). De acuerdo a la demanda, los demandados supuestamente incumplieron el compromiso legalmente vinculante dado a IDBD el 29 de agosto de 2019, el cual consistía en transferir a IDBD una suma de NIS 210 millones en 3 cuotas iguales de NIS 70 millones cada uno: la primera cuota, el 2 de septiembre de 2019; la segunda cuota, el 2 de septiembre de 2020 y la tercera, el 2 de septiembre de 2021. El reclamo refiere al segundo y tercer pago. La demanda también incluye una suma de NIS 3.299.433 por los intereses desde la fecha del supuesto incumplimiento hasta la fecha en que se presentó la demanda, y una solicitud de añadir a la suma total de la demanda los intereses hasta el día de la sentencia. Además, la demanda incluye la petición de cargar a los demandados con los honorarios y costas legales del demandante.

El 30 de enero de 2023, y el 7 de febrero de 2023, el tribunal emitió una resolución que permitía a IDBD notificar la demanda a IRSA y Dolphin B.V. fuera de jurisdicción y permitía a Dolphin B.V. e IRSA impugnar la notificación y la jurisdicción del tribunal israelí antes del 9 de mayo de 2023. Por lo tanto, Dolphin B.V. e IRSA presentaron una moción para impugnar la notificación, la jurisdicción del tribunal israelí y la ley aplicable.

Demanda colectiva contra IDBD, Dolphin IL y Eduardo Elsztain por la venta de DIC

El 3 de octubre de 2018, un solicitante inició una moción alegando poseer acciones de DIC (el

"Solicitante"), contra IDBD, Dolphin IL y el Sr. Eduardo Elsztain buscando una orden judicial para anular la venta de acciones de DIC a Dolphin y designar un fiduciario para que mantenga esas acciones mientras la acción esté pendiente. El demandante alega que la venta no cumplió con las disposiciones de la Ley de Concentración y el demandante solicita una orden de pago de daños monetarios a los accionistas de DIC de entre 58 y 73 millones de NIS.

Tras el proceso de liquidación de IDBD, el demandante eliminó a IDBD del reclamo. Planeamos defender enérgicamente esta moción ya que entendemos que la venta de las participaciones en las acciones de DIC por IDBD a Dolphin IL, IDBD cumple con las disposiciones de la Ley de Concentración.

Demanda colectiva contra DIC y el Sr. Eduardo Elsztain y otros directores de IRSA con respecto a la salida de las acciones de DIC de los índices

El 2 de octubre de 2018, DIC recibió una acción y una moción para aprobarla como acción colectiva, que se había presentado ante el Tribunal de Distrito de Tel Aviv-Yafo (conjuntamente, la "Moción" a los fines del presente apartado) contra la DIC, contra el Sr. Eduardo S. Elsztain, contra los directores de DIC que tienen un interés en la persona controlante de DIC, y contra los directores y funcionarios adicionales de DIC, en relación con la salida de la participación de DIC el 1 de febrero de 2018 de sus índices TA 90 y TA 125 del TASE, a partir del cual se había negociado en la Bolsa de Valores de Tel Aviv hasta esa fecha (los "Índices") por un solicitante que alegaba haber tenido acciones de DIC antes del 1 de febrero de 2018 y posteriormente.

Se solicita al Tribunal, entre otras cosas, que apruebe la acción como una demanda colectiva y que solicite a los demandados que compensen a los miembros del grupo de acuerdo con el daño causado estimado en aproximadamente NIS 17.6 millones. DIC sostiene que tales alegatos son infundados y defenderán vigorosamente esta moción.

Demanda derivada contra DIC, Dolphin IL y ciertos directores por la realización de una distribución prohibida

En mayo de 2019, DIC recibió una demanda y un recurso para aprobarla como demanda derivada (en conjunto, el "Recurso") que había sido presentado ante el Tribunal de Distrito de Tel Aviv-Yafo (el "Tribunal") contra Dolphin IL; contra directores en ejercicio de sus funciones en DIC (las "Demandadas"); y contra DIC (a título de demandada formal), por una demandante que alegaba poseer obligaciones de DIC (Serie J) fundando su reclamo en la realización de una distribución prohibida relacionada con la distribución de dividendos en efectivo por la suma aproximada de NIS 40 millones, y con el pago de dividendos en especie (obligaciones (Serie I) de IDB Development) por un monto de aproximadamente NIS 64 millones, distribución que fuera realizada por DIC en febrero de 2019 (conjuntamente, la "Distribución"), y también en la compra de acciones propias realizada por DIC (desde la fecha de la resolución sobre la distribución) por la suma de aproximadamente NIS 36 millones, conforme a un plan de compra aprobado por el Directorio de DIC en enero de 2019 (las "Compras de Acciones Propias").

En dicho recurso, se le solicita al Tribunal, entre otras cosas, que declare y dictamine que la distribución y las compras de acciones propias no cumplían con la prueba de utilidades (una prueba que constituye una condición para realizar distribuciones en el marco del artículo 302 de la Ley de Sociedades 5759-1999), y que suponen una distribución prohibida, así como que ordene a las demandadas resarcir a DIC por los daños y perjuicios sufridos debido a la distribución prohibida. Se calcula que los daños y perjuicios supuestamente ocasionados por las demandadas ascienden a un total de NIS 140 millones. También se le solicita al Tribunal que ordene a Dolphin IL devolverle a DIC el monto del dividendo que recibió en la distribución, por la suma de NIS 85 millones (según su porcentaje de tenencia en DIC). En enero de 2021, el Tribunal denegó la Moción y, posteriormente, en marzo de 2021, el demandante presentó una apelación ante la Corte Suprema.

Acontecimientos Recientes

Venta Edificio Suipacha 652/664

Con fecha 24 de julio de 2023 se informó que el día de la fecha la Sociedad ha vendido la totalidad del edificio "Maple", ubicado en Suipacha 652/664, Microcentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El edificio de categoría B, adquirido por la Compañía 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.

Ventas de pisos 261 Della Paolera

Con fecha 9 de agosto de 2023, la Compañía informó que ha vendido y transferido un piso de la torre 261 Della Paolera ubicada en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.184 m² y 10 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 12,1 millones (USD 10.248/m²), los cuales fueron abonados en su totalidad.

El resultado contable de esta operación será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 1er trimestre del período fiscal 2024.

Así mismo, con fecha 5 de octubre de 2023, la Compañía informó que ha vendido y transferido dos pisos de la torre 261 Della Paolera ubicada en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 2.395 m² y 18 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD (MEP) 14,9 millones (USD 6.300/m²), los cuales fueron abonados en su totalidad.

Luego de esta operación, la Compañía 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.

El resultado contable de esta operación será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 2do trimestre del período fiscal 2024.

Venta Quality Invest S.A.

Con fecha 31 de agosto de 2023 informamos que la Compañía 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 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.

El resultado contable de la operación se reconocerá en el primer trimestre del ejercicio fiscal 2024.

Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 5 de septiembre de 2023 la Compañía informó que el Directorio de la Sociedad, ha resuelto convocar a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas la cual fue celebrada el día 5 de octubre de 2023, a distancia, resolviendo lo siguiente:

- 1) Elección de dos accionistas para suscribir el acta de la Asamblea.
- 2) Se aprobó por mayoría de votos la documentación prevista en el inc.1 del artículo 234 de la Ley N°19.550 correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30.06.2023.

3) Se aprobó por mayoría de votos destinar el resultado del ejercicio de la siguiente manera: (I) a la integración de la Reserva Legal, la suma de ARS 2.867.542.934,27, que actualizada asciende a la suma de ARS 3.428.890.040,70, conforme las disposiciones legales vigentes y, II) el remanente por la suma de ARS 54.483.315.751,18, que actualizada asciende a la suma de ARS 65.148.910.773,25, a la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 64.000.000.000. Teniendo en consideración que los resultados reexpresados son suficientes para afrontar el pago de los dividendos propuestos, se aprobó por mayoría de votos (i) destinar el saldo de los resultados del ejercicio reexpresados, es decir, la suma de ARS 1.148.910.773,25 a la integración de la Reserva para distribución de futuros dividendos y (ii) no desafectar la reserva para distribución por futuros dividendos ni la Reserva Especial en las sumas inicialmente recomendadas en el punto del orden del día.

4) Se aprobó por mayoría de votos aprobar la gestión del Directorio durante el ejercicio económico finalizado al 30.06.2023, efectuada por cada uno de sus miembros así como respecto de los directores titulares que son también miembros de los Comités de Auditoría y Ejecutivo que funcionan en su seno, por las actividades desarrolladas durante el ejercicio económico finalizado al 30.06.2023.

5) Se aprobó por mayoría de votos la gestión de la Comisión Fiscalizadora durante el ejercicio económico finalizado al 30.06.2023.

6) Se aprobó por mayoría de votos: (I) las remuneraciones al Directorio de la Sociedad, por la suma total de ARS 9.050.000.000 correspondientes al ejercicio cerrado el 30.06.2023, las que incluyen funciones técnico-administrativas desarrolladas por los directores y que responden a pautas de razonabilidad en materia de retribuciones por el ejercicio de funciones ejecutivas y consideran las habilidades y capacidades técnicas, operativas y experiencia en el negocio de los miembros del directorio así como el compromiso que asumen con sus funciones y, en este ejercicio en particular, la exitosa gestión realizada con relación al proceso de refinanciación y cancelación de la deuda y gestión financiera de la Sociedad, además de criterios comparables de mercado en compañías de similar envergadura, todo ello de acuerdo a las prácticas de gobierno corporativo establecidas en el Código de Gobierno Societario; y (II) facultar al Directorio para (i) proceder a su asignación y distribución oportuna de conformidad con las tareas específicas oportunamente desarrolladas por sus miembros; (ii) en base a la modificación en la remuneración propuesta en el punto del orden del día, proceder a realizar los ajustes correspondientes en el cuadro de Asignaciones a Directores previsto en Capítulo III, Sección I, artículo 3 de las Normas de CNV (T.O. 2013) y su oportuna presentación ante CNV y (iii) efectuar adelantos de honorarios mensuales ad referendum de lo que la próxima asamblea ordinaria considere.

7) Se aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas durante el ejercicio económico finalizado al 30.06.2023, la suma en conjunto de ARS 8.450.000, delegándose en la propia Comisión Fiscalizadora la asignación individual de la suma indicada.

8) Se aprobó por mayoría de votos: (i) mantener en 12 (doce) el número de directores titulares y fijar en 3 (tres) el número de directores suplentes; (ii) renovar en sus cargos como Directores Titulares a los señores Fernando Adrián Elsztain, Daniel Ricardo Elsztain, Oscar Pedro Bergotto y Nicolás Bendersky con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30.06.2026 y (iii) renovar en su cargo de Director Suplente al señor lair Manuel Elsztain con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30.06.2026. Se deja constancia que los directores titulares propuestos señores Fernando Adrián Elsztain, Daniel Ricardo Elsztain, Nicolás Bendersky y el director suplente lair Manuel Elsztain, revisten el carácter de no independientes y el director propuesto Oscar Pedro Bergotto reviste el carácter de independiente, en los términos del art. 11 de la Sección III del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV (T.O. 2013).

9) Se aprobó por mayoría de votos: (i) la designación de los señores José Daniel Abelovich, Marcelo Héctor Fuxman y Noemí Ivonne Cohn como Síndicos Titulares y las de los señores Roberto Daniel Murmis, Cynthia Deokmellian y Paula Sotelo como Síndicos Suplentes por el lapso de un ejercicio, destacando que según la normativa de la CNV las personas propuestas revisten el carácter de independientes, informando que han prestado asistencia profesional remunerada con relación a sociedades artículo 33 de la LGS y (ii) autorizar a los señores síndicos propuestos a participar en la sindicatura de otras sociedades en virtud de las disposiciones de los artículos 273 y 298 de la LGS.

10) Se aprobó por mayoría de votos la designación como contadores certificantes para el ejercicio 2023/2024 a las firmas (a) PRICEWATERHOUSE&Co. miembro de la firma PriceWaterhouseCoopers en la persona de Carlos Brondo como Auditor Externo Titular y en la persona de Andrés Suarez como Auditor

Externo Suplente; y (b) Abelovich Polano & Asociados en la persona de Noemi Ivonne Cohn como Auditora Externa Titular y en las personas de José Daniel Abelovich y Marcelo Héctor Fuxman como Auditores Externos Suplentes.

11) Se aprobó por mayoría de votos aprobar un honorario por la suma de ARS 147.080.905 por las tareas desarrolladas por los Contadores Certificantes por el ejercicio cerrado al 30.06.2023.

12) Se aprobó por mayoría de votos: (i) dejar sin efecto la asignación de 9.419.623 acciones propias de VN ARS 1 en cartera para la instrumentación de un plan de incentivos destinado a empleados, management y directores de la Sociedad y (ii) distribuir la cantidad total de 13.928.410 de acciones propias en cartera de VN ARS 1 que considerando lo mencionado respecto a la distribución de acciones liberadas y el cambio de valor nominal, y que por cada acción de valor nominal ARS 1 correspondían 0,90780451408 acciones de valor nominal ARS 10, dicho monto actualizado por la liquidación mencionada corresponde con la cantidad de 12.644.273 acciones de VN ARS 10, incluyendo la cantidad indicada en el punto (i) anterior, a los señores Accionistas en proporción a sus participaciones accionarias y (ii) autorizar al Directorio a instrumentar la distribución de las acciones indicadas.

13) Se aprobó por mayoría de votos aprobar la prórroga del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en acciones e incondicionales, garantizadas o no garantizadas, subordinadas o no subordinadas, a integrarse en efectivo y/o en especie por un valor nominal de hasta USD 750.000.000 (dólares estadounidenses setecientos cincuenta millones) o su equivalente en otras monedas o unidades de valor, por un nuevo plazo de cinco años contados a partir del vencimiento del mismo, es decir desde el 20 de marzo de 2024, o bien por el plazo mayor que autoricen las Normas de la CNV.

14) Se aprobó por mayoría de votos: (I) la delegación en el Directorio de las más amplias facultades para resolver la tramitación e implementar la prórroga del Programa; (II) renovar la delegación en el Directorio, efectuada a través de las asambleas de Accionistas de fecha 31 de octubre de 2017, de las más amplias facultades; (III) autorizar al Directorio para (a) aprobar, celebrar, otorgar y/o suscribir cualquier acuerdo, contrato, documento, instrumento y/o valor relacionado con el trámite y/o la implementación de la prórroga del plazo y/o ampliación y/o reducción del monto del Programa y/o la emisión de las distintas clases y/o series de obligaciones negociables bajo el mismo, que el Directorio estime necesario o que sea requerido por la Comisión Nacional de Valores, los mercados de valores del país y/o del exterior, la Caja de Valores S.A. y/u otros organismos equivalentes; (b) solicitar y tramitar ante la Comisión Nacional de Valores la autorización para la oferta pública de tales obligaciones negociables, (c) en su caso, solicitar y tramitar ante cualquier organismo competente o mercado de valores autorizado del país y/o del exterior la autorización para el listado y negociación de tales obligaciones negociables, y (d) realizar cualquier acto, gestión, presentación y/o trámite relacionado con el Programa y/o prórroga y/o ampliación del monto del mismo y/o la emisión de las distintas clases y/o series de obligaciones negociables bajo el Programa; y (IV) autorizar al Directorio para subdelegar las facultades y autorizaciones referidas en los puntos (I), (II) y (III) anteriores en uno o más de sus integrantes, gerentes de la Sociedad o en las personas que determine de acuerdo con lo previsto por la normativa vigente.

15) Autorizaciones para la inscripción de trámites relativos a la presente asamblea ante la CNV, BYMA y la IGJ.

Recompra de Acciones Propias

La Compañía informó que 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 5.000.000.000 (pesos cinco mil 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 (dólares estadounidenses nueve) por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 720 (pesos setecientos veinte) por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

Asimismo, se informó con fecha 2 de octubre de 2022, que la Sociedad ha recomprado aproximadamente un 42,23% del programa aprobado.

Capitalización por emisión de acciones liberadas y cambio en el Valor Nominal

Con fecha 13 de septiembre de 2023, la Compañía informó que habiéndose obtenido las autorizaciones de la CNV 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:

(I) 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 acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal ARS 1 y con derecho a un voto por acción, y

(II) 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,

Se informó a todos los accionistas que revestían tal calidad al 19 de septiembre de 2023 conforme el registro llevado por Caja de Valores S.A., que a partir del día 20 de septiembre de 2023, se efectivizó en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, donde se procedió a realizar 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 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 que fueron distribuidas por la capitalización descrita tienen derechos económicos en igualdad de condiciones a las que se encontraban anteriormente en circulación.

Respecto de los accionistas que producto de la anotación en el Registro Escritural mencionado precedentemente les correspondiera fracciones de acciones ordinarias de valor nominal ARS 10 y un voto por acción, las mismas fueron liquidadas en efectivo de acuerdo con el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos. Respecto a los accionistas que por la liquidación no alcanzaron al menos una acción de valor nominal ARS 10, se les asignaron la cantidad necesaria hasta completar el valor nominal de ARS 10.

Asimismo, se informó que el capital social de la Emisora 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.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se produjo un cambio en la modalidad de la negociación de las acciones representativas del capital social en Bolsas y Mercados Argentinos S.A., es decir, que el precio de negociación se registrará 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 hubiesen producido un efecto de baja sustancial en la cotización de la acción. Asimismo, se informó 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.

Warrants IRSA – Términos y Condiciones

Con fecha 14 de septiembre de 2023, la Compañía 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: (i) el aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión; y (ii) 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 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:

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)

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

Ejercicio de Warrants.

Con fecha 29 de septiembre de 2023 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2023 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 67.061 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 27.246,88.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones e incrementa de 736.354.245 a 736.421.306 acciones ordinarias de VN ARS 10, el capital social de la Sociedad se incrementó de 7.363.542.450 a 7.364.213.060, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó de 79.709.301 a 79.646.262.

Aviso de Pago de Dividendo

Con fecha 5 de octubre de 2023 se informó que conforme con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 5 de octubre de 2023 y la reunión de Directorio de la misma fecha, a mérito de las delegaciones efectuadas por la asamblea, se pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 12 de octubre de 2023 o en la fecha posterior que resulte por aplicación de las normas que operan en las jurisdicciones donde cotizan las acciones de la Sociedad, un dividendo en efectivo por la suma de ARS 64.000.000.000 con cargo al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023, equivalente al 884,687833212% del capital social con derecho a cobro representado por un total de 723.419.014 acciones de VN ARS 10.

El monto por acción (VN ARS 10) será de ARS 88,4687833212 y el monto por cada Global Depositary Shares ("GDS") será de ARS 884,687833212, pagadero a todos los accionistas que revistan tal condición al 11 de octubre de 2023, conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

El pago se efectuará por intermedio de la Caja de Valores S.A., en su domicilio sito en 25 de Mayo 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario de 10 a 15 horas.

Los tenedores de GDS percibirán los importes correspondientes al dividendo a través de The Bank of New York Mellon, depositario de dichos certificados a partir de la fecha que resulte por aplicación de las regulaciones vigentes en la jurisdicción donde cotizan los GDS de la Sociedad.

Distribución de acciones propias

Con fecha 5 de octubre de 2023 se informó que de acuerdo con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 5 de octubre de 2023 y lo dispuesto por el Directorio en su reunión de la misma fecha en base a las facultades delegadas por la mencionada Asamblea, se ha dispuesto efectuar la distribución de acciones propias en cartera de la Sociedad oportunamente adquiridas por un total de 12.644.273 de acciones ordinarias escriturales de 1 voto por acción y de VN ARS 10 cada una, conforme a las siguientes condiciones: (i) Fecha de inicio del trámite: 12 de octubre de 2023; (ii) Domicilio de pago: Caja de Valores S.A. 25 de Mayo 362 Ciudad Autónoma de Buenos Aires; (iii) Horario: Lunes a viernes de 10:00 a 15:00 horas; y (iv) Cantidad aprobada por la Asamblea: 12.644.273 acciones.

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.

Las fracciones de acciones serán liquidadas en efectivo de acuerdo con la reglamentación de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. sobre fracciones menores a 1 (una) acción o a 1 (un) GDS. Se deja constancia que sólo podrán recibir las acciones mencionadas en la proporción respectiva, los titulares de acciones en circulación de la compañía al día 11 de octubre de 2023.

FACTORES DE RIESGO

Antes de tomar una decisión de inversión, deberá considerar cuidadosamente los riesgos que se describen más adelante, además del resto de la información incluida en el presente Prospecto. Podríamos enfrentar también otros riesgos e incertidumbres adicionales que a la fecha del presente Prospecto desconocemos o bien consideramos poco significativos, que podrían afectar negativamente nuestro negocio. En general, se asume un mayor riesgo al invertir en valores negociables de emisoras de mercados fronterizos, tales como Argentina, que cuando se invierte en valores negociables de emisoras de Estados Unidos de América y de otros mercados. Debe entenderse que una inversión en nuestras acciones ordinarias y GDS implica un mayor riesgo, incluida la posibilidad de perder toda su inversión.

Riesgos relacionados con Argentina.

Dependemos de las condiciones macroeconómicas y políticas de Argentina.

La economía argentina ha experimentado una volatilidad significativa en las últimas décadas, caracterizada por períodos de crecimiento del producto bruto interno (“PBI”) bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación monetaria. El crecimiento económico sostenible de Argentina depende de diversos factores, como la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y competitividad del peso frente a las divisas extranjeras, la confianza de los consumidores y los inversores extranjeros y nacionales y una tasa de inflación estable, los niveles de empleo nacional y las circunstancias de los socios comerciales regionales de Argentina. El contexto macroeconómico argentino, en el que operamos, sigue siendo vulnerable, como reflejan las siguientes condiciones económicas: (i) según los datos publicados por el INDEC en 2022 y 2023, para los años finalizados el 30 de junio de 2021 y 2022, el PBI real de Argentina aumentó un 10,4% en comparación con el año finalizado el 30 de junio de 2020, y aumentó un 5,2% en comparación con el año finalizado el 30 de junio de 2021, respectivamente; (ii) los continuos aumentos del gasto público han dado lugar y podrían seguir dando lugar a un déficit fiscal y afectar al crecimiento económico; (iii) la inflación sigue siendo elevada y podría continuar en esos niveles en el futuro; (iv) la inversión como porcentaje del PBI sigue siendo baja para mantener la tasa de crecimiento de las últimas décadas; (v) las protestas o huelgas pueden afectar negativamente a la estabilidad del entorno político, social y económico y pueden afectar negativamente a la confianza del mercado financiero mundial en la economía argentina; (vi) el suministro de energía o gas natural puede no ser suficiente para abastecer el aumento de la actividad industrial (limitando así el desarrollo industrial) y el consumo; (vii) el desempleo y el empleo informal siguen siendo elevados; y (viii) las expectativas económicas del Gobierno argentino pueden no cumplirse y el proceso de restablecimiento de la confianza en la economía argentina puede llevar más tiempo del previsto.

La economía argentina puede verse afectada si las presiones políticas y sociales inhiben la aplicación por parte del Gobierno de políticas diseñadas para controlar la inflación, generar crecimiento y mejorar la confianza de los consumidores y los inversores, o si las políticas aplicadas por el Gobierno para lograr estos objetivos no tienen éxito. Estos acontecimientos podrían afectar materialmente nuestra situación financiera y el resultado de nuestras operaciones. Además, el crecimiento económico de Argentina se vio gravemente afectado como consecuencia de la pandemia de Covid-19.

No podemos asegurar que un descenso en el crecimiento económico no afecte nuestra actividad, situación financiera y resultados de nuestras operaciones.

El impacto de las próximas elecciones legislativas y presidenciales sobre el futuro entorno económico y político de Argentina sigue siendo incierto.

La economía argentina está sujeta a los efectos de la incertidumbre sobre la evolución política en Argentina. El 22 de octubre de 2023, Argentina celebrará elecciones presidenciales, provinciales y legislativas. Como resultado de estas elecciones, el Presidente de Argentina, el Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los gobernadores de algunas provincias, y miembros del Congreso serán electos.

Previamente a dichas elecciones, el 13 de agosto de 2023 se celebraron las elecciones PASO (Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias). Las PASO tienen por objeto elegir a los candidatos definitivos de cada partido que serán votados en las elecciones generales de octubre de 2023. Como resultado de las PASO, los candidatos designados por los partidos y de acuerdo al escrutinio definitivo obtuvieron los siguientes resultados: (i) “La Libertad Avanza” obtuvo el 29,9% de los votos; (ii) “Juntos por el Cambio”

obtuvo el 28,0% de los votos; y (iii) "Unión por la Patria" obtuvo el 27,3% de los votos. El 22 de octubre de 2023 se celebrarán elecciones generales en todo el país, que definirán quién será el futuro Presidente de Argentina.

El 10 de octubre de 2023, el FMI elevó la proyección de inflación para la Argentina y pidió disciplina fiscal. En su informe sobre "Perspectivas Económicas Mundiales" estima que el PBI de Argentina caerá 2,5% y estima que la inflación se ubicará en 135,7% para 2023. La persistente inflación y el menor crecimiento podría agravar el descontento social y debilitar el respaldo político, lo que podría generar dificultades en la implementación de las reformas previstas en materia de subsidios y asistencia social y para garantizar las tasas de refinanciación de la deuda.

No podemos asegurar que las políticas que pueda aplicar la nueva administración, ni que los acontecimientos políticos no vayan a afectar negativamente a la economía argentina, nuestro negocio, situación financiera y resultados de nuestras operaciones. Además, no podemos asegurarle que futuros desarrollos económicos, regulatorios, sociales y políticos en Argentina no perjudiquen nuestro negocio, condición financiera o el resultado de nuestras operaciones.

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

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

En el futuro, el Gobierno argentino puede introducir nuevos controles de cambio y/o reforzar los existentes, crear restricciones a las transferencias a otros países, restricciones al movimiento de capitales u otras medidas en respuesta a una eventual fuga de capitales o una depreciación significativa del Peso, medidas que pueden, a su vez, afectar nuestra capacidad del acceso a los mercados internacionales de capitales. En caso de crisis económica, social o política, las empresas que operan en Argentina pueden enfrentarse al riesgo de huelgas, expropiaciones, nacionalizaciones, modificaciones obligatorias de los contratos existentes y cambios en las políticas fiscales, incluyendo subidas de impuestos y reclamaciones fiscales retroactivas. Además, se han sancionado modificaciones en las normas relacionadas con asuntos laborales, exigiendo a las empresas una mayor responsabilidad en la asunción de costos y riesgos asociados a la mano de obra subcontratada y al cálculo de salarios, indemnizaciones por despido y contribuciones a la seguridad social. Dado que operamos en un contexto en el que la legislación vigente y la normativa aplicable cambian con frecuencia, en parte como consecuencia de los cambios en las administraciones públicas, es difícil predecir si nuestras actividades se verán afectadas por dichos cambios, y de qué manera.

El 1 de septiembre de 2019, como consecuencia de la inestabilidad e incertidumbre económica, la depreciación del peso argentino y el aumento de las tasas de inflación, la anterior administración argentina y el Banco Central adoptaron una serie de medidas que restablecían el control de cambios. Tras el cambio de gobierno, la nueva administración prorrogó la vigencia de dichas medidas y estableció nuevas restricciones mediante la promulgación de la Ley N°27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, incluyendo un nuevo impuesto sobre determinadas operaciones de compra de divisas por parte de personas físicas y jurídicas argentinas. Una mayor volatilidad, apreciación o depreciación del peso frente al dólar estadounidense o la reducción de las reservas del Banco Central a causa de la intervención cambiaria podrían afectar negativamente a la economía argentina y a nuestra capacidad para atender nuestras obligaciones y podrían afectar al valor de nuestras acciones. No podemos asegurar que el tipo de cambio oficial no vaya a fluctuar significativamente en el futuro. No puede haber garantías en cuanto a futuras modificaciones de los controles de cambio. Los controles de cambio podrían afectar negativamente a nuestra situación financiera o a los resultados de nuestras operaciones, así como a nuestra capacidad para cumplir nuestras obligaciones en moneda extranjera y ejecutar nuestros planes de financiación.

El éxito de estas medidas u otras medidas que el Banco Central pueda implementar en el futuro, están sujetas a incertidumbre y cualquier depreciación adicional del peso, mayor inflación o nuestra incapacidad para adquirir moneda extranjera podría tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera

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

En este contexto, es importante mencionar que en las elecciones PASO celebradas el 13 de agosto de 2023, el partido político "La Libertad Avanza" obtuvo el mayor porcentaje de los votos (29,9%). Javier Milei es el principal referente de este partido político y, de ser electo como presidente, propone un plan para dolarizar la economía argentina. Esto podría tener un efecto negativo en la economía del país. No podemos predecir qué impacto tendrá en nuestra situación financiera o en los resultados de nuestras operaciones.

No podemos afirmar que el marco económico, regulatorio, social y político argentino o las políticas o medidas que el Gobierno argentino adopte o pueda adoptar, no afectarán negativamente a nuestro negocio, situación financiera y/o resultados operativos.

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

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

Argentina ha enfrentado presiones inflacionarias, evidenciadas por el aumento significativo de los precios de los combustibles, la energía y los alimentos, entre otros factores. La variación acumulada del IPC fue del 94,8% en 2022, del 50,9% en 2021 y del 36,1% en 2020. Asimismo, se informó un IPC del 6%, 6,6%, 7,7%, 8,4%, 7,8%, 6%, 6,3% y 12,4% para enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2023, acumulando en lo que va del año un 80,2%. El 7 de abril de 2023, el Banco Central anunció las nuevas estimaciones de inflación para 2023, 2024 y 2025, que son del 110,0%, 90,0% y 54,6%, respectivamente, de acuerdo con su informe Relevamiento de Expectativas de Mercado que se llevó a cabo entre el 29 y el 31 de marzo de 2023. Luego de las PASO, el Gobierno argentino decidió devaluar el peso un 22%, y esta devaluación, que se espera continúe hasta octubre de 2023, se refleja inmediatamente en los precios, la tasa de inflación de agosto de 2023 fue del 12,4%. Los ajustes del Gobierno en las tarifas de electricidad y gas, así como el aumento del precio de la gasolina han afectado a los precios, creando una presión inflacionaria adicional. Si no se consigue estabilizar el valor del peso mediante políticas fiscales y monetarias, cabría esperar un aumento en los índices de inflación.

Una tasa de inflación elevada, o incluso un proceso hiperinflacionario, afecta a la competitividad exterior de Argentina al diluir los efectos de la depreciación del peso, repercutir negativamente en el empleo y el nivel de actividad económica y socavar la confianza en el sistema bancario argentino, lo que puede limitar aún más la disponibilidad de crédito nacional e internacional para las empresas. A su vez, una parte de la deuda argentina sigue ajustándose por el CER, un índice monetario, que está fuertemente correlacionado con la inflación. Por lo tanto, cualquier aumento significativo de la inflación impulsaría un incremento de la deuda externa argentina y, en consecuencia, de las obligaciones financieras de Argentina, lo que podría exacerbar las tensiones sobre la economía argentina. Los esfuerzos emprendidos por el Gobierno argentino para reducir la inflación no han logrado los resultados deseados. Un entorno inflacionista continuado podría socavar nuestros resultados operativos.

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

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

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

Durante los últimos años, el gobierno argentino ha aumentado sustancialmente el gasto público. Argentina registró un déficit primario de 6,5%, 3% y 2,4% del PBI en 2020, 2021 y 2022, respectivamente. Si el gasto público continúa superando los ingresos fiscales, es probable que aumente el déficit fiscal.

La capacidad del gobierno argentino para acceder a los mercados financieros a largo plazo para financiar dicho aumento del gasto es limitada dados los altos niveles de endeudamiento del sector público. La imposibilidad de acceder a los mercados de capitales para financiar su déficit o el uso de otras fuentes de financiamiento puede tener un impacto negativo en la economía y, además, podría limitar el acceso a dichos mercados de capitales para las empresas argentinas, lo que podría afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones.

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

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

El 28 de enero de 2022, Argentina firmó un acuerdo con el FMI (el “Acuerdo”) para refinanciar el endeudamiento por más de USD 40.000 millones, que Argentina contrajo originalmente con el FMI en 2018. Argentina y el FMI acordaron ciertas medidas relacionadas con la reducción del gasto público. El Acuerdo fue aprobado por el Congreso argentino y por el Directorio del FMI. Entre otros puntos, se estableció una política económica y monetaria, donde el FMI será el codirector, realizando auditorías trimestrales sobre las finanzas y el desarrollo económico de Argentina.

El 19 de septiembre de 2022, el personal técnico del FMI y las autoridades argentinas llegaron a un acuerdo sobre un marco macroeconómico actualizado y las políticas asociadas necesarias para completar la segunda revisión en el marco del Acuerdo. El acuerdo estaba sujeto a la aprobación del Directorio Ejecutivo del FMI. Una vez concluida la revisión, Argentina tendría acceso a unos 3.900 millones de dólares. La mayoría de los objetivos cuantitativos del programa hasta finales de junio de 2022 se cumplieron, con la excepción del nivel mínimo de reservas internacionales netas, debido principalmente a un crecimiento del volumen de importaciones superior al programado y a retrasos en el apoyo oficial externo. El acuerdo se interrumpió debido a un periodo de volatilidad en los mercados de divisas y de bonos, y se adoptaron ciertas medidas para corregir los contratiempos anteriores y recuperar la credibilidad. El 13 de marzo de 2023, el FMI aprobó la cuarta revisión del Acuerdo y autorizó el desembolso de aproximadamente USD 5.300 millones. El 23 de agosto de 2023, el FMI aprobó la quinta y sexta revisión del Acuerdo, lo que dio lugar a un nuevo desembolso de USD 7.5 millones.

El 13 de marzo de 2020, el Ministro de Economía dirigió una carta a los miembros del Club de París expresando la decisión de Argentina de posponer hasta el 5 de mayo de 2021 el pago de 2.100 millones

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

El 28 de octubre de 2022, el Ministro de Economía anunció un nuevo acuerdo con el Club de París. El acuerdo es una adenda al Acuerdo de Liquidación del Club de París de 2014 y para la reprogramación del pago de 1.972 millones de dólares, con una reducción en la tasa de interés y una extensión en los plazos de pago. Se mejora la tasa de interés pasando de pagar el 9% al 3,9% en las primeras tres cuotas, y luego sube paulatinamente al 4,5%. El acuerdo supone que Argentina devolverá el 40% del capital en los próximos dos años.

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

El incumplimiento de los acuerdos mencionados anteriormente podría afectar a la capacidad de Argentina y a nuestra capacidad para obtener crédito.

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

El peso argentino ha estado sujeto a una devaluación significativa frente al dólar estadounidense en el pasado y puede estar sujeto a fluctuaciones en el futuro. No podemos predecir si, y en qué medida, el valor del peso podría depreciarse o apreciarse frente al dólar estadounidense, ni la forma en que dichas fluctuaciones podrían afectar a nuestro negocio. El valor del peso en comparación con otras monedas depende, además de otros factores enumerados anteriormente, del nivel de reservas internacionales mantenidas por el BCRA, que también han mostrado fluctuaciones significativas en los últimos años. Al 9 de octubre de 2023, las reservas internacionales del BCRA totalizaban USD 26.268 millones. De acuerdo con la información cambiaria publicada por el Banco de la Nación Argentina, el peso argentino se depreció un 105,0% frente al dólar estadounidense durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (en comparación con el 30,9%, 35,9% y 66,1% en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020, respectivamente).

Las fluctuaciones en el valor del peso también pueden afectar negativamente a la economía argentina, así como a nuestros productos, nuestra situación financiera y nuestros resultados operativos. La devaluación del peso argentino puede repercutir negativamente en la capacidad de determinadas empresas argentinas para hacer frente a su deuda, provocar una elevada inflación, reducir significativamente los salarios, poner en peligro la estabilidad de las empresas cuyo éxito depende de la demanda del mercado nacional, incluidos los servicios públicos y el sector financiero, y afectar negativamente a la capacidad del gobierno argentino para hacer frente a sus obligaciones de deuda externa.

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

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

El mercado de materias primas se caracteriza por su volatilidad. Las exportaciones de materias primas han contribuido significativamente a los ingresos del gobierno argentino. En consecuencia, la economía argentina se ha mantenido relativamente dependiente del precio de sus exportaciones (principalmente soja). Argentina también es vulnerable a los fenómenos meteorológicos, debido a su dependencia en las materias primas agrícolas. Durante 2018, Argentina sufrió una enorme sequía, presumiblemente la mayor de los últimos 50 años. Los efectos de la sequía en el sector agrícola causaron importantes problemas económicos a Argentina, con impactos en las cosechas de soja y maíz que generaron daños de aproximadamente USD 6.000 millones. Actualmente, Argentina enfrenta otra sequía severa, la cual puede afectar negativamente a la producción de productos agrícolas y que se espera resulte en pérdidas netas de ingresos de USD 10.425 millones para el sector productivo, equivalente al 2,2% del PBI que el FMI proyecta para Argentina en 2023. El impacto negativo de las sequías ocurridas en Argentina en 2018 y 2023 se ha visto reforzado por la histórica caída del río Paraná (principal río de Argentina) y un gran número de focos de incendio en múltiples provincias argentinas durante 2022. Estos eventos medioambientales han afectado negativamente al sector agrícola en Argentina.

Una baja sostenida en el precio internacional de los principales commodities exportados por Argentina, o cualquier evento o condición climática futura puede tener un efecto adverso en el sector agropecuario, y por ende en los ingresos del gobierno argentino y su capacidad para cumplir con los pagos de su deuda pública, generando eventualmente presiones recesivas o inflacionarias. Además, tales circunstancias podrían repercutir negativamente en los ingresos fiscales del Gobierno y la disponibilidad de divisas. Estos acontecimientos pueden afectar negativamente a la economía argentina y, en consecuencia nuestro negocio, situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

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

En 2014, el INDEC estableció un nuevo índice de precios al consumidor, el IPC, que refleja una medición amplia de los precios al consumidor, considerando información de precios de las 24 provincias del país, divididas en seis regiones. Ante el cuestionamiento de la credibilidad del IPC, así como de otros índices publicados por el INDEC, el Gobierno argentino declaró el estado de emergencia administrativa del sistema estadístico nacional y del INDEC el 8 de enero de 2016, a partir de la constatación de que el INDEC no había producido información estadística confiable, en particular respecto de los datos de IPC, PBI, inflación y comercio exterior, así como de las tasas de pobreza y desempleo. El INDEC suspendió transitoriamente la publicación de ciertos datos estadísticos hasta la reorganización de su estructura técnica y administrativa para recuperar su capacidad de producir información estadística confiable. En 2017, el INDEC comenzó a publicar un IPC Nacional, que se basa en una encuesta realizada por el INDEC y varias oficinas provinciales de estadística en 39 áreas urbanas que incluyen cada una de las provincias de Argentina. La inflación oficial del IPC para el año finalizado el 30 de junio de 2023 fue del 115,6%.

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

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

El gobierno argentino puede imponer restricciones al cambio de la moneda argentina por monedas extranjeras y al envío a los inversores extranjeros de los fondos derivados de las inversiones en Argentina en circunstancias en que se desarrolle un serio desequilibrio en la balanza de pagos de Argentina o cuando existan motivos para anticipar dicho desequilibrio. El gobierno argentino implementó un número de medidas monetarias y de control cambiario entre las que se encuentran las restricciones a la libre disposición de los fondos depositados en los bancos y a la transferencia de fondos al exterior sin la previa

aprobación del Banco Central.

Por lo tanto, existen ciertas restricciones en Argentina que afectan a la capacidad de las empresas para acceder al MULC con el fin de adquirir divisas para transferir fondos a otros países, atender el servicio de la deuda, realizar pagos fuera de Argentina y otras operaciones, requiriendo, en algunos casos, la aprobación previa del Banco Central.

De conformidad con las disposiciones del Decreto de Necesidad y Urgencia N°609/2019, el Banco Central emitió diversas comunicaciones que, luego y con algunas modificaciones, pasaron a estar contenidas dentro del Texto ordenado de las normas sobre "Exterior y Cambios" instaurado mediante la Comunicación "A" N°6844 (en adelante, el "Texto Ordenado"). El Texto Ordenado impone ciertas restricciones cambiarias tales como la aprobación previa del Banco Central (i) al pago de dividendos: (ii) al acceso al mercado cambiario para no residentes, salvo excepciones puntuales (representaciones diplomáticas, ciertos organismos internacionales e instituciones del exterior, personas humanas radicadas en el exterior que cobran jubilaciones o pensiones de la ANSES); y (iii) constituir activos externos, remitir ayuda familiar y la formación de garantías y pagos operativos relacionados con transacciones de derivados, para personas humanas residentes, en caso de que el monto total de las transacciones mencionadas anteriormente exceda el equivalente de USD 200 por mes en todas las entidades autorizadas a operar en cambios del cual solo se pueden adquirir hasta USD 100 en efectivo, de lo contrario, la transacción se realizará mediante débito a cuentas locales.

En razón de las complicaciones financieras por las que actualmente transita la Argentina, no podemos descartar que el gobierno argentino o el Banco Central impongan en un futuro mayores restricciones formales a la salida de divisas del país tales como las restricciones dispuestas por el Banco Central mediante la Comunicación "A" 7746, de fecha 20/04/2023, para las salidas por el mercado de cambios, mediante la cual modificó los plazos para acceder al mercado de cambios, así como las restricciones dispuestas en la Comunicación "A" 7766, de fecha 11/05/2023, que estableció la obligación de informar quiénes son las personas físicas o jurídicas que ejercen un control directo sobre la persona que accede al mercado de cambios y aquellas personas que forman parte del mismo grupo económico. Dichas medidas podrían afectar negativamente la competitividad global de Argentina, desalentar la inversión extranjera y los préstamos de inversores extranjeros o aumentar la salida de capitales extranjeros, lo que podría tener un efecto adverso en la actividad económica de Argentina, y podría afectar negativamente nuestro negocio y resultados de operaciones o perjudicar nuestra capacidad de pagar dividendos en dólares estadounidenses o impedirnos servir nuestras deudas internacionales.

Por otra parte, el 15 de septiembre de 2020, la Comunicación "A" 7106 estableció que las empresas debían refinanciar los vencimientos del capital de la deuda financiera en el período comprendido entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de diciembre de 2023. Posteriormente, dicho plazo fue prorrogado en diversas oportunidades, siendo la última prórroga dictada el 13 de octubre de 2022, mediante la Comunicación "A" 7621 por la cual se prorrogó nuevamente hasta el 31 de diciembre de 2023. En este sentido, el Banco Central otorgará a las empresas acceso al MULC por hasta el 40% de los vencimientos y las empresas deberán refinanciar el 60% restante en un plazo no menor a dos años.

Asimismo, como consecuencia de la profundización de los controles cambiarios, la diferencia entre el tipo de cambio oficial, que actualmente se utiliza tanto para operaciones comerciales como financieras, y otros tipos de cambio informales que surgieron implícitamente como consecuencia de ciertas operaciones comúnmente realizadas en el mercado de capitales ("contado con liquidación"), que aumentó durante 2023, constituyó una brecha de aproximadamente 90% al 30 de junio de 2023. El Gobierno argentino podría mantener un único tipo de cambio oficial o crear múltiples tipos de cambio para diferentes tipos de transacciones, modificando sustancialmente el tipo de cambio aplicable al que adquirimos divisas para atender nuestros pasivos denominados en moneda extranjera. No podemos predecir cómo pueden evolucionar dichas restricciones, principalmente en lo que se refiere a las limitaciones para transferir fondos fuera del país. El Gobierno puede imponer nuevos controles de cambio o restricciones a las transferencias de capital y modificar y adoptar otras políticas que pueden limitar o restringir nuestra capacidad de acceder a los mercados internacionales de capital, de realizar pagos de capital e intereses y otros importes adicionales fuera del país (incluyendo pagos relativos a nuestros pagarés), de importar determinados productos o bienes que utilizamos como insumos, socavar nuestra capacidad de pagar dividendos sobre nuestros GDS en dólares estadounidenses, o afectar de otras formas a nuestra actividad y los resultados de nuestras operaciones

A la fecha de este Prospecto, las restricciones mencionadas anteriormente siguen vigentes. Dichas medidas pueden afectar negativamente a la competitividad internacional de Argentina, desalentando las inversiones extranjeras y los préstamos de inversores extranjeros o aumentando la salida de capitales extranjeros, lo que podría tener un efecto adverso sobre la actividad económica en Argentina, y que a su vez podría afectar negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones. El reto consistirá en lograr la aceptación de los acreedores, de conformidad con las normas del Banco Central antes mencionadas, especialmente cuando cuenta con acreedores minoristas y muy diversificados.

Un alto nivel de incertidumbre en relación con estas variables económicas, y una falta general de estabilidad en términos de inflación, podrían repercutir negativamente en la actividad económica y afectar negativamente a nuestra situación financiera.

Desde el 1 de julio de 2018 el peso argentino califica como una moneda de economía hiperinflacionaria por lo que tendremos que reformular o transformar nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados históricos lo que podría afectar adversamente nuestros resultados, operaciones y condiciones financieras.

Conforme al “Reporte financiero de economías hiperinflacionarias” IAS 29, las declaraciones financieras de las entidades cuyas monedas se encuentran sujetos a una economía hiperinflacionaria deben ser restadas para los efectos de cambio en el adecuado Índice General de Precios. IAS 29 no prescribe cuando la hiperinflación surge, pero incluye ciertas características de la misma. El IASB no identifica jurisdicciones hiperinflacionarias en específico. Sin embargo, en junio de 2018, el Centro Internacional de Prácticas de Fuerza Especial para Calidad, que monitorea “alta inflación en países”, categoriza a Argentina como un país con una proyección de inflación en el periodo de 3 años superior al 100%. Adicionalmente, otros de los factores de cualidad del IAS 29 se presentaron proveyendo, prima facie, evidencia que la economía argentina es hiperinflacionaria a los fines del IAS 29. Por lo tanto, a las compañías argentinas que preparan declaraciones financieras conforme al IFRS y que usan el peso como moneda funcional, se les requerirá aplicar el IAS 29 a sus estados financieros para los periodos que terminen desde y después del 1 de julio de 2018.

Los ajustes que sean reflejo de la inflación, incluyendo la indexación de impuestos, como los requeridos por el IAS 29, están, en principio, prohibidos en Argentina. Sin embargo, el 4 de diciembre de 2018, mediante Ley N°27.468 se estableció que la prohibición no aplicaba más a los estados financieros. Algunas autoridades reguladoras, como la Comisión Nacional de Valores y la Inspección General de Justicia, requirieron que los estados financieros de los periodos de 31 de diciembre de 2018 en adelante que son presentados ante ellos, deben ser reexpresados para la subsiguiente IAS 29.

Durante los primeros tres años posteriores al 1 de enero de 2018, la indexación fiscal será aplicable si la variación del IPC supera el 55% en 2019, el 30% en 2020 y el 15% en 2021. La indexación fiscal determinada durante dicho año se asignará de la siguiente manera:

- Año terminado el 30 de junio de 2019: un tercio en ese mismo año y los dos tercios restantes en partes iguales en los dos años siguientes.
- Años terminados el 30 de junio de 2020 y 2021: una sexta parte ese mismo año y las porciones restantes en partes iguales en los cinco años siguientes.

A partir del año 2022, la indexación fiscal será aplicable si la variación del IPC acumulado en los 36 meses anteriores al cierre del ejercicio es superior al 100%. En ese caso, el resultado de la indexación fiscal será totalmente asignado al año fiscal en el cual fue originada. No podemos predecir el impacto que tendrán las eventuales aplicaciones de la indexación de impuestos y los relativos ajustes inflacionarios, descriptos previamente, sobre nuestro negocio, nuestra situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

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

El gobierno argentino ejerce un control sustancial sobre la economía y puede aumentar su nivel de intervención en ciertas áreas de la economía, incluso a través de la regulación de las condiciones del mercado y los precios.

El 23 de agosto de 2023 la Cámara de Diputados aprobó un proyecto de modificación a la ley de alquileres que tenía por objeto modificar el plazo mínimo de alquiler y reducirlo a un periodo de dos años y proponía

un ajuste del aumento del canon locativo que sea libremente decidido entre las partes utilizando los siguientes índices: Índice de Precios al Consumidor, Índice de Precios Mayoristas y/o el Índice de Salarios o una combinación de ellos. Asimismo, el proyecto de ley establecía que los ajustes al valor del alquiler podrían realizarse con la periodicidad que acuerden las partes, por intervalos no inferiores a cuatro meses.

Posteriormente, dicho proyecto aprobado por la Cámara de Diputados fue tratado por la Cámara de Senadores. El Senado consensuó hacer cambios en el proyecto, entre los cambios propuestos se destacan: (i) que el plazo de los contratos sea de tres años como en la actualidad; (ii) que el mínimo de actualización del valor del canon locativo sea cada seis meses; y (iii) que se utilice el índice del coeficiente Casa Propia, desarrollado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat a los fines de ajustar el aumento del canon locativo.

El 11 de octubre de 2023, en vistas a las modificaciones propuestas por la Cámara de Senadores, la Cámara de Diputados volvió a tratar el texto propuesto por el Senado, donde resultó aprobado, sancionándose el proyecto de ley propuesto. A la fecha de este Prospecto resta que el Poder Ejecutivo apruebe y promulgue la ley y/o vete la ley de forma total o parcial.

A la fecha de este Prospecto no podemos predecir de qué manera la aprobación de esta nueva ley podría afectar a nuestro negocio, el resultado de nuestras operaciones y nuestra situación financiera.

Históricamente, las acciones del gobierno argentino con respecto a la economía, incluidas las decisiones sobre tasas de interés, impuestos, controles de precios, aumentos salariales, mayores beneficios para los trabajadores, controles de cambio y posibles cambios en el mercado de divisas, han tenido un efecto adverso sustancial en el crecimiento económico de Argentina.

Los economistas privados coinciden ampliamente en que las expropiaciones, los controles de precios, los controles de cambio y otra participación directa del gobierno argentino en la economía han tenido un impacto adverso en el nivel de inversión en Argentina, el acceso de las empresas argentinas a los mercados internacionales de capitales y en las relaciones comerciales y diplomáticas con otros países. Si el nivel de intervención del gobierno en la economía continúa o aumenta, la economía argentina y, a su vez, nuestro negocio, el resultado de nuestras operaciones y la situación financiera podrían verse afectados negativamente.

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

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

Mediante la Resolución 15/2022 se aprobó un aumento escalonado que se dará de la siguiente manera: a partir del 1 de diciembre de 2022, será de ARS 61.923, en enero de 2023 será de 65.427, en febrero de ARS 67.743 y, en marzo será de 69.500. Finalmente, por medio de la Resolución 5/2023 del Ministerio de Trabajo se confirmó otra suba del 26,6% del salario mínimo en tres tramos: a partir del 1 de abril de 2023, en ARS 80.342. para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo y de ARS 401,71 por hora, para los trabajadores jornalizados, a partir del 1 de mayo de 2023, en ARS 84.512 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo y de ARS 422,56 por hora, para los trabajadores jornalizados, a partir del 1 de junio de 2023, en ARS 87.987 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo y de ARS 439,94 por hora, para los trabajadores jornalizados. Finalmente, por medio de la Resolución 10/2023 del Ministerio de Trabajo del 14 de julio de 2023 se aprobó otro aumento escalonado del 34% del Salario Mínimo, Vital y Móvil de la siguiente manera: a partir del 1 de julio de 2023, en ARS 105.500 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo y de ARS 527,50 por hora, para los trabajadores jornalizados, a partir del 1 de agosto de 2023, en ARS 112.500 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo y de ARS 562,50 por hora, para los trabajadores jornalizados, a partir del 1 de septiembre de 2023, en ARS 118.000 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo y de ARS 590 por hora, para los trabajadores jornalizados.

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

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

La falta de un marco institucional sólido y transparente para los contratos con el gobierno argentino y sus organismos y las acusaciones de corrupción han afectado y siguen afectando a Argentina. Argentina ocupa el puesto 94 de 180 en el Índice de Percepción de la Corrupción 2022 de Transparencia Internacional.

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

Por otra parte, en febrero de 2023, la Comisión de Juicio Político de la Cámara de Diputados aprobó la admisibilidad de los expedientes en trámite contra los actuales miembros de la CSJN e inició un proceso contra cada uno de ellos. Si bien el resultado del juicio político sigue siendo incierto, esta situación ha intensificado el desequilibrio institucional en Argentina, provocando un impacto negativo en la política y la economía del país.

Reconociendo que el hecho de no abordar estas cuestiones podría aumentar el riesgo de inestabilidad política, distorsionar el proceso de toma de decisiones y afectar adversamente la reputación internacional de Argentina y su capacidad de atraer inversiones extranjeras, el gobierno argentino anunció diversas medidas destinadas a fortalecer las instituciones argentinas y reducir la corrupción. Estas medidas incluyen acuerdos de reducción de penas a cambio de cooperación con el poder judicial en investigaciones de corrupción, un mayor acceso a la información pública, el embargo de bienes de funcionarios procesados por corrupción, aumento de las facultades de la Oficina Anticorrupción y la sanción de una nueva ley de ética pública, entre otras. No podemos garantizar que la implementación de estas medidas será exitosa o si una vez implementadas conseguirán el resultado deseado.

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

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

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

estadounidenses de nuestras propiedades de inversión a valor de mercado.

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

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

La pandemia de Covid-19 ha llegado a todas las regiones del mundo y ha tenido efectos adversos generalizados en la economía mundial. El brote de Covid-19 ha causado graves trastornos mundiales y podría afectar negativamente a las condiciones económicas tanto a nivel regional como mundial y repercutir en nuestras operaciones. Los gobiernos de los países afectados han impuesto prohibiciones de viajar, cuarentenas y otras medidas de salud pública de emergencia. Las empresas también han tomado precauciones, como exigir a sus empleados que trabajen a distancia, imponer restricciones de viaje y cerrar temporalmente sus negocios. Es probable que si se vuelven a imponer estas restricciones y/o futuras medidas de prevención y mitigación, estas tengan un impacto adverso en las condiciones económicas mundiales, lo que podría afectar material y negativamente a nuestras operaciones futuras.

El 12 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo del Gobierno Argentino emitió el Decreto N° 260/2020 que declaró la emergencia de salud pública por un período de un año (actualmente prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2023, en virtud del Decreto N° 863/2022). Durante 2020 se estableció una cuarentena obligatoria que se extendió varias veces, hasta el 8 de noviembre de 2020. Finalmente, el 6 de noviembre del 2020, el Gobierno Nacional dio por finalizado el aislamiento obligatorio y dio paso al distanciamiento social en la zona AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires), el cual fue extendido hasta el 31 de diciembre de 2021, no existiendo extensiones posteriores al día de la fecha. A la fecha de este Prospecto, ninguna de estas medidas siguen vigentes.

Los efectos a largo plazo de la pandemia de coronavirus sobre la economía mundial, la economía argentina y la Compañía son difíciles de evaluar o predecir, y pueden incluir una disminución de los precios de mercado, riesgos para la salud y la seguridad de los empleados, colapso de la demanda de nuestros productos y reducción de las ventas en las ubicaciones geográficas afectadas. Además, la crisis causada por Covid-19 provocó un descenso de la demanda de crudo, principalmente en el segundo y tercer trimestre de 2020, ya que la actividad industrial y doméstica se ralentizó en muchos países debido a las medidas de control.

El Covid-19 ha afectado significativamente las condiciones económicas en Argentina y en el resto del mundo y es posible que continúe afectando dichas condiciones durante 2023 y en años futuros. Tanto la pandemia de Covid-19 como las medidas que podrían ser nuevamente aplicadas por el Gobierno argentino para mitigar sus efectos podrían afectar a nuestro negocio, situación financiera y resultados de las operaciones. Variantes o cepas adicionales de Covid-19 o un brote de otra pandemia, enfermedad o amenaza similar para la salud pública podrían tener o seguir teniendo efectos adversos materiales en las condiciones económicas, financieras y comerciales mundiales, lo que podría afectar material y adversamente a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

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

La economía argentina podría verse afectada de modo adverso por los acontecimientos económicos de otros mercados globales.

Los efectos de una crisis financiera mundial o regional y las turbulencias conexas en el sistema financiero mundial pueden tener un impacto negativo en nuestra actividad, nuestra capacidad de acceso al crédito y a los mercados internacionales de capitales, situación financiera y resultados operativos, que probablemente sea más grave en una economía de mercado emergente, como Argentina. Este fue el caso en 2008, cuando la crisis económica mundial provocó un brusco declive económico en Argentina en 2009, acompañado de presiones inflacionistas, depreciación del peso y una caída de la confianza de los consumidores e inversores.

En 2020, comenzó una nueva crisis financiera mundial como consecuencia del Covid-19. El desplome bursátil, que comenzó a finales de febrero de 2020 y se intensificó a lo largo de 2020 y 2021, afectó a muchos mercados de valores del mundo. Como consecuencia del Covid-19, la contracción estimada de la economía mundial para 2020 fue del 3,5%, según lo informado tanto por el FMI como por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. Además, el FMI publicó que el impacto del Covid-19 en la economía mundial afectó tanto a la oferta como a la demanda. El virus aumentó no sólo la morbilidad y la mortalidad, sino también los esfuerzos y las medidas adoptadas por los gobiernos y las empresas para combatir estos efectos, lo que se tradujo en restricciones a la libertad de circulación, mayores costos operativos debido a la reducción de la cadena de suministro y la restricción del crédito. La incertidumbre que generó el virus, los comportamientos de precaución, los esfuerzos de cuarentena y los elevados costos de financiación redujeron la posibilidad de gastar dinero. La pandemia de Covid-19 ha llegado a todas las regiones del mundo y ha provocado efectos adversos generalizados en la economía mundial. Diferentes partes del mundo están experimentando actualmente tasas divergentes de crecimiento de casos del virus, lo que lleva a que las recuperaciones también diverjan peligrosamente entre países y dentro de ellos. Aunque a lo largo de 2022 y hasta la fecha de este Prospecto el brote de Covid-19 disminuyó significativamente, no se puede medir el impacto de Covid-19 en la actividad económica sectorial. Según un informe publicado por el FMI en octubre de 2022, a pesar de la recuperación mundial en 2021, la pandemia ha seguido cobrándose un enorme peaje sanitario y socioeconómico, afectando a vidas y medios de subsistencia en todas partes. Es probable que la inflación, que ya había estado aumentando en muchos países como consecuencia de los desequilibrios entre la oferta y la demanda y de las políticas de apoyo durante la pandemia, siga siendo elevada.

No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países del mercado, en los Estados Unidos o en cualquier otro lugar no afectarán negativamente a nuestros resultados financieros.

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

Aunque las condiciones económicas varían de un país a otro, las percepciones de los inversionistas sobre los eventos que ocurren en otros países en el pasado han afectado sustancialmente, y pueden continuar afectando sustancialmente, los flujos de capital y las inversiones en valores de emisores en otros países, incluida Argentina. No puede garantizarse que el sistema financiero y los mercados de valores argentinos no se vean afectados negativamente por las políticas que puedan adoptar gobiernos extranjeros o el gobierno argentino en el futuro. Argentina también puede verse afectada negativamente por acontecimientos económicos o financieros negativos que tengan lugar en otros países, afectando posteriormente a nuestras operaciones y situación financiera.

La economía argentina es vulnerable a los choques externos. Por ejemplo, las desaceleraciones económicas, especialmente en los principales socios comerciales de Argentina, como Brasil, provocaron descensos de las exportaciones argentinas en los últimos años. Concretamente, las fluctuaciones del precio de las materias primas que vende Argentina y una devaluación significativa del peso frente al dólar estadounidense podrían perjudicar la competitividad de Argentina y afectar a sus exportaciones. Además, las reacciones de los inversores internacionales a los acontecimientos que se producen en un mercado pueden dar lugar a un efecto de "contagio" que podría hacer que toda una región o clase de inversión fuera desfavorecida por los inversores internacionales. Además, los mercados financieros y de valores de Argentina también se ven influidos por las condiciones económicas y de mercado de otros mercados mundiales.

Al mismo tiempo, la guerra entre Ucrania y Rusia ha tenido importantes repercusiones económicas en todo el mundo, provocando una gran volatilidad en los precios de los productos básicos.

No puede asegurarse que el sistema financiero y los mercados de valores argentinos no se vean afectados negativamente por las políticas que puedan adoptar gobiernos extranjeros o el gobierno argentino en el futuro, o por acontecimientos en las economías de países desarrollados o en otros mercados emergentes.

Por último, la percepción de los inversores internacionales de los acontecimientos que se producen en un mercado puede generar un efecto de "contagio" por el que toda una región o clase de inversión sea

desfavorecida por los inversores internacionales. Argentina podría verse afectada negativamente por acontecimientos económicos o financieros negativos en otros países emergentes y desarrollados, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la economía argentina e, indirectamente, en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

La invasión rusa de Ucrania podría tener un efecto impredecible en la economía mundial y en los mercados de valores internacionales y locales, y afectar negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones.

El reciente estallido de la guerra en Ucrania ha afectado a los mercados económicos mundiales, incluyendo un aumento dramático en el precio del petróleo y el gas. La incierta resolución de este conflicto podría resultar en un daño grave y prolongado a la economía mundial

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

El alcance y la duración de la acción militar, las sanciones y las consiguientes perturbaciones del mercado son imposibles de predecir, pero podrían ser considerables. Cualquier perturbación causada por la acción militar rusa o las sanciones resultantes puede magnificar el impacto de otros riesgos descritos en este Prospecto. No podemos predecir la evolución o el resultado de la situación en Ucrania, ya que el conflicto y las reacciones gubernamentales se desarrollan rápidamente y están fuera de nuestro control.

La prolongación de los disturbios, la intensificación de las actividades militares o las sanciones que afecten a la región podrían tener un efecto material adverso en la economía mundial, y dicho efecto podría tener a su vez un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de nuestras operaciones.

Aunque hasta la fecha de este Prospecto el conflicto es de carácter regional, la posible implicación de otros países miembros de la OTAN podría dar lugar a un conflicto transnacional, que podría afectar significativamente a la economía mundial y a Argentina y, por tanto, a los resultados de nuestras operaciones. La volatilidad de los precios del petróleo y de otras materias primas puede afectar negativamente a la economía argentina y a nuestro negocio. La materialización de algunos o todos estos riesgos, así como los acontecimientos que surjan en los principales socios regionales, incluidos los países miembros del Mercosur, podrían tener un efecto negativo importante en la economía argentina, en el interés de los inversores en empresas argentinas e, indirectamente, en nuestros negocios y resultados operativos.

Además, cualquier deterioro de los mercados crediticios derivado directa o indirectamente de la invasión rusa de Ucrania podría limitar nuestra capacidad de obtener financiación externa para financiar nuestras operaciones y gastos de capital. En consecuencia, una desaceleración de la economía mundial derivada de la invasión rusa de Ucrania y de otros conflictos de alcance mundial que puedan surgir ocasionalmente podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y/o situación financiera.

Los ataques terroristas en Israel podrían tener un efecto impredecible en la economía mundial y en los mercados de valores internacionales y locales, y afectar negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones.

Los recientes atentados terroristas en Israel podrían afectar a los mercados económicos mundiales. La incierta evolución de esta situación podría resultar en un daño grave y prolongado a la economía mundial.

La prolongación de los disturbios, la intensificación de las actividades militares o las sanciones que afecten a la región podrían tener un efecto material adverso en la economía mundial. A la fecha resulta incierto si dicho efecto podría tener a su vez un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de nuestras operaciones.

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

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

Los litigios, así como las demandas ante el CIADI contra el Gobierno argentino, han dado lugar a sentencias importantes y pueden dar lugar a otras sentencias importantes, y podrían dar lugar a embargos o medidas cautelares relacionadas con activos de Argentina que el Gobierno destinaba a otros usos. Como consecuencia de ello, el Gobierno argentino podría no disponer de todos los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones, implementar reformas y fomentar el crecimiento, lo que podría tener un efecto material adverso en la economía argentina y, en consecuencia, en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones. Existen demandas pendientes del CIADI contra el Gobierno argentino que podrían dar lugar a nuevos laudos contra Argentina, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso sobre la capacidad del Gobierno argentino para implementar reformas y fomentar el crecimiento económico.

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

El 31 de marzo de 2023, el Tribunal de Distrito concedió la moción de sentencia sumaria de YPF y denegó la petición de sentencia sumaria de los demandantes en lo que respecta a YPF en su totalidad. El Tribunal de Distrito decidió que YPF no tiene responsabilidad contractual ni debe indemnización alguna a los demandantes por incumplimiento de contrato y, en consecuencia, desestimó las demandas de los demandantes contra YPF. El Tribunal de Distrito denegó la petición de Argentina de juicio sumario, y el procedimiento continuará entre los demandantes y Argentina que fue condenada a pagar USD 16.000 millones. A fecha de este Prospecto, el Gobierno argentino aún no ha recurrido esta sentencia ante un tribunal superior. Los demandantes pueden apelar la sentencia del Tribunal de Distrito en cuanto a YPF o intentar reafirmar reclamos previamente desestimados contra YPF, en cada caso, de conformidad con la legislación procesal aplicable. En tal caso, YPF continuará defendiéndose de acuerdo con el procedimiento legal aplicable y las defensas disponibles. En octubre de 2023, Argentina presentó la apelación a la sentencia que la obliga a pagar USD 16.000 millones al fondo de inversión Burford Capital por una causa originada en la expropiación de YPF. Después de la decisión del Tribunal de Apelación del Segundo Circuito, cualquiera de las partes puede solicitar la revisión ante la Corte Suprema de los Estados Unidos.

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

Riesgos relacionados con nuestro negocio.

Estamos sujetos a riesgos inherentes a la operación de los centros comerciales que pueden afectar nuestra rentabilidad.

Nuestros centros comerciales están sujetos a varios factores que afectan su desarrollo, administración y rentabilidad, que incluyen:

- disminuciones en los precios de arrendamiento o aumentos en los niveles de incumplimiento por parte de nuestros inquilinos debido a las condiciones económicas;
- aumentos en las tasas de interés y otros factores fuera de nuestro control;
- la accesibilidad y el atractivo de las áreas donde se encuentran nuestros centros comerciales;
- el atractivo intrínseco del centro comercial;

- el flujo de personas y el nivel de ventas de unidades de alquiler en nuestros centros comerciales;
- la creciente competencia de las ventas por internet;
- la cantidad de renta cobrada de los inquilinos en nuestros centros comerciales;
- cambios en la demanda del consumidor y la disponibilidad de crédito al consumo, los cuales son altamente sensibles a las condiciones macroeconómicas generales; y
- fluctuaciones en los niveles de ocupación en nuestros centros comerciales.

Un aumento en nuestros costos operativos también podría tener un efecto adverso importante en nosotros si nuestros inquilinos no pudieran pagar una renta más alta que se nos puede exigir que impongamos como resultado del aumento de los gastos. Además, el negocio del centro comercial está estrechamente relacionado con el gasto del consumidor y se ve afectado por las condiciones económicas imperantes. Todos nuestros centros comerciales y propiedades comerciales están ubicados en Argentina y, en consecuencia, estas operaciones pueden verse negativamente afectadas por la recesión o la incertidumbre económica en Argentina. Las persistentes pobres condiciones económicas podrían resultar en una disminución en el gasto del consumidor que podría tener un efecto adverso importante en los ingresos del centro comercial.

Podríamos ser afectados negativamente por la disminución en el valor de nuestras inversiones.

Nuestras inversiones están expuestas a los riesgos generalmente inherentes a la industria de bienes raíces, muchos de los cuales están fuera de nuestro control. Cualquiera de estos riesgos podría afectar adversa y materialmente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones. Cualquier retorno sobre los gastos de capital asociados con bienes inmuebles depende de los volúmenes de ventas y/o ingresos de los arrendamientos y los gastos incurridos. Además, hay otros factores que pueden afectar negativamente el rendimiento y el valor de una propiedad, incluidas las condiciones económicas locales que prevalecen en el área donde se encuentra la propiedad, las condiciones macroeconómicas en Argentina y en todo el mundo, la competencia, nuestra capacidad para encontrar arrendatarios y su capacidad de realizar sus arrendamientos, cambios en la legislación y en las regulaciones gubernamentales (como el uso de propiedades, planificación urbana e impuestos inmobiliarios), así como controles de cambio (dado que el mercado inmobiliario en Argentina depende del dólar estadounidense para determinar las valoraciones), variaciones en las tasas de interés (incluido el riesgo de un aumento en las tasas de interés que reduce las ventas de lotes para desarrollo residencial) y la disponibilidad de financiamiento de terceros. Además, y dada la relativa falta de liquidez del mercado inmobiliario argentino, podríamos ser incapaces de responder efectivamente a las condiciones adversas del mercado y/o ser obligados a vender menos de una o más propiedades. Algunos gastos importantes, tales como el servicio de la deuda, los impuestos inmobiliarios y los costos de operación y mantenimiento no disminuyen cuando existen circunstancias que reducen los ingresos de una inversión, aumentando nuestros gastos relativos. Estos factores y eventos podrían afectar nuestra capacidad de responder a cambios adversos en los rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Nuestro nivel de endeudamiento puede afectar negativamente a nuestras operaciones y la capacidad para pagar nuestra deuda a su vencimiento.

Al 30 de junio de 2023, nuestra deuda financiera bruta consolidada ascendía a ARS 107.941 millones. Si bien estamos generando fondos suficientes de nuestros flujos de caja operativos para cumplir con nuestras obligaciones de servicio de la deuda y nuestra capacidad para obtener nueva financiación es adecuada, considerando la disponibilidad actual de financiación de préstamos en Argentina, no podemos asegurar que tendremos flujos de caja suficientes y una estructura financiera adecuada en el futuro. El 15 de septiembre de 2020, la Comunicación "A" 7106, modificada por la Comunicación "A" 7272, estableció que las empresas deben refinanciar los vencimientos de capital de la deuda financiera en el período comprendido entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de diciembre de 2021, posteriormente, mediante la Comunicación "A" 7422 el plazo se prorrogó hasta el 30 junio de 2022 y, finalmente, el 14 de abril de 2022, el Banco Central emitió la Comunicación "A" 7490 por la cual se decidió extender una vez más el periodo comprendido hasta el 31 de diciembre de 2022. En este sentido, el Banco Central de la República Argentina dará acceso a las empresas hasta el 40% de los vencimientos y las empresas deberán refinanciar

el resto en un plazo mínimo de dos años.

Nuestro apalancamiento puede afectar a nuestra capacidad de refinanciar la deuda existente o de tomar prestados fondos adicionales para financiar necesidades de capital circulante, adquisiciones y gastos de capital. Además, las recientes perturbaciones en el capital local y las condiciones macroeconómicas de los mercados argentinos, pueden afectar negativamente a nuestra capacidad para refinanciar la deuda existente y a la disponibilidad y el coste del crédito en el futuro. En tales condiciones, el acceso a las opciones de financiación de capital y de deuda puede verse restringido y puede ser incierto cuánto tiempo pueden durar estas circunstancias económicas. Esto nos obligaría a destinar una parte importante del flujo de caja a la amortización del principal y los intereses, reduciendo así la cantidad de dinero disponible para invertir en operaciones, incluyendo adquisiciones y gastos de capital. Nuestro apalancamiento también podría afectar a nuestra competitividad y limitar nuestra capacidad para pagar nuestra deuda ante los cambios en las condiciones del mercado, los cambios en la industria inmobiliaria y las recesiones económicas.

El éxito de nuestros negocios y la viabilidad de nuestras operaciones dependen de la continuidad de las inversiones en los mercados inmobiliarios y de nuestra capacidad para acceder al capital y a la financiación de la deuda. A largo plazo, la falta de confianza en la inversión inmobiliaria y la falta de acceso al crédito para adquisiciones podrían restringir el crecimiento. Como parte de nuestra estrategia empresarial, nos esforzaremos por aumentar nuestra cartera inmobiliaria a través de adquisiciones estratégicas de propiedades a precios favorables y propiedades con valor añadido que creemos que cumplen los requisitos para aumentar el valor de nuestras propiedades.

Es posible que no seamos capaces de generar suficientes flujos de caja procedentes de las operaciones para satisfacer nuestras necesidades de servicio de la deuda o para obtener financiación en el futuro. Si no podemos satisfacer nuestros requisitos de servicio de la deuda o si incumplimos alguna cláusula financiera o de otro tipo en nuestros acuerdos de deuda, los prestamistas y/o los titulares de nuestros valores podrán acelerar el vencimiento de dicha deuda o incumplir otros acuerdos de deuda. Nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de deuda o para refinanciarlas dependerá de nuestros futuros resultados financieros y operativos, que estarán sujetos, en parte, a factores que escapen a nuestro control, como las condiciones macroeconómicas y los cambios regulatorios en Argentina. Si no podemos obtener financiación en el futuro, es posible que tengamos que retrasar o abandonar algunos o todos nuestros gastos de capital previstos, lo que podría afectar negativamente a nuestra capacidad para generar flujos de caja y pagar nuestras obligaciones a su vencimiento.

Nuestros activos están altamente concentrados en ciertas áreas geográficas y una recesión económica en dichas áreas podría tener un efecto adverso importante en nuestros resultados de operación y condición financiera.

Al 30 de junio de 2023, la mayoría de nuestros ingresos provenientes de arrendamientos y servicios proporcionados por el segmento de Centros Comerciales se derivan de propiedades ubicadas en la Ciudad de Buenos Aires y el área metropolitana del Gran Buenos Aires. Además, todos nuestros edificios de oficinas están ubicados en Buenos Aires y una parte sustancial de nuestros ingresos se deriva de dichas propiedades. Aunque poseemos propiedades y podemos adquirir o desarrollar propiedades adicionales fuera de Buenos Aires y del área metropolitana de Buenos Aires, esperamos continuar siendo afectados en gran medida por las condiciones económicas que afectan esas áreas. En consecuencia, una recesión económica en esas áreas podría causar una reducción en nuestros ingresos por alquileres y afectar negativamente nuestra capacidad de cumplir con nuestro servicio de deuda y operaciones de fondos. En este sentido, las restricciones para circular y la suspensión de actividades en la Ciudad de Buenos Aires y el área metropolitana del Gran Buenos Aires han tenido impacto negativo sobre nuestros ingresos.

La pérdida de los inquilinos o el incumplimiento por parte de nuestros inquilinos de los términos de sus arrendamientos podría afectar negativamente nuestros ingresos operativos y el valor de nuestras propiedades.

Aunque ningún inquilino individual representa más del 6,9% de nuestros ingresos en un año fiscal. Si un número significativo de inquilinos en nuestras propiedades minoristas u oficinas experimentaran dificultades financieras, incluyendo bancarrota, insolvencia o una caída general de los negocios, o si no podemos retenerlos, nuestro negocio podría verse afectado negativamente. Además, nuestros centros comerciales suelen tener un inquilino “ancla” significativo, como los grandes almacenes conocidos, que

generan tráfico de consumidores en cada centro comercial. La decisión de dichos inquilinos de dejar de operar en cualquiera de las propiedades de nuestros centros comerciales podría tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones. Además, el cierre de una o más tiendas que atraen tráfico de consumidores puede motivar a otros inquilinos a rescindir o no renovar sus arrendamientos, buscar concesiones de alquiler y/o cerrar sus tiendas. Además, los inquilinos de una o más propiedades pueden rescindir sus contratos de arrendamiento como resultado de fusiones, adquisiciones, consolidaciones, disposiciones o quiebras. La quiebra y/o el cierre de varias tiendas, si no podemos liberar con éxito el espacio afectado, podría tener un efecto adverso importante tanto en los ingresos operativos como en el valor subyacente de las propiedades involucradas.

Podemos enfrentar riesgos asociados con la adquisición de propiedades.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, hemos adquirido, y tenemos la intención de hacerlo en el futuro, propiedades, incluidas propiedades grandes, que tienden a aumentar el tamaño de nuestras operaciones, y potencialmente alterar nuestra estructura de capital. Aunque creemos que las adquisiciones que hemos completado en el pasado y que esperamos emprender mejoran nuestro desempeño financiero, el éxito de tales transacciones está sujeto a una serie de incertidumbres, incluido el riesgo de que:

- es posible que no podamos obtener financiamiento para adquisiciones en condiciones favorables;
- las propiedades adquiridas pueden no funcionar como se espera;
- los costos reales de reposicionamiento o reurbanización de las propiedades adquiridas pueden ser más altos que nuestras estimaciones;
- las propiedades adquiridas pueden estar ubicadas en nuevos mercados donde podemos tener un conocimiento y comprensión limitados de la economía local, ausencia de relaciones comerciales en el área o no estamos familiarizados con los procedimientos gubernamentales y de permisos locales; y
- es posible que no podamos integrar eficientemente las propiedades adquiridas, particularmente las carteras de propiedades, en nuestra organización y administrar nuevas propiedades de una manera que nos permita obtener ahorros de costos y sinergias.

Nuestro desempeño está sujeto a los riesgos asociados con nuestras propiedades y con la industria de bienes raíces.

Nuestro desempeño operativo y el valor de nuestros activos inmobiliarios, y como resultado, el valor de nuestros valores, están sujetos al riesgo de que nuestras propiedades no puedan generar ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos, incluidos el servicio de la deuda y los gastos de capital, nuestras necesidades de flujo de efectivo y nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones de pago de deuda. Los eventos o condiciones fuera de nuestro control que pueden afectar negativamente nuestras operaciones o el valor de nuestras propiedades incluyen:

- recesiones en las economías nacionales, regionales y locales;
- disminución en el gasto y consumo del consumidor;
- competencia de otros centros comerciales y puntos de venta;
- condiciones locales del mercado inmobiliario, como exceso de oferta o menor demanda de espacio comercial;
- cambios en las tasas de interés y disponibilidad de financiamiento;
- el ejercicio por parte de nuestros inquilinos de su derecho a la terminación anticipada de sus arrendamientos;
- vacantes, cambios en las tarifas de alquiler del mercado y la necesidad de reparar, renovar y alquilar espacios periódicamente;
- aumento de los costos operativos, incluidos los gastos de seguros, aumentos salariales, servicios públicos, impuestos inmobiliarios, impuestos federales y locales y mayores costos de seguridad;

- el impacto de las pérdidas resultantes de disturbios civiles, huelgas, desastres naturales, pandemias, actos terroristas o actos de guerra;
- gastos fijos significativos asociados con cada propiedad de inversión, tales como pagos del servicio de la deuda, impuestos inmobiliarios, seguros y costos de mantenimiento;
- disminuciones en la condición financiera de nuestros inquilinos y nuestra capacidad de cobrar alquileres cuando vencen;
- cambios en nuestra capacidad o la de nuestros inquilinos para proporcionar un mantenimiento y seguro adecuados que resulten en una reducción en la vida útil de una propiedad; y
- cambios en la ley o regulaciones gubernamentales (como las que rigen el uso, la zonificación y los impuestos sobre bienes inmuebles) o cambios en los controles de cambio o acciones gubernamentales (como la expropiación).

Si una o más de las condiciones anteriores afectarán nuestras actividades, esto podría tener un efecto material adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones, y como resultado, en los resultados de la Compañía.

Un entorno económico adverso para las empresas inmobiliarias y la crisis crediticia pueden afectar negativamente nuestros resultados de operaciones.

El éxito de nuestro negocio y la rentabilidad de nuestras operaciones dependen de la inversión continua en bienes raíces y el acceso a financiamiento a largo plazo. Una prolongada crisis de confianza en las inversiones inmobiliarias y la falta de crédito para las adquisiciones pueden limitar nuestro crecimiento y el mantenimiento de nuestros negocios y operaciones actuales. Como parte de nuestra estrategia, tenemos la intención de aumentar nuestra cartera de propiedades a través de adquisiciones estratégicas a precios favorables, donde creemos que podemos aportar la experiencia necesaria para mejorar los valores de las propiedades. Para realizar adquisiciones, podemos requerir capital o financiamiento de deuda. Las interrupciones recientes en los mercados financieros pueden afectar negativamente nuestra capacidad para refinanciar la deuda existente y la disponibilidad y el costo del crédito en el futuro. Cualquier consideración de ventas de propiedades existentes o intereses de cartera puede compensarse con valores de propiedad más bajos. Nuestra capacidad para realizar pagos programados o para refinanciar nuestras obligaciones de pago de deuda existentes depende de nuestro desempeño operativo y financiero, que a su vez está sujeto a las condiciones económicas imperantes. Si las interrupciones en los mercados financieros prevalecen o surgen en el futuro, no podemos garantizar que las respuestas del gobierno a tales interrupciones restablecerán la confianza de los inversores, estabilizarán los mercados o aumentarán la liquidez y la disponibilidad de crédito.

En septiembre de 2021, “Evergrande”, una de las mayores empresas inmobiliarias chinas, anunció que no podrá pagar sus obligaciones de deuda. Desde entonces, los mercados se han visto afectados negativamente por el anuncio. En agosto de 2023, Evergrande se acogió al Capítulo 15 de la Ley de Quiebras, solicitando el reconocimiento de procedimientos de reestructuración extrajeros ante el Tribunal Superior de Hong Kong y ante el Tribunal Superior del Caribe Oriental Tribunal Supremo de las Islas Vírgenes Británicas. El sector inmobiliario en China representa aproximadamente el 30% de la actividad económica del país, y más de dos tercios de la riqueza de los hogares está vinculada al sector inmobiliario.

No podemos predecir si, y en qué medida, la incertidumbre de la crisis inmobiliaria en China puede y cómo afectará a nuestro negocio. ***Nuestros ingresos y utilidades pueden verse afectados de manera adversa por la inflación y la actividad económica en Argentina.***

Nuestro negocio está impulsado principalmente por el gasto del consumidor, ya que una parte de los ingresos de nuestro segmento de centros comerciales se deriva directamente de las ventas de nuestros inquilinos, cuyos ingresos se basan en las ventas a los consumidores. Como resultado, nuestros ingresos e ingresos netos se ven afectados en gran medida por las condiciones económicas en Argentina, incluido el desarrollo de la industria textil y el consumo interno, que experimentó una disminución significativa durante 2019, 2020 y 2021. El gasto del consumidor está influenciado por muchos factores fuera de nuestro control, incluida la percepción del consumidor de las condiciones económicas actuales y futuras, la inflación, la incertidumbre política, las tasas de empleo, las tasas de interés, los impuestos y los tipos de cambio. Cualquier desaceleración económica continua, ya sea real o percibida, podría reducir

significativamente el gasto del consumidor interno en Argentina y, por lo tanto, afectar negativamente nuestro negocio, nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones.

Nuestras futuras adquisiciones pueden no ser rentables.

Buscamos adquirir centros comerciales adicionales en la medida en que logremos adquirirlos en términos y condiciones favorables y cumplan con nuestros criterios de inversión. La adquisición de propiedades comerciales conlleva riesgos generales de inversión asociados con cualquier inversión inmobiliaria, que incluyen:

- nuestras estimaciones del costo de las mejoras necesarias para que la propiedad cumpla con los estándares establecidos para el mercado pueden resultar inexactas;
- las propiedades que adquirimos pueden no alcanzar, dentro de los plazos que proyectamos, las tasas de ocupación o alquiler que esperamos alcanzar en el momento en que tomamos la decisión de adquirir, lo que puede dar como resultado que las propiedades no logren los rendimientos proyectados;
- nuestra evaluación previa a la adquisición y la condición física de cada nueva inversión puede no detectar ciertos defectos o identificar las reparaciones necesarias, lo que podría aumentar significativamente nuestros costos totales de adquisición; y
- nuestra investigación de una propiedad o edificio antes de su adquisición, y cualquier declaración que podamos recibir del vendedor de dicho edificio o propiedad, puede no revelar varias responsabilidades derivadas de la explotación de dicha propiedad, lo que podría reducir el flujo de efectivo de la propiedad o aumentar nuestro costo de adquisición.

Si adquirimos un negocio, se nos requerirá fusionar e integrar los sistemas de operaciones, personal, contabilidad e información de dicho negocio adquirido. Además, las adquisiciones o inversiones en compañías pueden causar interrupciones en nuestras operaciones y desviar la atención de la gerencia de las operaciones diarias, lo que podría perjudicar nuestras relaciones con nuestros inquilinos y empleados actuales.

Las propiedades que adquirimos pueden estar sujetas a responsabilidades desconocidas.

Las propiedades que adquirimos pueden estar sujetas a responsabilidades desconocidas, con respecto a las cuales podemos tener un recurso limitado o nulo a los antiguos propietarios. Si se nos imputara una responsabilidad en función de nuestra propiedad adquirida sobre un inmueble es posible que se nos solicite incurrir en gastos significativos para liquidar, lo que podría afectar negativamente nuestros resultados financieros y flujo de efectivo. Los pasivos desconocidos relacionados con las propiedades adquiridas pueden incluir:

- responsabilidades por la limpieza de la contaminación ambiental no revelada;
- los costos de los cambios en las leyes o en las reglamentaciones gubernamentales (como las que rigen el uso, la zonificación y los impuestos sobre bienes inmuebles o regulaciones cambiarias impuestas por el BCRA); y
- pasivos incurridos en el curso ordinario de los negocios.

Nuestra dependencia de los ingresos por alquileres puede afectar negativamente nuestra capacidad de cumplir con nuestras obligaciones de pago de deuda.

Una parte sustancial de nuestros ingresos se deriva de los ingresos por alquileres. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar el alquiler de los inquilinos. Nuestros ingresos y ganancias se verían afectados negativamente si un número significativo de nuestros inquilinos o cualquier inquilino significativo:

- retrasa el inicio del arrendamiento;
- se negase a extender o renovar arriendos al vencimiento;
- no hace los pagos de alquiler cuando vencen; o
- cierre tiendas o se declarase en quiebra.

Cualquiera de estas acciones podría resultar en la terminación de los arrendamientos y la pérdida de los ingresos por alquileres relacionados. Además, no podemos asegurarle que cualquier inquilino cuyo contrato de arrendamiento expire, renovará ese contrato o que, podremos volver a dejar el espacio en términos económicamente razonables. La pérdida de ingresos por alquileres de varios de nuestros inquilinos y nuestra incapacidad para reemplazarlos pueden afectar negativamente nuestra rentabilidad y nuestra capacidad de cumplir con nuestras obligaciones de pago de deuda. Estos factores se ven particularmente acentuados en el contexto de situaciones de emergencia como la pandemia de COVID-19, que ha causado impactos adversos significativos en nuestro negocio, ya que los inquilinos han tenido que cerrar o reducir significativamente sus actividades operativas.

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

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

Algunas propiedades están hipotecadas y, si no pudiéramos cumplir con nuestras obligaciones de pago subyacentes, podríamos sufrir pérdidas como resultado de la ejecución de esas propiedades hipotecadas. Además, si nos vemos obligados a enajenar una o varias de nuestras propiedades hipotecadas, no podríamos obtener la liberación del interés hipotecario sin el pago de la deuda asociada. La ejecución de una hipoteca sobre un inmueble o la imposibilidad de venderlo podría afectar negativamente a nuestro negocio. En este tipo de operaciones, podemos acordar no vender las propiedades adquiridas durante un tiempo considerable, lo que podría afectar a nuestros resultados de operaciones.

Parte de la tierra que hemos comprado no está dividida en zonas para fines de desarrollo, y es posible que no podamos obtener, o que podamos enfrentar demoras en la obtención de los permisos de zonificación necesarios y otras autorizaciones.

Somos dueños de varias parcelas que no están divididas en zonas para el tipo de proyectos que pretendemos desarrollar. Además, todavía no hemos solicitado los permisos y autorizaciones gubernamentales requeridas para el uso de la tierra, la construcción, la ocupación y otros permisos para estas propiedades. No podemos asegurarle que continuaremos teniendo éxito en nuestros intentos de rezonificar la tierra y obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios, o que los esfuerzos de rezonificación y las solicitudes de permisos no se retrasarán o rechazarán sin razón. Además, podemos vernos afectados por la moratoria de la construcción y la legislación contra el crecimiento. Si no podemos obtener todos los permisos y autorizaciones gubernamentales que necesitamos para desarrollar nuestros proyectos presentes y futuros según lo planeado, podemos vernos obligados a hacer modificaciones no deseadas a dichos proyectos o abandonarlos por completo.

Podemos enfrentarnos a riesgos asociados a las tomas de tierras en Argentina.

Las tomas de tierras son un problema de larga data en Argentina que se ha intensificado a lo largo de los años con cada crisis económica, especialmente ahora en el contexto de la crisis económica COVID-19.

La extensión de las tomas de tierras ha reavivado en Argentina un viejo debate en el país. Existe un conflicto entre dos grupos que reclaman, por un lado, el derecho a una vivienda digna, y por otro lado un grupo que reclama que se respete el derecho a la propiedad privada. Las constantes y cíclicas crisis económicas de Argentina en los últimos 50 años han provocado también un fuerte aumento de la pobreza, por lo que menos personas pueden acceder a un techo, lo que provoca un déficit habitacional

En consecuencia, no podemos asegurar que las respuestas del gobierno a estos trastornos vayan a restablecer la confianza de los inversores en las tierras argentinas, lo que podría tener un impacto adverso en nuestra situación financiera y en los resultados de las operaciones.

Nuestra capacidad de crecimiento será limitada si no podemos obtener financiamiento adicional.

Si bien tenemos liquidez a la fecha de este Prospecto, debemos mantener liquidez para financiar nuestro capital de trabajo, atender nuestro endeudamiento pendiente y financiar oportunidades de inversión. Sin suficiente liquidez, podríamos vernos obligados a reducir nuestras operaciones o tal vez no podamos buscar nuevas oportunidades de negocios.

Nuestra estrategia de crecimiento se centra en el desarrollo y la reurbanización de las propiedades que ya poseemos y la adquisición y desarrollo de propiedades adicionales. Como resultado, es probable que dependamos en un grado importante de la disponibilidad de crédito o capital social, que puede o no estar disponible en términos favorables o en absoluto. No podemos asegurarle que habrá financiamiento adicional, refinanciamiento u otro capital disponible en los montos que necesitemos o en condiciones favorables. Nuestro acceso a los mercados de capital de deuda o capital depende de una serie de factores, incluida la percepción del mercado de nuestro potencial de crecimiento, nuestra capacidad de pagar dividendos, nuestra condición financiera, nuestra calificación crediticia y nuestras ganancias actuales y potenciales futuras. Dependiendo de estos factores, podríamos experimentar retrasos o dificultades para implementar nuestra estrategia de crecimiento en términos satisfactorios o en absoluto.

Los mercados de capital y crédito para Argentina han estado experimentando una volatilidad e interrupción extremas desde los últimos años. Si nuestros recursos actuales no satisfacen nuestros requisitos de liquidez, es posible que tengamos que buscar financiamiento adicional. La disponibilidad de financiamiento dependerá de una variedad de factores, tales como las condiciones económicas y de mercado, la disponibilidad de crédito y nuestras calificaciones crediticias, así como la posibilidad de que los prestamistas puedan desarrollar una percepción negativa de las perspectivas de riesgo en Argentina, de nuestra empresa o industria en general. Es posible que no podamos obtener con éxito ninguna financiación adicional necesaria en condiciones favorables, o en absoluto.

Una rebaja de nuestra calificación crediticia podría repercutir negativamente en nuestros costos y capacidad de acceso al capital.

Nuestras calificaciones crediticias son una parte importante para el mantenimiento de nuestra liquidez. Cualquier rebaja de la calificación crediticia podría aumentar nuestros costos de endeudamiento o, dependiendo de la gravedad de la rebaja, limitar sustancialmente nuestro acceso a los mercados de capitales, obligarnos a realizar pagos en efectivo o a depositar garantías y permitir la rescisión de determinados contratos importantes. Los factores que pueden influir en nuestra calificación crediticia son, entre otros, los niveles de endeudamiento, las compras o ventas de activos y las oportunidades de crecimiento a corto y largo plazo. Factores como la liquidez, la calidad de los activos, la estructura de costos, la gama de productos y otros factores también son tenidos en cuenta por las agencias de calificación. Una rebaja sobre nuestra calificación podría afectar negativamente nuestra capacidad para acceder a los mercados en el futuro, aumentar el costo de la deuda futura y requerirnos potencialmente la aportación de cartas de crédito para determinadas obligaciones.

Los incidentes adversos que ocurren en nuestros centros comerciales pueden dañar nuestra reputación y disminuir el número de clientes.

Dado que nuestros centros comerciales están abiertos al público, con amplia circulación de personas, pueden ocurrir accidentes, hurtos, robos, protestas públicas y otros incidentes en nuestras instalaciones, independientemente de las medidas preventivas que adoptemos. En el caso de que ocurra tal incidente o serie de incidentes, los clientes y visitantes de los centros comerciales pueden optar por visitar otros lugares de compras que consideren más seguros, lo que puede causar una reducción en el volumen de ventas y los ingresos operativos de nuestros centros comerciales.

Las leyes argentinas que rigen los arrendamientos imponen restricciones que limitan nuestra flexibilidad.

Las leyes argentinas que rigen los arrendamientos imponen ciertas restricciones, que incluyen la imposición de un plazo mínimo de arrendamiento de tres años para todos los propósitos, excepto en casos particulares como embajadas, consulados u organizaciones internacionales, sala con muebles para fines turísticos por menos de tres meses, custodia y fianza de bienes, exhibición o la oferta de bienes en ferias o en los casos en que, debido a las circunstancias, el tema del arrendamiento requiera un plazo más corto. Como resultado, estamos expuestos al riesgo de tasas de inflación más altas en virtud de nuestros

arrendamientos, y cualquier ejercicio de los derechos de rescisión por parte de nuestros inquilinos podría afectar material y negativamente nuestro negocio y los resultados de las operaciones. No podemos asegurarle que nuestros inquilinos no ejercerán tal derecho, especialmente si las tarifas de alquiler se estabilizan o disminuyen en el futuro o si las condiciones económicas continúan deteriorándose.

Para más información véase la Sección – “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con Argentina - Ciertas medidas a ser tomadas por el gobierno argentino o cambios en las políticas, leyes y regulaciones podrían afectar de modo adverso a la economía argentina y, por ende, a nuestro negocio, nuestra situación patrimonial y los resultados de nuestras operaciones”.

Podemos ser responsables de ciertos defectos en nuestros edificios.

El Código Civil y Comercial argentino impone responsabilidad a los promotores inmobiliarios, constructores, gerentes de proyectos técnicos y arquitectos en caso de defectos ocultos en una propiedad por un período de tres años a partir de la fecha en que el titular de la propiedad se entrega al comprador, incluso cuando los defectos no causaron daños materiales significativos. Si algún defecto afecta la solidez estructural o hace que la propiedad no sea apta para el uso, el plazo de responsabilidad es de diez años.

En nuestros desarrollos inmobiliarios, usualmente actuamos como desarrolladores y vendedores, mientras que la construcción generalmente es realizada por contratistas externos. En ausencia de un reclamo específico, no podemos cuantificar el costo potencial de ninguna obligación que pueda surgir como resultado de un reclamo futuro, y no hemos registrado disposiciones asociadas con ellos en nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados. Si se nos exigiera remediar cualquier defecto en los trabajos terminados, nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones podrían verse afectados negativamente.

Podríamos tener pérdidas si tenemos que recurrir a los procedimientos de desalojo en Argentina para cobrar la renta impaga porque dichos procedimientos son complejos y requieren mucho tiempo.

Aunque la ley argentina permite la presentación de un procedimiento ejecutivo para cobrar el alquiler impago y un procedimiento especial para desalojar a los inquilinos, los procedimientos de desalojo en Argentina son complejos y requieren mucho tiempo. Históricamente, la gran carga de trabajo de los tribunales y los numerosos pasos procesales requeridos generalmente han retrasado los esfuerzos de los propietarios para desalojar a los inquilinos. Los procedimientos de desalojo generalmente demoran entre seis meses y dos años desde la fecha de presentación de la demanda hasta el momento del desalojo real.

Habitualmente, hemos tratado de negociar la terminación de los contratos de arrendamiento con los inquilinos morosos después de los primeros meses de impago en un esfuerzo por evitar procedimientos legales. La morosidad puede aumentar significativamente en el futuro, y tales negociaciones con los inquilinos pueden no ser tan exitosas como lo han sido en el pasado. Además, las nuevas leyes y regulaciones argentinas pueden prohibir o restringir el desalojo, y en cada uno de estos casos probablemente tendrían un efecto material y adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

El cambio climático puede tener efectos adversos en nuestro negocio

Nosotros, nuestros clientes y las comunidades en las que operamos podemos vernos afectados negativamente por los riesgos físicos del cambio climático, como el aumento de las temperaturas, el nivel del mar y la frecuencia y gravedad de los fenómenos climáticos adversos, como incendios, tormentas, inundaciones y sequías. Estos efectos, pueden repercutir directamente en nosotros y en nuestros clientes a través de la perturbación de la actividad empresarial y económica o el impacto en los ingresos y el valor de los activos.

El cambio climático implica múltiples riesgos financieros que podrían afectarnos negativamente:

Riesgos de transición: el paso a una economía con bajas emisiones de carbono, tanto a nivel idiosincrásico como sistémico -por ejemplo a través de cambios políticos, normativos y tecnológicos, y de las preferencias de empresas y consumidores- podría aumentar nuestros gastos y afectar a nuestras estrategias.

Riesgos físicos: acontecimientos concretos, como inundaciones e incendios forestales, e impactos meteorológicos extremos y cambios a largo plazo en los patrones climáticos, como el calor extremo, el aumento del nivel del mar y sequías más frecuentes y prolongadas, que podrían ocasionar pérdidas

financieras que mermarían el valor de nuestros activos y la solvencia de nuestros clientes. Estos acontecimientos podrían perturbar nuestras operaciones o las de nuestros clientes o de terceros de los que dependemos y con los que hacemos negocios.

Riesgos de responsabilidad: las partes que puedan sufrir pérdidas por los efectos del cambio climático pueden reclamar indemnizaciones de entidades estatales, reguladores, inversores y prestamistas, entre otros.

Riesgos crediticios: el cambio climático físico podría provocar un aumento de la exposición crediticia y las empresas con modelos de negocio no alineados con la transición a una economía baja en carbono pueden enfrentarse a un mayor riesgo de reducción de los beneficios empresariales y de interrupción del negocio debido a nuevas regulaciones o cambios en el mercado.

Riesgos de mercado y de liquidez: los cambios en el mercado y la liquidez en los sectores más intensivos en carbono podrían afectar a los precios de la energía y las materias primas, la renta fija privada, la renta variable y determinados contratos de derivados. El aumento de la frecuencia de fenómenos meteorológicos graves podría afectar a las condiciones macroeconómicas, debilitando factores fundamentales como el crecimiento económico, el empleo y la inflación. Las empresas podrían enfrentarse a riesgos de liquidez derivados de salidas de efectivo destinadas a mejorar su reputación en el mercado o a resolver problemas relacionados con el clima. Riesgos operativos: los fenómenos meteorológicos severos podrían afectar directamente a la continuidad del negocio y las operaciones tanto de nuestros clientes como de nuestras operaciones.

Riesgos de cumplimiento normativo: el aumento del riesgo de cumplimiento normativo puede deberse al ritmo cada vez mayor, la amplitud y profundidad de las expectativas normativas que exigen su aplicación en plazos cortos en múltiples jurisdicciones y de los cambios en las políticas públicas, las leyes y los reglamentos relacionados con el cambio climático y la sostenibilidad medioambiental.

Riesgos de conducta: aumento de la demanda de productos "verdes" cuando existen normas o taxonomías diferentes y en desarrollo.

Riesgo de reputación: nuestra reputación y las relaciones con nuestros clientes pueden verse dañadas como consecuencia de nuestras prácticas y decisiones relacionadas con el cambio climático y cuestiones sociales y medioambientales, o con las prácticas o la participación de nuestros clientes, vendedores o proveedores, en determinadas industrias o proyectos asociados a causar o agravar el cambio climático.

Las iniciativas para mitigar o responder al cambio climático pueden afectar a los precios de los mercados y de los activos, a la actividad económica y el comportamiento de los clientes, sobre todo en los sectores industriales intensivos en emisiones y en las zonas geográficas afectadas por estos cambios.

Cualquiera de las condiciones descritas anteriormente, o la incapacidad para gestionar y divulgar eficazmente estos riesgos podría afectar negativamente a nuestra actividad, perspectivas, reputación, resultados financieros o situación financiera.

La recurrencia de una crisis crediticia podría tener un impacto negativo en nuestros principales clientes, lo que a su vez podría afectar significativamente nuestros resultados de operaciones y liquidez.

Argentina está atravesando una crisis crediticia que podría afectar negativamente la capacidad de nuestros inquilinos para cumplir con sus obligaciones de arrendamiento. El impacto de una futura crisis crediticia en nuestros principales inquilinos no se puede predecir y puede ser bastante grave. Una interrupción en la capacidad de nuestros inquilinos importantes para acceder a la liquidez podría plantear serias interrupciones o un deterioro general de sus negocios, lo que podría conducir a una reducción significativa en los pedidos futuros de sus productos y su incapacidad o incumplimiento de sus obligaciones, cualquiera de que podría tener un efecto adverso importante en nuestros resultados de operaciones y liquidez.

Estamos sujetos a riesgos inherentes a la operación de edificios de oficinas que pueden afectar nuestra rentabilidad.

Los edificios de oficinas están expuestos a varios factores que pueden afectar su desarrollo, administración y rentabilidad, incluidos los siguientes factores:

- menor demanda de espacio para oficinas como consecuencia de la implementación del

trabajo híbrido y el home office;

- un deterioro en la condición financiera de nuestros inquilinos que causa incumplimientos en los arrendamientos debido a la falta de liquidez, acceso al capital o por otras razones;
- dificultades o demoras en la renovación de arrendamientos o re-arrendamientos de espacios;
- disminución de las rentas como resultado de un exceso de oferta, particularmente las ofertas en propiedades más nuevas o re-desarrolladas;
- competencia de desarrolladores, propietarios y operadores de propiedades de oficinas y otros bienes inmuebles comerciales, incluido el espacio de subarrendamiento disponible de nuestros inquilinos;
- costos de mantenimiento, reparación y renovación incurridos para mantener la competitividad de nuestros edificios de oficinas;
- controles de cambio que pueden interferir con su capacidad de pagar rentas que generalmente están vinculadas al dólar estadounidense;
- las consecuencias de una pandemia, epidemia o brote de enfermedad que produzca una menor demanda de espacios de oficinas; y
- un aumento en nuestros costos operativos, causado por la inflación o por otros factores, podría tener un efecto adverso importante en nosotros si nuestros inquilinos no pueden pagar una renta más alta como resultado del aumento de los gastos.

Nuestra inversión en actividades de desarrollo y administración de propiedades puede ser menos rentable de lo que anticipamos.

Nos dedicamos al desarrollo y construcción de propiedades que se utilizarán para fines de oficina, residenciales o comerciales, centros comerciales y complejos residenciales, en general a través de contratistas externos. Los riesgos asociados con nuestras actividades de desarrollo, reconversión y construcción incluyen, entre otros, los siguientes:

- abandono de oportunidades de desarrollo y propuestas de renovación;
- los costos de construcción pueden exceder nuestras estimaciones por razones que incluyen tasas de interés más altas o aumentos en el costo de materiales y mano de obra, lo que hace que un proyecto no sea rentable;
- las tasas de ocupación y las rentas en propiedades recién terminadas pueden fluctuar dependiendo de una serie de factores, incluidas las condiciones económicas y de mercado, lo que resulta en ingresos de alquiler más bajos de lo previsto y un rendimiento más bajo correspondiente de nuestra inversión;
- los compradores previos a la construcción pueden incumplir sus contratos de compra o las unidades en edificios nuevos pueden permanecer sin vender al finalizar la construcción;
- falta de alternativas financieras asequibles en los mercados de deuda pública y privada;
- los precios de venta de las unidades residenciales pueden ser insuficientes para cubrir los costos de desarrollo;
- los comienzos de construcción y arrendamiento no pueden completarse a tiempo, lo que resulta en un aumento de los gastos del servicio de la deuda y los costos de construcción;
- fracaso o demoras en la obtención de la zonificación necesaria, el uso del suelo, la construcción, la ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales requeridos, o la moratoria del edificio y la legislación contra el crecimiento;
- importantes rezagos de tiempo entre el inicio y la finalización de los proyectos nos exponen a mayores riesgos debido a la fluctuación en la economía general;
- la construcción puede retrasarse debido a una serie de factores, incluidos el clima, huelgas

o demoras en la recepción de la aprobación de la zonificación u otras aprobaciones regulatorias, o desastres provocados por el hombre o naturales, lo que resulta en un aumento de los gastos del servicio de la deuda y los costos de construcción;

- cambios en la demanda de nuestros inquilinos de propiedades de alquiler fuera de Buenos Aires; y
- podemos incurrir en gastos de capital que requieren un tiempo y esfuerzo considerables y que nunca pueden completarse debido a restricciones gubernamentales o condiciones generales del mercado.

Además, podemos enfrentar reclamos de los constructores por la aplicación de las leyes laborales en Argentina. Muchas empresas en Argentina contratan personal de terceros que brindan servicios subcontratados y firman acuerdos de indemnización en caso de reclamos laborales de los empleados de dicha tercera empresa que pueden afectar la responsabilidad de dicha empresa contratante. Sin embargo, en los últimos años, varios tribunales han negado la existencia de independencia en esas relaciones laborales y han declarado responsabilidades conjuntas para ambas compañías.

Si bien nuestras políticas con respecto a las actividades de expansión, renovación y desarrollo tienen la intención de limitar algunos de los riesgos asociados con tales actividades, de todos modos, estamos sujetos a riesgos asociados con la construcción de propiedades, como sobrecostos, cambios de diseño y demoras en el tiempo debido a la falta de disponibilidad de materiales y mano de obra, las condiciones climáticas y otros factores fuera de nuestro control, así como los costos de financiamiento que pueden exceder las estimaciones originales, lo que posiblemente haga que la inversión asociada no sea rentable. Cualquier retraso o gasto sustancial no anticipado podría afectar negativamente el rendimiento de la inversión de estos proyectos de desarrollo y dañar nuestros resultados operativos.

Los aumentos mayores de lo esperado en los costos de construcción podrían afectar negativamente la rentabilidad de nuestros nuevos desarrollos.

Nuestras actividades comerciales incluyen desarrollos inmobiliarios. Uno de los principales riesgos relacionados con esta actividad corresponde a posibles aumentos en los costos de construcción, que pueden ser impulsados por una mayor demanda y nuevos proyectos de desarrollo en los sectores de centros comerciales y edificios. Los aumentos superiores a los incluidos en el presupuesto original pueden dar como resultado una rentabilidad inferior a la esperada.

El sector inmobiliario cada vez más competitivo en Argentina puede afectar negativamente nuestra capacidad de alquilar o vender oficinas y otros bienes inmuebles y puede afectar el precio de venta y arrendamiento de nuestros locales.

Nuestras actividades inmobiliarias están altamente concentradas en el área metropolitana de Buenos Aires, donde el mercado inmobiliario es altamente competitivo debido a la escasez de propiedades en ubicaciones solicitadas y al creciente número de competidores locales e internacionales. Además, la industria inmobiliaria argentina es generalmente altamente competitiva y fragmentada, y no tiene grandes barreras de entrada que restrinjan la entrada de nuevos competidores al mercado. Los principales factores competitivos en el negocio de desarrollo inmobiliario incluyen la disponibilidad y ubicación de la tierra, el precio, la financiación, el diseño, la calidad, la reputación y las asociaciones con los desarrolladores. Varios desarrolladores residenciales y comerciales y empresas de servicios inmobiliarios compiten con nosotros en la búsqueda de terrenos para adquisición, recursos financieros para el desarrollo y posibles compradores e inquilinos. Otras empresas, incluidas las empresas conjuntas de empresas extranjeras y locales, se han vuelto cada vez más activas en el negocio inmobiliario y el negocio de centros comerciales en Argentina, aumentando aún más esta competencia. En la medida en que uno o más de nuestros competidores puedan adquirir y desarrollar propiedades deseables, como resultado de mayores recursos financieros o de otra manera, nuestro negocio podría verse afectado de manera adversa. Si no podemos responder a tales presiones tan pronto como nuestros competidores, o el nivel de competencia aumenta, nuestra condición financiera y los resultados de nuestras operaciones podrían verse afectados negativamente.

Todos nuestros centros comerciales y oficinas comerciales se encuentran en Argentina. Hay otros centros comerciales y numerosas tiendas minoristas más pequeñas y propiedades residenciales dentro del área de mercado de cada una de nuestras propiedades. El número de propiedades en competencia en un área

en particular podría tener un efecto adverso importante tanto en nuestra capacidad de arrendar locales comerciales en nuestros centros comerciales o vender unidades en nuestros complejos residenciales como en la cantidad de alquiler o el precio de venta que podemos cobrar. No podemos asegurarle que otros operadores de centros comerciales, incluidos los operadores internacionales de centros comerciales, no inviertan en Argentina en el futuro cercano. Si empresas futuras se vuelven activas en el mercado argentino de centros comerciales en el futuro, dicha competencia podría tener un efecto adverso importante en nuestros resultados de operaciones.

Sustancialmente todas nuestras oficinas y otras propiedades de alquiler de centros comerciales no comerciales se encuentran en áreas urbanas desarrolladas. Hay muchos edificios de oficinas, centros comerciales, locales comerciales y residenciales en las áreas donde se encuentran nuestras propiedades. Este es un mercado altamente fragmentado, y la abundancia de propiedades comparables en nuestra vecindad puede afectar negativamente nuestra capacidad de alquilar o vender espacios de oficina y otros bienes inmuebles y puede afectar la venta y el precio de arrendamiento de nuestras instalaciones. En el futuro, tanto empresas nacionales como extranjeras pueden participar en el mercado de desarrollo inmobiliario de Argentina, compitiendo con nosotros por oportunidades comerciales.

Algunas pérdidas potenciales no están cubiertas por el seguro y ciertos tipos de cobertura de seguro pueden ser prohibitivamente costosos.

Actualmente contamos con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendio, pérdida de ganancias e inundaciones, incluida la cobertura extendida y pérdidas por arrendamientos en todas nuestras propiedades. Si bien creemos que las especificaciones de la póliza y los límites asegurados de estas pólizas son generalmente habituales, existen ciertos tipos de pérdidas, como arrendamientos y otros reclamos contractuales, terrorismo y actos de guerra que generalmente no están asegurados bajo las pólizas de seguro ofrecidas en el mercado nacional. En el caso de una pérdida que no estaba asegurada o una pérdida que excede los límites asegurados, podríamos perder todo o una parte del capital que hemos invertido en una propiedad, así como los ingresos futuros anticipados de la propiedad. Sin embargo, en tal caso, podríamos seguir obligados por cualquier deuda hipotecaria u otras obligaciones financieras relacionadas con la propiedad. No podemos asegurarle que en el futuro no ocurrirán pérdidas materiales que excedan los ingresos del seguro. Si cualquiera de nuestras propiedades experimentara una pérdida catastrófica, podría interrumpir seriamente nuestras operaciones, retrasar los ingresos y generar grandes gastos para reparar o reconstruir la propiedad. No contratamos seguros de vida o discapacidad para nuestros empleados clave. Si alguno de nuestros empleados clave muriera o quedara discapacitado, podríamos experimentar pérdidas causadas por una interrupción en nuestras operaciones que no estará cubierta por el seguro, y esto podría tener un efecto material adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Además, no podemos asegurarle que podremos renovar nuestra cobertura de seguro en una cantidad adecuada o a precios razonables. Es posible que las compañías de seguros ya no ofrezcan cobertura contra ciertos tipos de pérdidas, como las pérdidas debidas a actos terroristas y moho, o, si se ofrecen, estos tipos de seguro pueden ser prohibitivamente costosos.

Una pérdida no asegurada o una pérdida que excede las políticas de nuestras propiedades podría someternos a pérdida de capital o ingresos en esas propiedades.

Los términos de nuestros arrendamientos de propiedad de forma estándar actualmente vigentes, requieren que los inquilinos nos indemnicen y nos mantengan indemnes de las responsabilidades resultantes de lesiones a personas o propiedades dentro o fuera de las instalaciones, debido a actividades realizadas en las propiedades, excepto por reclamos derivados de negligencia o mala conducta intencional de nuestros agentes. Por lo general, se requiere que los inquilinos, a expensas del inquilino, obtengan y mantengan plena vigencia durante el plazo del arrendamiento, pólizas de seguro de responsabilidad civil. No podemos garantizar que nuestros inquilinos podrán mantener adecuadamente sus pólizas de seguro o tener la capacidad de pagar deducibles. Si ocurre una pérdida no asegurada o surge una pérdida que excede los límites agregados combinados para las pólizas, o si surge una pérdida que está sujeta a un deducible sustancial bajo una póliza de seguro, podríamos perder todo o parte de nuestro capital invertido y anticipado ingresos de una o más de nuestras propiedades, lo que podría tener un efecto adverso importante en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

La demanda de las propiedades Premium de IRSA, dirigida a consumidores de altos ingresos, puede no ser suficiente.

IRSA se ha centrado en proyectos de desarrollo que atienden a consumidores de altos ingresos y ha celebrado acuerdos de trueque de propiedades en virtud de los cuales contribuimos con parcelas de tierra no desarrolladas a entidades de empresas conjuntas con desarrolladores que aceptan entregar unidades en ubicaciones de desarrollo premium a cambio de su contribución de la tierra. Cuando los desarrolladores devuelven estas propiedades, la demanda de unidades residenciales premium podría ser significativamente menor. En tal caso, IRSA no podría vender estas unidades residenciales a los precios o plazos estimados, lo que podría tener un efecto adverso en su condición financiera y resultados de operaciones.

Estamos sujetos a riesgos que afectan a la industria hotelera.

El segmento de servicio completo de la industria del alojamiento en el que operan nuestros hoteles es altamente competitivo. El éxito operativo de nuestros hoteles depende en gran medida de nuestra capacidad para competir en áreas tales como acceso, ubicación, calidad de alojamiento, tarifas, instalaciones de alimentos y bebidas de calidad y otros servicios y comodidades. Nuestros hoteles pueden enfrentar una competencia adicional si otras compañías deciden construir nuevos hoteles o mejorar sus hoteles existentes para aumentar su atractivo.

Además, la rentabilidad de nuestros hoteles depende de:

- nuestra capacidad de establecer relaciones exitosas con operadores internacionales y locales para administrar nuestros hoteles;
- cambios en las tendencias de turismo y viajes, incluidos los cambios estacionales y los cambios debidos a brotes pandémicos, como los virus de la Influenza A Subtipo H1N1, Zika y COVID-19, un posible brote de Ébola, entre otros, o fenómenos climáticos u otros eventos naturales, como la erupción del volcán Puyehué y Calbuco en junio de 2011 y abril de 2015, respectivamente;
- afluencia de turistas, que puede verse afectada por una desaceleración de la economía local y mundial; e
- impuestos y regulaciones gubernamentales que afectan salarios, precios, tasas de interés, procedimientos de construcción y costos.

El cambio de los consumidores a comprar bienes por Internet, donde las barreras de entrada son bajas, puede afectar negativamente las ventas en nuestros centros comerciales.

En los últimos años, las ventas minoristas por Internet han crecido significativamente en Argentina, aunque la cuota de mercado de estas ventas sigue siendo modesta. Internet permite a los fabricantes y minoristas vender directamente a los consumidores, disminuyendo la importancia de los canales de distribución tradicionales, como las tiendas minoristas y los centros comerciales. Creemos que nuestros consumidores utilizan cada vez más Internet, desde su hogar, trabajo u otro lugar, para comprar productos minoristas electrónicamente, y es probable que esta tendencia continúe. Los minoristas en nuestras propiedades enfrentan una competencia cada vez mayor de las ventas en línea y esto podría causar la terminación o no renovación de sus arrendamientos o una reducción en sus ventas brutas, afectando nuestro porcentaje de ingresos basados en alquileres. Si el comercio electrónico y las ventas minoristas a través de Internet continúan creciendo, la dependencia de los minoristas y los consumidores en nuestros centros comerciales podría verse significativamente disminuida, lo que tendría un efecto adverso importante en nuestra situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas comerciales.

Nuestro negocio está sujeto a una amplia regulación y se pueden imponer regulaciones adicionales en el futuro.

Nuestras actividades están sujetas a las leyes federales, estatales y municipales argentinas, así como a las reglamentaciones, autorizaciones y licencias requeridas con respecto a la construcción, la zonificación, el uso del suelo, la protección del medio ambiente y la preservación de los hitos históricos, la protección del consumidor, antimonopolio y otros requisitos, todos que afectan nuestra capacidad de adquirir terrenos, edificios y centros comerciales, desarrollar y construir proyectos y negociar con los clientes. Además, las

compañías en esta industria están sujetas a tasas impositivas crecientes, la introducción de nuevos impuestos y cambios en el régimen tributario. Estamos obligados a obtener permisos de diferentes agencias gubernamentales para llevar a cabo nuestros proyectos. Mantener nuestras licencias y autorizaciones puede ser costoso. Si no cumplimos con dichas leyes, regulaciones, licencias y autorizaciones, podemos enfrentar multas, cierres de proyectos y cancelación de licencias y revocación de autorizaciones.

Además, las agencias públicas pueden emitir estándares nuevos y más estrictos, o hacer cumplir o interpretar las leyes y regulaciones existentes de una manera más restrictiva, lo que puede obligarnos a incurrir en gastos para cumplir. Las actividades de desarrollo también están sujetas a riesgos de posibles retrasos o la imposibilidad de obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios para la zonificación, el medio ambiente, el uso del suelo, el desarrollo, la construcción, la ocupación y otros. Cualquiera de estos retrasos o fallas en la obtención de tales aprobaciones gubernamentales puede tener un efecto adverso en nuestro negocio.

En el pasado, el gobierno argentino emitió regulaciones con respecto a los arrendamientos en respuesta a la escasez de viviendas, las altas tasas de inflación y las dificultades para acceder al crédito. Dichas regulaciones limitaron o prohibieron los aumentos en los precios de alquiler y prohibieron el desalojo de inquilinos, incluso por no pagar el alquiler. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento estipulan que los inquilinos pagan todos los costos e impuestos relacionados con sus respectivas áreas arrendadas. En el caso de un aumento significativo en tales costos e impuestos, el gobierno argentino puede responder a la presión política para intervenir regulando esta práctica, lo que afecta negativamente nuestros ingresos por alquileres. No podemos asegurarle que el gobierno argentino no impondrá regulaciones similares u otras en el futuro. Los cambios en las leyes existentes o la promulgación de nuevas leyes que rigen la propiedad, operación o arrendamiento de centros comerciales y propiedades de oficinas en Argentina podrían afectar negativamente los bienes raíces y el mercado de alquiler y afectar de manera material y adversa nuestras operaciones y condición financiera.

Las relaciones laborales pueden impactarnos negativamente.

Al 30 de junio de 2023, 61,1% de nuestra fuerza laboral estaba representada por sindicatos en virtud de convenios colectivos. Aunque actualmente disfrutamos de buenas relaciones con nuestros empleados y sus sindicatos, no podemos asegurarle que las relaciones laborales continuarán siendo positivas o que el deterioro de las relaciones laborales no nos afectará material y negativamente.

Nuestros resultados de operaciones incluyen ajustes de revaluación no realizados en propiedades de inversión, que pueden fluctuar significativamente durante los períodos financieros y pueden afectar material y adversamente nuestro negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Al 30 de junio de 2023, tuvimos una pérdida en el valor razonable en propiedades de inversión por ARS 49.145 millones. Si bien los ajustes de revaluación al alza o a la baja reflejan ganancias o pérdidas de capital no realizadas en nuestras propiedades de inversión durante los períodos relevantes, los ajustes no fueron el flujo de efectivo real o las ganancias o pérdidas generadas por las ventas o alquileres de nuestras propiedades de inversión. A menos que dichas propiedades de inversión se eliminen en cantidades revalorizadas de manera similar, no nos daremos cuenta del flujo de efectivo real. La cantidad de ajustes de revaluación ha sido, y seguirá siendo, significativamente afectada por los mercados inmobiliarios y las condiciones macroeconómicas imperantes en Argentina y estará sujeta a las fluctuaciones del mercado en esos mercados.

No podemos garantizar si los cambios en las condiciones del mercado aumentarán, mantendrán o disminuirán las ganancias del valor razonable en nuestras propiedades de inversión a niveles históricos o en absoluto. Además, el valor razonable de nuestras propiedades de inversión puede diferir materialmente del monto que recibimos de cualquier venta real de una propiedad de inversión. Si hay algún ajuste material a la baja en la revaluación de nuestras propiedades de inversión en el futuro o si nuestras propiedades de inversión se eliminan a precios significativamente más bajos que su valor de tasación o tasado, nuestro negocio, los resultados de las operaciones y la condición financiera pueden ser material y adversamente afectados.

Debido a los desajustes monetarios entre nuestros activos y pasivos, tenemos una alta exposición cambiaria.

Al 30 de junio de 2023, la mayoría de nuestros pasivos, como nuestras Obligaciones Negociables Clases VIII, XI, XIII, XIV, XV, XVI y XVII, estaban denominados en dólares estadounidenses, mientras que nuestros ingresos están denominados principalmente en pesos. Esta brecha cambiaria afecta principalmente nuestros flujos operativos para pagar los intereses de nuestra deuda denominada en dólares estadounidenses, considerando que nuestros activos se negocian en dólares estadounidenses. Además, las restricciones de acceso al mercado de cambios para adquirir los dólares estadounidenses necesarios para pagar nuestra deuda denominada en dólares estadounidenses o regulaciones futuras que puedan promulgarse estableciendo un tipo de cambio diferente (superior al tipo de cambio oficial actual) para convertir los pesos a dólares estadounidenses nos exponen a un riesgo de volatilidad, circunstancia que puede afectar negativamente nuestros resultados financieros si el dólar estadounidense se aprecia frente al Peso y puede afectar a nuestra capacidad de endeudamiento en dólares estadounidenses. Cualquier depreciación del peso frente al dólar estadounidense aumenta el monto nominal de nuestra deuda en pesos, lo que afecta aún más negativamente los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de la compañía y puede aumentar el riesgo de cobro de nuestros arrendamientos y otras cuentas por cobrar de nuestros arrendatarios e hipotecas, la mayoría de los cuales generan ingresos denominados en pesos.

Emitimos deuda en los mercados de capitales locales e internacionales como una de sus principales fuentes de financiamiento y nuestra capacidad para acceder exitosamente a los mercados locales e internacionales en términos favorables afecta nuestro costo de financiamiento.

Nuestra capacidad para acceder con éxito a los mercados de capitales locales e internacionales y en términos aceptables depende en gran medida de las condiciones de los mercados de capitales que prevalecen en Argentina e internacionalmente. No tenemos control sobre las condiciones de los mercados de capitales, que pueden ser volátiles e impredecibles. Si no podemos emitir deuda en los mercados de capitales locales y/o internacionales y en términos aceptables para nosotros, ya sea como resultado de regulaciones, un deterioro en las condiciones de los mercados de capitales o de otra manera, es probable que nos veamos obligados a buscar alternativas de financiamiento, que puede incluir fuentes de financiación a corto plazo o más caras. Si esto sucediera, es posible que no podamos financiar nuestras necesidades de liquidez a costos competitivos y nuestros resultados comerciales de las operaciones y la situación financiera pueden verse afectados de manera adversa.

Las actividades inmobiliarias a través de joint ventures pueden limitar nuestra capacidad a actuar exclusivamente en nuestro propio interés.

Adquirimos y desarrollamos propiedades a través de sociedades en las que participamos con otros individuos o personas jurídicas cuando consideramos que las circunstancias justifican el uso de dichos vehículos.

Al 30 de junio de 2023, poseíamos 50% de Quality Invest S.A., la cual fue vendida con posterioridad al cierre del ejercicio (ver “Acontecimientos recientes – Venta Quality Invest S.A.”). En el segmento de Ventas y Desarrollos, poseemos 50% de Puerto Retiro y 50% de Cyrsa S.A. En el segmento de Hoteles, poseemos el 50% del Hotel Llao Llao y el otro 50% es propiedad del Grupo Sutton. En el segmento de Centros Comerciales poseemos el 50% de Nuevo Puerto de Santa Fe S.A., sociedad que es locataria de un inmueble en el que construyó y explota el centro comercial “La Ribera Shopping”.

Tenemos aproximadamente 29,91% de Banco Hipotecario, y el gobierno argentino es el accionista controlador.

Podríamos entablar una disputa con uno o más de nuestros socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión que podría afectar nuestra capacidad de operar una propiedad de propiedad conjunta. Además, nuestros socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión pueden, en cualquier momento, tener objetivos comerciales, económicos u otros que sean inconsistentes con nuestros objetivos, incluidos los objetivos que se relacionan con el momento y los términos de cualquier venta o refinanciación de una propiedad. Por ejemplo, se requiere la aprobación de algunos de nuestros inversores con respecto a los presupuestos operativos y la refinanciación, gravamen, expansión o venta de cualquiera de estas propiedades. En algunos casos, nuestros socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión pueden tener intereses competitivos en sus mercados que

podrían crear conflictos de intereses. Si los objetivos de nuestros socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión son inconsistentes con nuestros propios objetivos, no podremos actuar exclusivamente conforme nuestros intereses.

Si uno o más de los inversionistas en cualquiera de nuestras propiedades de propiedad conjunta experimentaran dificultades financieras, incluida la quiebra, la insolvencia o una recesión general de los negocios, podría haber un efecto adverso en la propiedad o propiedades relevantes y, a su vez, en nuestra situación financiera. En caso de que un socio de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión se declare en bancarrota, podríamos ser responsables de la participación común de nuestro socio en los pasivos o responsabilidades del negocio conjunto del vehículo de inversión.

Dependemos de nuestro Directorio y de nuestro personal.

Nuestro éxito, en gran medida, depende del empleo continuo de Eduardo S. Elsztain y ciertos otros miembros de nuestra junta directiva y alta gerencia, que tienen una experiencia y conocimiento significativos de nuestro negocio e industria. La pérdida o interrupción de sus servicios por cualquier motivo podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio y resultados de operaciones. Nuestro éxito futuro también depende en parte de nuestra capacidad para atraer y retener a otro personal altamente calificado. No podemos asegurarle que seremos exitosos en la contratación o retención de personal calificado, o que cualquiera de nuestro personal seguirá siendo empleado por nosotros, lo que puede tener un efecto material adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Podemos enfrentar posibles conflictos de intereses relacionados con nuestros accionistas principales.

El beneficiario final más importante es el Sr. Eduardo S. Elsztain, de acuerdo con su participación directa e indirecta a través de Cresud S.A.C.I.F. y A. Pueden surgir conflictos de intereses entre nuestra administración y la de nuestras compañías relacionadas en relación con el desempeño de sus respectivas actividades comerciales. Al 30 de junio de 2023, el Sr. Eduardo S. Elsztain también era beneficiario final de aproximadamente 58,2% de nuestras acciones ordinarias (véase “Accionistas principales” y “Transacciones con partes relacionadas”). No podemos asegurarle que nuestros accionistas principales y nuestras afiliadas no limitarán o dispondrán que renunciemos a las oportunidades comerciales que nuestras afiliadas podrían proseguir o que la gestión de otras oportunidades redundará en pos de nuestros intereses.

Los brotes de enfermedades u otros problemas de salud pública podrían reducir el tráfico en nuestros centros comerciales.

Como resultado de la pandemia de COVID-19, el gobierno argentino promulgó varias regulaciones que limitaron la operación de escuelas, cines y centros comerciales, lo que ha reducido significativamente el tráfico en nuestros centros comerciales. No podemos asegurarle que nuevos brotes de enfermedades o riesgos para la salud no ocurrirán en el futuro, o que tal brote o peligro para la salud no afectaría significativamente la actividad de los consumidores y/o turistas. La recurrencia de tal escenario podría afectar negativamente nuestro negocio y nuestros resultados de operaciones.

Riesgos relacionados con nuestra inversión en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2023, poseíamos aproximadamente 29,91% del capital social en circulación de Banco Hipotecario S.A. (“Banco Hipotecario”). Los activos de Banco Hipotecario a dicha fecha ascendían a ARS 672.049,9 millones. Todas las operaciones, propiedades y clientes de Banco Hipotecario se encuentran en Argentina. En consecuencia, la calidad de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario, la situación financiera y los resultados de las operaciones dependen de las condiciones económicas, normativas y políticas que prevalecen en Argentina. Estas condiciones incluyen tasas de crecimiento, tasas de inflación, tasas de cambio, cambios en las tasas de interés, cambios en las políticas gubernamentales, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, económicos o internacionales que tienen lugar en la Argentina o que afectan a la misma.

La estructura a corto plazo de la base de depósitos del sistema financiero argentino, incluido el Banco Hipotecario, podría conducir a una reducción en los niveles de liquidez y limitar la expansión a largo plazo de la intermediación financiera.

Dada la estructura a corto plazo de la base de depósitos del sistema financiero argentino, las líneas de crédito también son predominantemente a corto plazo, con la excepción de las hipotecas, que

representan una baja proporción de la base de crédito existente. Aunque los niveles de liquidez son actualmente razonables, no se puede garantizar que estos niveles no se reducirán debido a un escenario económico negativo futuro. Por lo tanto, todavía existe el riesgo de bajos niveles de liquidez que podrían aumentar el costo de financiamiento en el caso de un retiro de una cantidad significativa de la base de depósitos del sistema financiero y limitar la expansión a largo plazo de la intermediación financiera, incluido el Banco Hipotecario.

El crecimiento y la rentabilidad del sistema financiero argentino dependen en parte del desarrollo de financiamiento a largo plazo. Durante el último año, las reservas del Banco Central registraron una caída abrupta debido principalmente a las ventas de dólares estadounidenses por parte del Banco Central y el Tesoro Nacional al sector privado; cancelación de deuda pública; y la salida de depósitos en dólares del sector privado. Como consecuencia, hay una reducción de los préstamos denominados en dólares estadounidenses y hay una baja liquidez de dólares estadounidenses en el mercado. Si esta tendencia continúa, el sistema bancario financiero podría resultar afectado. Dado que la mayoría de los depósitos en el sistema financiero argentino son a corto plazo, una porción sustancial de los préstamos contiene vencimientos iguales o similares, y hay una pequeña porción de líneas de crédito a largo plazo. La incertidumbre con respecto al nivel de inflación en los años futuros es un obstáculo principal para una recuperación más rápida de los préstamos a largo plazo del sector privado de Argentina. Esta incertidumbre ha tenido y puede continuar teniendo un impacto significativo tanto en la oferta como en la demanda de préstamos a largo plazo, ya que los prestatarios intentan protegerse contra el riesgo de inflación mediante préstamos a tasas fijas, mientras que los prestamistas se protegen contra el riesgo de inflación ofreciendo préstamos a tasas variables. Si la actividad de intermediación financiera a más largo plazo no crece, la capacidad de las instituciones financieras, incluido el Banco Hipotecario, para generar ganancias se verá afectada negativamente.

El Banco Hipotecario emite deuda en los mercados de capitales locales e internacionales como una de sus principales fuentes de financiamiento y su capacidad para acceder exitosamente a los mercados locales e internacionales en términos favorables afecta su costo de financiamiento.

En los últimos años, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de financiamiento en función de su mayor presencia en los mercados de capitales locales e internacionales. Asimismo, al 30 de junio de 2023, la emisión de obligaciones negociables representaba el 2,8% de sus pasivos totales. La capacidad del Banco Hipotecario para acceder con éxito a los mercados de capitales locales e internacionales y en términos aceptables depende en gran medida de las condiciones de los mercados de capitales que prevalecen en Argentina e internacionalmente. Banco Hipotecario no tiene control sobre las condiciones de los mercados de capitales, que pueden ser volátiles e impredecibles. Si Banco Hipotecario no puede emitir deuda en los mercados de capitales locales y/o internacionales y en términos aceptables, ya sea como resultado de regulaciones, un deterioro en las condiciones de los mercados de capitales o de otra manera, Banco Hipotecario probablemente se vería obligado a buscar alternativas de financiamiento, que puede incluir fuentes de financiación a corto plazo o más caras. Si esto sucediera, el Banco Hipotecario podría no ser capaz de financiar sus necesidades de liquidez a costos competitivos y los resultados comerciales de Banco Hipotecario y la situación financiera podrían verse afectados de manera adversa.

La estabilidad del sistema financiero depende de la capacidad de las instituciones financieras, incluido el Banco Hipotecario, para mantener y aumentar la confianza de los depositantes.

Las medidas implementadas por el gobierno argentino a fines de 2001 y principios de 2002, en particular las restricciones impuestas a los depositantes para retirar dinero libremente de los bancos y la “pesificación” y reestructuración de sus depósitos, fueron fuertemente rechazadas por los depositantes debido a las pérdidas en sus ahorros, y minó su confianza en el sistema financiero argentino y en todas las instituciones financieras que operan en Argentina.

Si los depositantes vuelven a retirar su dinero de los bancos en el futuro, puede haber un impacto negativo sustancial en la forma en que las instituciones financieras, incluido el Banco Hipotecario, realizan sus negocios y en su capacidad para operar como intermediarios financieros. La pérdida de confianza en los mercados financieros internacionales también puede afectar negativamente la confianza de los depositantes argentinos en los bancos locales.

En el futuro, una situación económica adversa, incluso si no está relacionada con el sistema financiero, podría desencadenar un retiro masivo de capital de los bancos locales por parte de los depositantes, como

una alternativa para proteger sus activos de posibles crisis. Cualquier retiro masivo de depósitos podría causar problemas de liquidez en el sector financiero y, en consecuencia, una contracción en la oferta de crédito.

La ocurrencia de cualquiera de los anteriores podría tener un efecto material y adverso en los gastos y negocios de Banco Hipotecario, resultados de operaciones y condición financiera.

La calidad de los activos de las instituciones financieras está expuesta al endeudamiento del sector público no financiero y del Banco Central.

Las instituciones financieras tienen carteras significativas de bonos emitidos por el gobierno argentino y los gobiernos provinciales, así como préstamos otorgados a estos gobiernos. La exposición del sistema financiero al endeudamiento del sector público no financiero se había reducido constantemente, de 49.0% del total de activos en 2002 a 16,8% a fines de 2022. Hasta cierto punto, el valor de los activos en poder de los bancos argentinos, así como su capacidad para generar ingresos, depende de la solvencia crediticia del sector público no financiero, que a su vez está vinculado a la capacidad del gobierno para fomentar la sostenibilidad a largo plazo, el crecimiento a plazo, generar ingresos fiscales y reducir el gasto público.

Además, las instituciones financieras actualmente tienen valores emitidos por el Banco Central en sus carteras, que generalmente son a corto plazo. Al 30 de junio de 2023, la exposición total de Banco Hipotecario al sector público fue de ARS 80.932,20 millones, lo que representaba el 12,04% de sus activos a esa fecha, y la exposición total a valores emitidos por el Banco Central fue de ARS 144.256,44 millones, que representaron 21,47% de sus activos totales al 30 de junio de 2023.

Banco Hipotecario podría sufrir pérdidas en sus portafolios de inversión debido a la volatilidad en los mercados de capitales y en el tipo de cambio, lo que podría afectar significativamente la condición financiera y los resultados de operación del Banco Hipotecario.

Al 30 de junio de 2023, Banco Hipotecario tenía una exposición total en Leliq de ARS 141.818 millones, y había concertado operaciones de swap con el Banco Central contra Leliq por ARS 221.303 millones. Banco Hipotecario podría sufrir pérdidas relacionadas con sus inversiones en dólares estadounidenses debido a cambios en los precios de mercado, incumplimientos, fluctuaciones en las tasas de interés y tipos de cambio del mercado, cambios en la percepción del mercado sobre la calidad crediticia tanto de los instrumentos del sector público como de las emisiones privadas, u otras razones. Una caída de los mercados de capitales puede ocasionar que el Banco Hipotecario registre pérdidas netas debido a una disminución en el valor de sus carteras de inversión, además de pérdidas por posiciones comerciales causadas por la volatilidad en los precios de los mercados financieros, incluso en ausencia de una crisis económica generalizada. Cualquiera de estas pérdidas podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y los resultados de operación del Banco Hipotecario.

La calidad de los activos del Banco Hipotecario y la de otras instituciones financieras puede deteriorarse si el sector privado argentino se ve afectado por los eventos económicos en Argentina o las condiciones macroeconómicas internacionales.

En el pasado, la capacidad de muchos deudores del sector privado argentino para reembolsar sus préstamos se ha deteriorado como resultado de ciertos eventos económicos en Argentina o condiciones macroeconómicas, que han afectado significativamente la calidad de los activos de las instituciones financieras, incluido Banco Hipotecario. La proporción de préstamos morosos del sector privado ha aumentado en los últimos años, a medida que las perspectivas económicas de Argentina se deterioraron. Banco Hipotecario registró índices de morosidad de 12,3%, 13,4%, 4,2% y 2,7% para 2020, 2021, junio 2022 y junio 2023 respectivamente. La calidad de su cartera de préstamos es altamente sensible a las condiciones económicas que prevalecen de vez en cuando en Argentina, y como resultado si Argentina experimentara condiciones macroeconómicas adversas, la calidad de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario y la recuperación de nuestros préstamos probablemente serían negativamente afectados. Esto podría afectar la calidad crediticia de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario y los resultados de las operaciones.

La Ley de Defensa del Consumidor puede limitar algunos de los derechos otorgados al Banco Hipotecario.

La Ley N° 24.240 (la “Ley de Defensa del Consumidor”) establece una serie de reglas y principios diseñados

para proteger a los consumidores, que incluyen a los clientes del Banco Hipotecario. La Ley de Defensa del Consumidor fue modificada por la Ley N°26.361 el 12 de marzo de 2008 para ampliar su aplicabilidad y las sanciones asociadas con violaciones de la misma, posteriormente fue modificada por la Ley N°27265 y la Ley N°27266. Además, la Ley N°25.065 (modificada por la Ley N°26.010 y la Ley N°26.361, la “Ley de tarjetas de crédito”) también establece normas de política pública diseñadas para proteger a los titulares de tarjetas de crédito. Las recientes regulaciones del Banco Central, como la Comunicación “A” 7249, también protegen a los usuarios de servicios financieros.

Además, el Código Civil y Comercial tiene un capítulo sobre protección del consumidor, destacando que las reglas que rigen las relaciones con el consumidor deben aplicarse e interpretarse de acuerdo con el principio de protección del consumidor y que un contrato del consumidor debe interpretarse en el sentido más favorable para él. La aplicación de la Ley de Protección al Consumidor y la Ley de Tarjetas de Crédito por parte de las autoridades administrativas y los tribunales a nivel federal, provincial y municipal ha aumentado. Esta tendencia ha aumentado los niveles generales de protección del consumidor. Si se determina que el Banco Hipotecario es responsable por violaciones de cualquiera de las disposiciones de estas leyes, las posibles sanciones podrían limitar algunos de los derechos del Banco Hipotecario, por ejemplo, con respecto a su capacidad para cobrar los pagos adeudados por los servicios y la financiación que proporcionamos, y afectar negativamente los resultados financieros de las operaciones de Banco Hipotecario.

No podemos asegurarle que las decisiones judiciales y administrativas basadas en la nueva regulación o las medidas adoptadas por las autoridades policiales no aumentarán el grado de protección otorgado a los deudores y otros clientes de Banco Hipotecario en el futuro, o que no favorecerán las reclamaciones traído por grupos de consumidores o asociaciones. Esto puede evitar u obstaculizar el cobro de los pagos resultantes de los servicios prestados y el financiamiento otorgado por nosotros, lo que puede tener un efecto adverso en el negocio y los resultados de las operaciones de Banco Hipotecario.

Las acciones colectivas contra instituciones financieras por montos no liquidados pueden afectar negativamente la rentabilidad del sistema financiero.

Ciertas organizaciones públicas y privadas han iniciado acciones colectivas contra instituciones financieras en Argentina. La Constitución Nacional y la Ley de Defensa del Consumidor contienen ciertas disposiciones sobre acciones colectivas. Sin embargo, su orientación con respecto a las reglas de procedimiento para instituir y juzgar casos de acción de clase es limitada. Sin embargo, a través de una doctrina ad hoc, los tribunales argentinos han admitido acciones colectivas en algunos casos, incluidas varias demandas contra entidades financieras relacionadas con “intereses colectivos”, como la supuesta sobrecarga de productos, tasas de interés y asesoramiento en la venta de valores públicos, etc. Si los demandantes de demanda colectiva prevalecieron contra las instituciones financieras, su éxito podría tener un efecto adverso en la industria financiera en general e indirectamente en los negocios de Banco Hipotecario.

Banco Hipotecario opera en un entorno altamente regulado y sus operaciones están sujetas a las regulaciones de control de capital adoptadas por varias agencias reguladoras.

Las instituciones financieras están sujetas a una gran cantidad de regulaciones relacionadas con funciones históricamente determinadas por el Banco Central y otras autoridades reguladoras. El Banco Central puede penalizar a Banco Hipotecario y sus directores, miembros del Comité Ejecutivo y miembros de su Comité de Auditoría, en caso de incumplimiento de la normativa aplicable. Las posibles sanciones, por cualquier incumplimiento de la normativa aplicable, pueden variar desde sanciones administrativas y / o disciplinarias hasta sanciones penales. Del mismo modo, la CNV, que autoriza las ofertas de valores y regula los mercados de capitales en Argentina, tiene la autoridad de imponernos sanciones a nosotros y al Directorio del Banco Hipotecario por incumplimiento del gobierno corporativo establecido en las leyes de los mercados de capitales y las Reglas de la CNV. La Unidad de Información Financiera (“UIF”) regula los asuntos relacionados con la prevención del lavado de activos y tiene la capacidad de monitorear el cumplimiento de dichas regulaciones por parte de las instituciones financieras y, eventualmente, imponer sanciones.

No podemos asegurarle si dichas autoridades reguladoras iniciarán procedimientos contra Banco Hipotecario, sus accionistas, directores o su Comité de Auditoría, o si penalizarán a Banco Hipotecario. Banco Hipotecario ha adoptado “Know Your Customer” y otras políticas y procedimientos para cumplir con sus deberes bajo las reglas y regulaciones actualmente aplicables.

Además de las regulaciones específicas de la industria bancaria, el Banco Hipotecario está sujeto a una amplia gama de regulaciones y supervisión federales, provinciales y municipales generalmente aplicables a las empresas que operan en Argentina, incluidas las leyes y regulaciones relacionadas con el trabajo, la seguridad social, la salud pública, defensa del consumidor, protección del medio ambiente, competencia y controles de precios. No podemos asegurar que la legislación y la regulación existentes o futuras no requerirán gastos materiales por parte de Banco Hipotecario ni tendrán un efecto adverso importante en las operaciones consolidadas de Banco Hipotecario.

Los efectos de la legislación que restringen nuestra capacidad de llevar a cabo procedimientos de ejecución hipotecaria podrían afectarnos negativamente.

La capacidad de llevar a cabo procedimientos de ejecución hipotecaria hasta su finalización, con el fin de recuperar los préstamos hipotecarios en mora, tuvo un impacto en las actividades de las instituciones financieras. El 13 de diciembre de 2006, de conformidad con la Ley N°26.177, se creó la “Ley de Unidad de Reestructuración” para permitir que todos los préstamos hipotecarios se reestructuraran entre deudores y el antiguo Banco Hipotecario Nacional, en la medida en que tales hipotecas se hubieran otorgado antes de la vigencia de La Ley de Convertibilidad. La Ley N°26.313, la “Ley de reestructuración de préstamos hipotecarios previos a la convertibilidad”, fue promulgada por el Congreso argentino el 21 de noviembre de 2007 y parcialmente promulgada el 6 de diciembre de 2007 para establecer el procedimiento a seguir en la reestructuración de préstamos hipotecarios dentro del alcance de la Sección 23 de la Ley del Sistema de Refinanciamiento Hipotecario de acuerdo con las pautas establecidas por la Ley de la Unidad de Reestructuración. Con este fin, se estableció un nuevo cálculo para ciertos préstamos hipotecarios originados por el antiguo Banco Hipotecario Nacional antes del 1 de abril de 1991.

El Decreto del Poder Ejecutivo No. 2.107/08 emitido el 19 de diciembre de 2008 reguló la Ley de Reestructuración de Préstamos Hipotecarios de Pre-convertibilidad y estableció que el recálculo de la deuda se aplica a los préstamos hipotecarios individuales de operaciones globales vigentes el 31 de diciembre de 2008 y acordado antes del 1 de abril de 1991, y en mora al menos desde noviembre de 2007 y con mora restante el 31 de diciembre de 2008. A su vez, el Decreto del Poder Ejecutivo No. 1.366/10, publicado el 21 de septiembre de 2010, amplió el universo de préstamos pre-convertibilidad sujetos a reestructuración para incluir los préstamos hipotecarios individuales que no se originen en operaciones globales en la medida en que cumplan con los otros requisitos impuestos por el Decreto del Poder Ejecutivo No. 2.107/08. Además, la Ley N°26.313 y sus decretos reglamentarios también condonaron las deudas de los préstamos hipotecarios otorgados antes de la Ley de Convertibilidad en la medida en que habían sido otorgados para tratar situaciones de emergencia y en la medida en que cumplieran con el requisito de atrasos impuesto a los préstamos sujeto a recálculo.

Sujeto a la supervisión del Banco Central, Banco Hipotecario implementó el recálculo de los préstamos hipotecarios dentro del alcance de las normas antes mencionadas ajustando el valor de las nuevas cuotas a un monto máximo que no exceda el 20% de los ingresos del hogar. En este sentido, estimamos que Banco Hipotecario tiene suficientes provisiones para pérdidas crediticias para enfrentar cualquier impacto económico adverso en la cartera involucrada. No podemos asegurar que el gobierno argentino no promulgará leyes adicionales que restrinjan nuestra capacidad de hacer cumplir nuestros derechos como acreedor y/o impongan una condición o una reducción del capital sobre los montos no pagados en nuestra cartera de préstamos hipotecarios. Cualquier circunstancia de este tipo podría tener un efecto adverso significativo en nuestra situación financiera y en los resultados de las operaciones de Banco Hipotecario.

El aumento de la competencia y las actividades de fusiones y adquisiciones en la industria bancaria pueden afectar negativamente al Banco Hipotecario.

Banco Hipotecario prevé una mayor competencia en el sector bancario. Si la tendencia hacia la disminución de los diferenciales no se ve compensada por un aumento en los volúmenes de préstamos, las pérdidas resultantes podrían conducir a fusiones en la industria. Estas fusiones podrían conducir al establecimiento de bancos más grandes y fuertes con más recursos que nosotros. Por lo tanto, aunque la demanda de productos y servicios financieros en el mercado continúa creciendo, la competencia puede afectar negativamente los resultados de las operaciones de Banco Hipotecario, lo que resulta en una reducción de los márgenes y comisiones.

Las futuras medidas gubernamentales pueden afectar negativamente la economía y las operaciones de las instituciones financieras.

El gobierno argentino ha ejercido históricamente una influencia significativa sobre la economía, y las instituciones financieras, en particular, han operado en un entorno altamente regulado. No podemos asegurarle que las leyes y regulaciones que rigen actualmente la economía o el sector bancario permanecerán inalteradas en el futuro o que dichos cambios no afectarán adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operaciones de Banco Hipotecario y la capacidad de Banco Hipotecario para pagar su deuda en moneda extranjera.

Varios proyectos de ley legislativos para enmendar la Ley de Entidades Financieras han sido enviados al Congreso argentino. Si la ley actualmente en vigor se modificara de manera integral, el sistema financiero en su conjunto podría verse afectado de manera sustancial y adversa. Si alguna de estas leyes legislativas se promulgara o si la Ley de Entidades Financieras se modificara de alguna otra manera, el impacto de las modificaciones posteriores a las regulaciones sobre las instituciones financieras en general, el negocio de Banco Hipotecario, su condición financiera y los resultados de sus operaciones son inciertas.

La Ley N°26.739 fue promulgada para enmendar los estatutos del Banco Central, cuyos principales aspectos son: (i) ampliar el alcance de la misión del Banco Central (estableciendo que dicha institución será responsable de la estabilidad financiera y el desarrollo económico mientras busca la equidad social); (ii) cambiar la obligación de mantener una relación equivalente entre la base monetaria y el monto de las reservas internacionales; (iii) establecer que el consejo de administración de la institución será la autoridad responsable de determinar el nivel de reservas requerido para garantizar el funcionamiento normal del mercado de divisas basado en cambios en las cuentas externas; y (iv) facultar a la autoridad monetaria para regular y proporcionar orientación sobre crédito a través de las instituciones del sistema financiero, a fin de “promover la inversión en producción a largo plazo”.

Además, el Código Civil y Comercial, entre otras cosas, modifica el régimen aplicable a las disposiciones contractuales relacionadas con las obligaciones de pago en moneda extranjera al establecer que las obligaciones de pago en moneda extranjera pueden ser liberadas en Pesos. Esto modifica el marco legal, según el cual los deudores sólo pueden cumplir con sus obligaciones de pago en moneda extranjera al hacer el pago en la moneda extranjera específica acordada en sus acuerdos; sin embargo, aún se está discutiendo la opción de descargar en pesos una obligación en moneda extranjera por parte del deudor. Sin embargo, en los últimos años algunas decisiones judiciales han establecido la obligación de pagar en moneda extranjera cuando las partes lo acuerdan libremente. No podemos garantizar que las leyes y regulaciones actuales o futuras (incluida, en particular, la enmienda a la Ley de Entidades Financieras y la enmienda a los estatutos del Banco Central) no generen costos significativos para el Banco Hipotecario, o que no tendrán un efecto adverso en las operaciones de Banco Hipotecario.

La exposición del Banco Hipotecario a prestatarios individuales podría conducir a niveles más altos de préstamos vencidos, provisiones para pérdidas crediticias y cancelaciones.

Una parte sustancial de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario consiste en préstamos a clientes individuales en los segmentos de ingresos medios bajos a medios de la población argentina. La calidad de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario a individuos depende en gran medida de las condiciones económicas que prevalecen periódicamente en Argentina. Las personas de ingresos bajos a medios tienen más probabilidades de verse expuestas y afectadas negativamente por los acontecimientos adversos en la economía argentina que las empresas y las personas de ingresos altos. Como resultado, los préstamos a estos segmentos representan un riesgo mayor que los préstamos a otros segmentos del mercado. En consecuencia, el Banco Hipotecario puede experimentar niveles más altos de montos vencidos, lo que podría resultar en mayores provisiones para pérdidas crediticias. Por lo tanto, no puede garantizarse que los niveles de los montos vencidos y las cancelaciones posteriores no sean materialmente más altos en el futuro.

Un aumento de fraude o errores de transacción puede afectar negativamente al Banco Hipotecario.

Al igual que con otras instituciones financieras, Banco Hipotecario es susceptible, entre otras cosas, a fraude por parte de empleados o personas ajenas, transacciones no autorizadas por parte de los empleados y otros errores operativos (incluidos errores administrativos o de mantenimiento de registros y errores resultantes de sistemas informáticos o de telecomunicaciones defectuosos). Dado el alto volumen de transacciones que pueden ocurrir en una institución financiera, los errores podrían repetirse o agravarse antes de ser descubiertos y reparados. Además, algunas de nuestras transacciones no están completamente automatizadas, lo que puede aumentar aún más el riesgo de que el error humano o la

manipulación de los empleados provoque pérdidas que pueden ser difíciles de detectar rápidamente o en absoluto. Las pérdidas por fraude por parte de empleados o personas ajenas, las transacciones no autorizadas por parte de los empleados y otros errores operativos pueden afectar negativamente la reputación, el negocio, los resultados de las operaciones y la situación financiera de Banco Hipotecario.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Nuestras Obligaciones Negociables no garantizadas estarán efectivamente subordinadas a nuestros acreedores garantizados.

A pesar de que podemos emitir obligaciones negociables garantizadas en el marco de nuestro Programa, las Obligaciones Negociables no estarán garantizadas con ninguno de nuestros bienes, salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Prospecto pertinente. Los tenedores de deuda garantizada tendrán prioridad sobre cualquier reclamo de pago bajo las Obligaciones Negociables hasta el valor de los activos que constituyen su garantía.

Si fuésemos declarados en quiebra o fuésemos objeto de una liquidación, o si se acelera el vencimiento del pago de cualquier deuda garantizada, los prestamistas de dicha deuda tendrían derecho a ejercer los recursos que se encuentran a disposición de un prestamista garantizado. En consecuencia, el prestamista tendrá prioridad sobre cualquier reclamo de pago bajo las Obligaciones Negociables no garantizadas hasta el valor de los activos que constituyen su garantía. Si ello ocurriera, podría no haber activos remanentes para satisfacer los reclamos de los tenedores de las Obligaciones Negociables no garantizadas. Asimismo, si existieran activos remanentes luego del pago a estos prestamistas, dichos activos remanentes estarían a disposición de los acreedores que gozan de preferencia en virtud de la ley y podrían ser insuficientes para satisfacer los reclamos de los tenedores de las Obligaciones Negociables no garantizadas y los tenedores de otra deuda no garantizada, entre ellos los acreedores comerciales, que tienen igual rango de prioridad que los tenedores de las Obligaciones Negociables no garantizadas.

Somos una sociedad controlante y si no recibimos distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos de nuestras subsidiarias, podríamos no ser capaces de pagar el capital o los intereses sobre las Obligaciones Negociables.

Somos una sociedad controlante y una parte de nuestras operaciones son realizadas a través de nuestras subsidiarias. En consecuencia, dependemos de las utilidades y flujo de fondos y distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos de nuestras subsidiarias para suministrar los fondos necesarios para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de deuda, entre ellas los pagos requeridos en relación con las Obligaciones Negociables. Si no recibimos distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos de nuestras subsidiarias, podríamos no ser capaces de pagar el capital o los intereses sobre las Obligaciones Negociables.

No podemos garantizar que los contratos que rijan las deudas actuales y futuras de nuestras subsidiarias permitirán a nuestras subsidiarias proveernos suficientes distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos para financiar pagos en relación con estas Obligaciones Negociables a su vencimiento.

Los controles de cambio y las restricciones sobre las transferencias al exterior pueden afectar su capacidad para recibir pagos en relación con las Obligaciones Negociables.

Desde el año 2001 en adelante, Argentina ha impuesto controles de cambio y restricciones a las transferencias, limitando seriamente la capacidad de las empresas de retener divisas o realizar pagos al exterior. Ciertas medidas relativas a controles cambiarios y restricciones a las transferencias se encuentran vigentes en la actualidad en virtud de lo cual nuestra capacidad de realizar pagos al exterior podría verse afectada y por ende su capacidad de recibir pagos respecto de las Obligaciones Negociables podría verse perjudicada. Para más información véase la sección “Controles de Cambio”.

Podría no desarrollarse un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables bajo este programa son valores negociables nuevos para los que no existe un mercado de negociación activo. Podremos presentar una solicitud de listado de las Obligaciones Negociables de una clase en BYMA, en el MAE y/o cualquier bolsa o mercado de valores autorizado del país o del exterior; pero no podemos garantizar que estas solicitudes, de ser efectuadas, serán aprobadas. Asimismo, podremos no listar las Obligaciones Negociables de una clase en cualquier bolsa de valores o sistema de listado. Si las Obligaciones Negociables se negocian con posterioridad a su emisión inicial,

podrán negociarse con descuento respecto de su precio de oferta inicial, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de valores negociables similares, las condiciones económicas generales y nuestro desempeño financiero.

No puede garantizarse que se desarrollará un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables de cualquier clase, o que, en caso de desarrollarse, éste se mantendrá. Si no se desarrolla o no se mantiene un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables, el precio de mercado y la liquidez de las Obligaciones Negociables podrían verse afectados.

Podremos rescatar las Obligaciones Negociables antes de su vencimiento.

Las Obligaciones Negociables son rescatables a nuestra opción en caso de producirse ciertos cambios en los impuestos argentinos, y si así se indica en el Suplemento de Prospecto respectivo, las Obligaciones Negociables también podrán ser rescatables a nuestra opción por cualquier otra razón. Podremos optar por rescatar estas Obligaciones Negociables en momentos en que las tasas de interés vigentes puedan ser relativamente bajas. En consecuencia, un inversor podría no ser capaz de reinvertir el producido del rescate en un valor negociable comparable a una tasa de interés efectiva tan alta como la aplicable a las Obligaciones Negociables. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores.

POLÍTICAS DE LA EMISORA

a) Principales inversiones o desinversiones (incluyendo participaciones en otras empresas) hasta la presentación del prospecto.

Ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023

Ventas de pisos Catalinas

El 17 de agosto de 2022 se vendió y transfirió un piso (2°) de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.184 metros cuadrados y 8 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 12,6 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

El 28 de febrero de 2023 se firmó la escritura por la venta de 2 pisos por un total de 2.394 metros cuadrados, 18 unidades de cocheras y 4 unidades complementarias del mencionado edificio. El precio de la transacción fue de USD 22,5 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

El 28 de marzo de 2023 se firmó la escritura por la venta de 5 pisos por un total de 5.922 metros cuadrados, 49 unidades de cocheras y 10 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de USD 58,7 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

Permuta Córdoba

El 18 de agosto de 2022, se realizó la transferencia de dominio a título de permuta del Inmueble “Lote 16” ubicado en la provincia de Córdoba, cuyo compromiso se había celebrado el 17 de mayo de 2016. El precio de la transacción fue de USD 2 millones, y a cambio, el cliente asume el compromiso y la obligación de transferir bajo el régimen de propiedad horizontal, bienes inmuebles futuros que serán unidades funcionales (departamentos) y unidades complementarias (bauleras), cuya construcción y terminación será a su exclusivo cargo.

Zetol - Venta de Terreno y participación en el Fideicomiso Boating

El 23 de noviembre de 2022 Zetol, subsidiaria de Liveck S.A., le vendió al Fideicomiso Boating el inmueble padrón 46.931 ubicado en la Ciudad de la Costa, departamento de Canelones, a un precio de USD 8 millones. La forma de pago fue el equivalente a USD 6 millones en unidades y USD 2 millones queda como saldo a cobrar.

Las unidades fueron entregadas a la familia Maneiro como cancelación parcial de la deuda que Liveck mantiene con ellos por la compra de las acciones de Zetol S.A.

Posteriormente ese día se realizó un acuerdo de novación entre Zetol y el Fideicomiso, sustituyendo el crédito a cobrar de USD 2 millones que poseía Zetol por la venta de la parcela, convirtiéndose en fideicomitente y beneficiario del fideicomiso que llevará a cabo el desarrollo inmobiliario. Zetol posee así el derecho a recibir el producido neto resultante de la comercialización de unidades, equivalente a un total de 791,7 metros cuadrados.

Compra de inmueble Paseo Colón

La Sociedad compró por subasta pública del GCABA un inmueble ubicado en Avenida Paseo Colón 245 y 12 cocheras ubicadas en Avenida Paseo Colón 275. La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.700 metros cuadrados y un subsuelo con cocheras. El precio al momento de la compra fue de ARS 1.435 millones, el cual fue abonado en su totalidad. El 7 de marzo de 2023 el inmueble fue adjudicado.

El 29 de mayo de 2023 se recibió la posesión del inmueble. Asimismo, se firmó 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.

Compra acciones de We Are Appa

Con fecha 22 de junio de 2023 IRSA compró acciones de We Are Appa equivalentes al 5,04% del capital social. La operación se pactó en USD 115.000, equivalente a ARS 55,3 millones. Como consecuencia de dicha operación, la tenencia de IRSA en We Are Appa se incrementó al 98,67% del capital social.

Permuta Conil

El 27 de junio de 2023 se firmó el cierre de permuta con Fideicomiso Esquina Güemes, con lo cual se recibieron 2 locales, 2 departamentos y 4 cocheras del inmueble ubicado en Avenida General Güemes 898, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires, los cuales se clasificaron dentro del rubro “Propiedades para la venta”. Adicionalmente, se escrituró distracto parcial de contrato de permuta con el que se reincorpora la parcela de terreno inicialmente cedida, como “Reserva de Tierra”.

Permuta Espacio Aéreo Coto Torre 2

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 aéreo de la Torre 2 de Coto Abasto por un precio de USD 3 millones. Se recibieron USD 15.250 en efectivo y adicionalmente, 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.

Para mayor información posterior al cierre del ejercicio 2023, ver “Acontecimientos Recientes”.

b. Principales inversiones y desinversiones de capital en curso, incluyendo la distribución geográfica de esas inversiones (nacionales o extranjeras) y la forma de financiamiento (interno o externo).

Desarrollos

Financiamos nuestros proyectos, obras y/o emprendimientos a través de nuestra propia generación de caja y/o a través de financiaciones bancarias y/o través del mercado de capitales, ya sea a través de la emisión de obligaciones negociables y/o acciones.

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 y responsabilidad social empresarial

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

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

- Formamos parte de un proceso de cambio cultural, que compartimos y hacemos extensivo a la gente con la que nos relacionamos.

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

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

Córdoba Shopping avanzó con la segunda etapa del Plan de Gestión Integral de Residuos desde el Paradigma de la Economía Circular. Se profundizó en la implementación de 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. Desde IRSA se pretende implementar en los siguientes años este proyecto en todos los centros comerciales del país y se sumó a este proyecto el shopping Alto Palermo con un diagnóstico, relevamiento e implementación de la Gestión Integral de Residuos bajo el paradigma de la economía circular.

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

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

Durante el próximo ejercicio se renovará la certificación de Alto Palermo y próximamente sumaremos a Dot Baires Shopping para que se convierta en el segundo centro comercial con Sello Verde. Estas acciones no solamente benefician a los centros comerciales 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 74% 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, 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 cuatro 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 centros comerciales, a los locatarios de los establecimientos y proveedores relacionados haciendo partícipe 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 propósito de generar programas y acompañar iniciativas que promuevan el desarrollo integral de las personas con especial foco en educación, bienestar humano e inclusión social. Asimismo, apoya a más de 60 organizaciones de la sociedad con la convicción de que sólo a través del trabajo conjunto y en red, se logran los verdaderos cambios necesarios para alcanzar una ciudadanía plena y una sociedad equitativa e inclusiva.

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

- Educación: se promueve la formación, el aprendizaje cultural y la investigación en educación para potenciar el desarrollo de las personas. Con la intención de acompañar y desarrollar proyectos que brinden nuevas oportunidades de formación en el ámbito educativo formal y no formal para el crecimiento de la sociedad.

Junto a otras organizaciones sociales trabaja por el reconocimiento del valor que hay en la identidad y el respeto a la diversidad, financia desde sus inicios el "Observatorio de la Educación" para la construcción de datos estadísticos sobre la Educación Argentina con evidencia, consensos y colaboración social. Y desde hace 6 años impulsa la capacitación de jóvenes profesionales en tecnicaturas y licenciaturas que integran el sistema de atención médica de Argentina, con especial foco en nutrición, primera infancia y enfermería.

- Bienestar Humano: entendiendo al bienestar humano como un aspecto que atraviesa al ser humano completo y lo acerca a sus necesidades de acceso a información, bienes materiales, psicológicos, afectivos, inspiradores para llevar una vida digna, buena salud, alimentación y buenas relaciones sociales. Fundación IRSA busca concentrarse en la investigación y asistencia para contribuir a disminuir las diferencias en un contexto preocupado en la salud. Desde 2014 invierte en mejorar el equipamiento hospitalario y proveer de dispositivos de última generación e insumos sanitarios a hospitales y centros de salud de nuestro país. Fundación IRSA junto a otras entidades financió la creación de El Observatorio de Salud del GDFE, una iniciativa que busca contribuir a la construcción de consensos público-privados para el diseño, implementación y sostenimiento de políticas de Estado con racionalidad sanitaria, perspectiva de derecho y efectividad probada.

También, con el objetivo de contribuir a que las poblaciones más vulnerables cuenten con una alimentación saludable, destina recursos económicos para más de 20 comedores comunitarios y 2.900 personas con el objetivo que complementen la alimentación mensual con frutas, verduras, carnes y lácteos y puedan proveerse de artículos de limpieza e higiene personal.

- Inserción / inclusión: contribuye con especial interés en un eje que preocupa a la sociedad, en el marco de una crisis económica y sanitaria; con dos líneas de acción específicas, asociadas a la "Empleabilidad" y las "Violencias". "Empleabilidad", asociado al conjunto de capacidades y talentos que permiten que una persona esté en condiciones de encontrar y mantener un trabajo. Con foco en la franja etaria + 40 años, generando nuevas oportunidades de inserción y reinversión laboral. Y "Violencias" a través de la investigación y generando evidencia que pueda colaborar con la actualización y mejora del sistema de políticas públicas.

Desde el 2021, Fundación IRSA es el principal inversor en la creación del primer “Observatorio sobre Primeras Prácticas de Abordaje de Abuso en la Infancia”. Durante el primer año, junto a Red por la Infancia se realizó un primer relevamiento sobre el marco normativo y las políticas públicas actuales sobre todas las formas de violencia que tienen impacto en la vida de los niños y adolescentes. Finalizada su primera etapa se propone reunir evidencias a fin de aportar a la construcción de un diagnóstico de situación e identificar el grado de desarrollo normativo, los desafíos pendientes a nivel legislativo, el grado de avance en las políticas públicas y en la administración de justicia en materia de protección de la infancia contra las violencias.

Se confirmó la necesidad de incidir sobre 4 ejes fundamentales para generar un círculo virtuoso que produzca cambios sistémicos en la prevención y respuesta:

1. Fortalecer los marcos normativos de protección de los niños/as contra las violencias.
2. Mejorar la arquitectura y diseño de los sistemas de prevención, protección y respuesta a las violencias contra niños y adolescentes.
3. Incidir sobre las costumbres, creencias, mandatos y valores que toleran, minimizan y por ende perpetúan intergeneracionalmente la violencia contra los niños.
4. Involucrar al sector privado y medios de comunicación en la protección de la violencia contra niños y adolescentes.

- Fortalecimiento: fortalece la capacidad institucional de las organizaciones sin fines de lucro a través de su cooperación y alianza. En este sentido la Fundación IRSA acompaña a Organizaciones sociales de todo el país para que puedan lograr su misión, crecer y desarrollarse.

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

Durante el ejercicio 2023 Fundación IRSA trabajó con 87 organizaciones de la sociedad civil realizando una inversión social directa de ARS 250,4 millones.

Fundación Puerta 18

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

A lo largo de sus 15 años, más de 5.000 jóvenes se capacitaron de manera gratuita y hoy son más de 250 los que se insertaron laboralmente en áreas vinculadas a su formación en la institución. Hace dos años la fundación por perseguir objetivos de “bien común” logró el reconocimiento de la IGJ (Inspección general de Justicia) para que mediante al artículo 81c las donaciones recibidas puedan ser deducibles de ganancias, favoreciendo que más empresas se sumen y amplificar el impacto.

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

Actualmente la Fundación ofrece actividades para +70 jóvenes por día promedio tanto en la franja 13-18 años, como +18 concentrando todo su accionar en la sede de la calle Zelaya. A su vez, junto a #DigitAR becaron a 12 jóvenes para que continúen sus estudios formativos en otros centros de estudios, ampliando su capital social, profundizando sus conocimientos y mejorando notablemente sus posibilidades laborales.

Fundación Museo de los Niños

El Museo de los Niños Abasto, es un museo interactivo que recrea los espacios de una ciudad donde los chicos pueden jugar a ser médica, camarógrafo, capitán, marinera, bancario, cocinera y muchas cosas más.

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

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

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

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

El Museo de los Niños ha sido declarado:

- de Interés Educativo por el Ministerio de Educación de la Nación. Resolución N°123
- de Interés Cultural por la Secretaría de Cultura y Comunicación de la Presidencia de la Nación. Resolución N°1895
- de Interés Cultural por la Secretaría de Cultura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
- de Interés Cultural por el INADI Instituto Nacional contra la Discriminación, la Xenofobia y el Racismo.
- de Interés Turístico por la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación. Resolución N°281
- Auspicio de la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Resolución N°537

b) Políticas de dividendos y agentes pagadores.

De acuerdo con la ley argentina, la distribución y pago de dividendos a los accionistas es válida únicamente si resultan de ganancias líquidas y realizadas de la compañía que surjan de estados financieros anuales auditados y aprobados por los accionistas. La aprobación, monto y pago de dividendos están sujetos a la aprobación de nuestros accionistas en nuestra asamblea anual ordinaria. La aprobación de dividendos requiere el voto afirmativo de la mayoría de las acciones con derecho de voto en la asamblea.

De acuerdo con la ley argentina y nuestros estatutos, las ganancias líquidas y realizadas para cada ejercicio económico se asignan de la siguiente forma:

- el 5% de las ganancias netas a nuestra reserva legal, hasta tanto dicha reserva alcance el 20% de nuestro capital social;
- un monto específico establecido por decisión de la asamblea es asignado a la 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; y
- montos adicionales son asignados al pago de dividendos, o a fondos a reserva facultativos o establecer reservas por cualquier otro propósito que nuestros accionistas determinen.

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 siguiente cuadro indica el índice de pago de dividendos y las sumas de dividendos pagados por cada acción ordinaria totalmente integrada para los años mencionados. Las cifras en Pesos se presentan en Pesos históricos, sin ajuste por inflación, a las fechas de pago respectivas y corresponden a dividendos de IRSA no consolidados. Véase “*Controles de Cambio*”.

Año de pago	Dividendo pagado expresado en términos de moneda corriente al 30 de junio de 2023 <i>(ARS millones)</i>	Dividendo por acción pagado expresado en términos de moneda corriente al 30 de junio de 2023 <i>(ARS)</i>	Dividendo pagado expresado de acuerdo al momento de cada pago <i>(ARS millones)</i>	Dividendo por acción pagado expresado de acuerdo al momento de cada pago <i>(ARS)</i>
2019 ⁽¹⁾	—	—	—	—
2020 ⁽²⁾	—	—	—	—
2021 ⁽³⁾	—	—	—	—
2022	—	—	—	—
2023 ⁽⁴⁾	7.670	9,57	4.340	5,41
2023 ⁽⁵⁾	27.108	33,81	21.900	27,31

- (1) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales S.A. Dividendo por acción: 0,01109 acciones de Propiedades Comerciales S.A. por acción de IRSA. Dividendo aprobado por la Asamblea de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2018 publicada en AIF el día 5 de noviembre de 2018 bajo el ID 594815.
- (2) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales S.A. Dividendo por acción: 0,004046 acciones de Propiedades Comerciales S.A. por acción de IRSA. Dividendo aprobado por la Asamblea de Accionistas de fecha 30 de octubre de 2019 publicada en AIF el día 6 de noviembre de 2019 bajo el ID 2540718.
- (3) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales S.A. Dividendo por acción: 0,002614 acciones de Propiedades Comerciales S.A. por acción de IRSA. Dividendo aprobado por la Asamblea de Accionistas de fecha 26 de octubre de 2020 publicada en AIF el día 19 de noviembre de 2020 bajo el ID 2682897.
- (4) Dividendo en efectivo pagado el 8 de noviembre de 2022.
- (5) Dividendo en efectivo pagado el 5 de mayo de 2023.

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, se informó conforme con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 5 de octubre de 2023 y la reunión de Directorio de la misma fecha, que se pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 12 de octubre de 2023 o en la fecha posterior que resulte por aplicación de las normas que operan en las jurisdicciones donde cotizan las acciones de la Sociedad, un dividendo en efectivo por la suma de ARS 64.000.000.000 con cargo al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023, equivalente al 884,687833212% del capital social con derecho a cobro representado por un total de 723.419.014 acciones de VN ARS 10. El monto por acción (VN ARS 10) será de ARS 88,4687833212 y el monto por cada Global Depositary Shares (“GDS”) será de ARS 884,687833212, pagadero a todos los accionistas que revistan tal condición al 11 de octubre de 2023, conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A. Para mayor información ver “Acontecimientos recientes - Aviso de Pago de Dividendo”.

**DATOS SOBRE DIRECTORES Y ADMINISTRADORES, GERENTES, PROMOTORES, MIEMBROS DEL
ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, DEL CONSEJO DE VIGILANCIA Y COMITÉ DE AUDITORÍA**

a) Directores y administradores, titulares y suplentes y gerentes

Directorio

Nuestra administración y dirección está a cargo de nuestro Directorio. Nuestros estatutos establecen que el Directorio estará integrado por un mínimo de 6 y un máximo de 15 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 12 Directores titulares y 3 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 siguiente cuadro contiene información sobre nuestros directores titulares y suplentes los cuales fueron designados por las Asambleas celebradas el 21 de octubre de 2021, 28 de octubre de 2022 y 5 de octubre de 2023:

Nombre	DNI	CUIT / CUIL	Fecha de Nacimiento	Cargo	Fecha de Designación y de Vencimiento en el Cargo Actual (1)	Antigüedad en IRSA	Domicilio Profesional
Eduardo S. Elsztain	14.014.114	20-14014114-4	26/01/1960	Presidente	2021 – 2024	1991	Bolívar 108, 1° Piso, CABA.
Saúl Zang	4.533.949	20-04533949-2	30/12/1945	Vicepresidente 1°	2021 – 2024	1994	Bolívar 108, 1° Piso, CABA.
Alejandro G. Elsztain	17.737.414	20-17737414-9	31/03/1966	Vicepresidente 2°	2022 – 2025	2001	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Fernando A. Elsztain	14.222.053	23-14222053-9	04/01/1961	Director Titular	2023 – 2026	1999	Bolívar 108, 1° Piso, CABA.
David Williams (2)	497.216.477	-	07/12/1955	Director Titular	2022 – 2025	2022	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Mauricio E. Wior	12.746.435	23-12746435-9	23/10/1956	Director Titular	2021 – 2024	2006	Carlos Della Paolera 261 Piso 8 CABA
Daniel R. Elsztain	23.086.679	20-23086679-2	22/12/1972	Director Titular	2023 – 2026	2007	Bolívar 108, 1° Piso, CABA.
María J. Bearzi	25.006.622	27-25006622-3	15/11/1975	Director Titular	2022 – 2025	2019	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Oscar P. Bergotto	4.421.601	23-04421601-9	19/07/1946	Director Titular	2023 – 2026	2019	Bolívar 108, 1° Piso, CABA.
Liliana L. De Nadai	12.933.668	23-12933668-4	11/01/1959	Director Titular	2022 – 2025	2019	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Ben I. Elsztain	40.130.706	20-40130706-1	16/01/1997	Director Titular	2021 – 2024	2021	Carlos Della Paolera 261 Piso 8 CABA
Nicolás Bendersky (2)	33.864.939	-	21/04/1983	Director Titular	2023 – 2026	2022	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Gabriel A. G. Reznik	12.945.351	20-12945351-7	18/11/1958	Director Suplente	2022 – 2025	2019	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Iair M. Elsztain	38.795.559	20-38795559-4	05/03/1995	Director Suplente	2023 – 2026	2020	Bolívar 108, 1° Piso, CABA.
Oscar M. Barylka	4.524.663	23-04524663-9	29/06/1945	Director Suplente	2022 – 2024	2022	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA

(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. Los directores fueron designados: (i) año 2021 por la Asamblea celebrada el 21 de octubre de 2021; (ii) año 2022 por la Asamblea celebrada el 28 de octubre de 2022; y (iii) año 2023 por la Asamblea celebrada el 5 de octubre de 2023.

(2) Se indica el pasaporte.

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

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.

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

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

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

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

Fernando Adrián Elsztain. El Sr. Elsztain estudió Arquitectura en la Universidad de Buenos Aires. Se ha dedicado a la actividad inmobiliaria como consultor y funcionario ejecutivo de una empresa inmobiliaria. Es presidente del Directorio de Palermo Invest S.A. y Nuevas Fronteras S.A. También es director de Cresud, de Hoteles Argentinos S.A.U y Llaolao Resorts S.A. y director suplente de Puerto Retiro 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 máster 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 GCDI S.A. (anteriormente TGLT S.A.), Presidente de Shufersal Israel y Vicepresidente de Cellcom Israel.

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

María 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. Tiene una trayectoria de 20 años trabajando por el desarrollo emprendedor desde la Fundación Endeavor. Desde 2016, cómo Directora Ejecutiva. 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 Josef Elsztain. El Sr. Ben Elsztain es un joven empresario y director ejecutivo de Jappa!, Estudió Medios de Comunicación en la Escuela Técnica ORT. A lo largo de su carrera ha sido muy activo en el ecosistema emprendedor: Hoy es fundador y Managing Partner de Shefa Ventures, el Corporate Venture Capital de IRSA. Es director en Jappa!, la app de los shoppings. Anteriormente trabajó para Endeavor Argentina en el área de búsqueda y selección de emprendedores, y previo a esa experiencia fundó y fue Gerente Comercial de Toch Argentina hasta 2017. Es miembro del directorio de Turismo-city, el comparador de viajes más grande de LATAM.

Nicolás 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 S.A. y del Directorio 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 para una empresa llamada Upland, en la cual tiene un contrato temporal hasta febrero del 2024. 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.

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 2006, el Sr. Barylka se desempeña como Secretario de la Fundación Pele Ietz, que brinda apoyo a familias con problemas económicos y sociales en la Argentina.

Contratos de Trabajo con Nuestros Directores y Gerentes

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.

La Gerencia de Primera Línea desempeña sus funciones en el marco de la Ley de Contrato de Trabajo y en el marco del contrato de servicios corporativos y de acuerdo con las instrucciones de nuestro directorio. No existen acuerdos por los cuales una persona deba ser seleccionada como miembro de nuestra gerencia de primera línea.

Para detalles sobre la remuneración de directores y gerentes, véase “*Datos sobre Directores y*

Administradores, Gerentes, Promotores, Miembros del Órgano de Fiscalización, del Consejo de Vigilancia y Comité de Auditoría–b) Remuneración–Remuneración de los directores” y “–Gerencia de Primera Línea”.

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 artículo 269 de la Ley General de Sociedades (“Ley General de Sociedades”), el Comité Ejecutivo tiene a su cargo únicamente la gestión de los negocios ordinarios. Nuestros estatutos autorizan específicamente al Comité Ejecutivo a llevar a cabo los siguientes actos:

- 1) desarrollar y ejecutar, con ajuste a los objetivos y decisiones estratégicas del Directorio, la política comercial, crediticia, financiera y de recursos humanos de la Compañía, y cualquier otra concerniente al objeto social, celebrando en su caso, con representación suficiente, los contratos y operaciones necesarios, incluyendo aquellos que requiriesen el otorgamiento de escritura pública;
- 2) Con sujeción a las orientaciones estructurales que fije el Directorio, crear, mantener, suprimir, reestructurar o trasladar las dependencias y sectores de la organización administrativa y funcional de la Compañía;
- 3) Crear Comités Especiales, designar Vicepresidentes Ejecutivos, Directores Ejecutivos y/o estructuras o niveles funcionales análogos, designar a quienes estarán a su cargo y determinar el alcance de sus funciones;
- 4) Aprobar la dotación del personal, efectuar los nombramientos de gerentes, incluido el gerente general, y subgerentes y determinar sus funciones, contratar personal de cualquier rango o jerarquía, fijar sus niveles de remuneraciones de todos ellos y sus condiciones de trabajo, y adoptar cualquier otra medida de política de personal, incluidas promociones y despidos, siendo facultad del Presidente del Comité Ejecutivo el disponer pases, traslados y/o remociones, así como el aplicar las sanciones que pudieran corresponder;
- 5) Proponer al Directorio la creación apertura, traslado o cierre de sucursales, agencias o representaciones dentro o fuera del país, así como la participación fundacional o por adquisición en otras sociedades domiciliadas en el país o en el exterior y la enajenación total o parcial de tales participaciones, y supervisar el funcionamiento de todas ellas, instruyendo a quienes corresponda acerca del ejercicio de derechos sociales;
- 6) Administrar y disponer de bienes sociales en función de las orientaciones generales que establezca el Directorio y sin perjuicio de las atribuciones de éste, y con igual alcance tomar fondos en préstamo para destinarlos a las operaciones de la Compañía;
- 7) Elaborar y someter a consideración del Directorio los planes necesarios para el desarrollo de las políticas a que se refiere el inciso 1) de este apartado, como así también el régimen de contrataciones, el presupuesto anual y las estimaciones de gastos e inversiones y niveles de endeudamiento;
- 8) Aprobar quitas, esperas, refinanciaciones, novaciones, remisiones de deuda y/o renunciaciones de derechos, cuando así resulte necesario y/o conveniente al giro ordinario de los negocios sociales;
- 9) Dictar su propio reglamento interno si lo estimare necesario.

La enumeración precedente es meramente enunciativa, pudiendo el Comité Ejecutivo realizar todos los actos necesarios que hacen a la gestión ordinaria de los negocios sociales.

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	DNI	CUIT	Posición	Posición actual desde
Eduardo S. Elsztein	26/01/1960	14.014.114	20-14014114-4	Gerente General	1991
Arnaldo Jawerbaum	13/08/1966	17.969.492	20-17969492-2	Gerente de Operaciones	2020
Matías I. Gaivironsky	23/02/1976	25.216.887	20-25216887-8	Gerente de Administración y Finanzas ⁽¹⁾	2011
Jorge Cruces	07/11/1966	92.307.903	20-92307903-4	Gerente de Inversiones	2020

(1) Desde el año 2011 Matías I. Gaivironsky ocupó el cargo de Gerente de Finanzas y a partir del año 2016 ha sumado el cargo de Gerente de Administración, convirtiéndose hasta la actualidad en el Gerente de Administración y Finanzas.

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 PC, IRSA, CRESUD y en 2009 fue nombrado CFO de Tarshop. Desde 2011 es el Gerente de Administración y Finanzas de IRSA y CRESUD. Adicionalmente, el Sr. Gaivironsky es miembro del directorio de Banco Hipotecario S.A.

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

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 hasta la fecha.

Gerencia de Compliance

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

1. Gobierno Corporativo

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

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

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

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

2. Calidad de Procesos

La compañía documenta sus políticas y procedimientos, que previamente desarrolla y valida con el equipo

gerencial. En su conjunto, los referidos constituyen el modelo documental que es comunicado a todos los empleados, logrando conservar y transmitir el conocimiento como así también, evaluar su efectivo cumplimiento y sentar las bases para su mejora en forma continua.

3. Seguridad de la Información

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

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

Los pilares son:

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

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

4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

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

I. Evaluación de riesgos:

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

II. Revisión de diseño de controles:

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

III. Revisión de cumplimiento de controles:

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

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

Revisiones transversales: revisiones punta a punta de los procesos, verificando que las áreas operativas cuenten con controles y procedimientos internos para mitigar los riesgos bajo su responsabilidad.

Revisiones puntuales: verificaciones de los controles claves de una actividad en particular para comprobar el grado de cumplimiento por parte de las áreas responsables.

IV. Proyectos especiales:

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

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

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

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

Comité de Auditoría

De conformidad con el Régimen de Transparencia de la Oferta Pública establecido por el Decreto 677/01, actualmente por aplicación de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, nuestro Directorio estableció el Comité de Auditoría.

Dicho Comité es un Comité del Directorio, cuya función principal es asistirlo en (i) el cumplimiento de su responsabilidad de ejercer el cuidado, la diligencia y la idoneidad debidos en relación con nuestra Compañía, en particular, en la aplicación de la política contable y emisión de información contable y financiera, (ii) la administración de los riesgos del negocio y de los sistemas de control interno, (iii) la conducta y la ética de los negocios de la Compañía, (iv) la supervisión de la integridad de nuestros estados contables, (v) el cumplimiento por nuestra compañía de las disposiciones legales, (vi) la independencia e idoneidad del auditor independiente, (vii) el desempeño de la función de auditoría interna de nuestra compañía y de los auditores externos y (viii) podrá 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.

El comité de auditoría debe reunirse una vez cada año como mínimo.

Actualmente, la Compañía posee un Comité de Auditoría completamente independiente, integrado por los directores Oscar Pedro Bergotto, Liliana Luisa De Nadai y María Julia Bearzi.

Órgano de Fiscalización

La comisión fiscalizadora tiene a su cargo la revisión y supervisión de los actos de administración y de los asuntos de nuestra Compañía, así como también controla el cumplimiento de los estatutos y de las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la asamblea anual ordinaria de accionistas y se desempeñan por el término de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora está integrada por 3 síndicos titulares y 3 síndicos suplentes y de conformidad con el artículo 294 de la Ley General de Sociedades, con sus modificatorias, se debe reunir como mínimo una vez cada 3 meses. El domicilio constituido del Órgano de Fiscalización es 25 de mayo 596, piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El siguiente cuadro incluye información acerca de los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora que fueron designados en la asamblea anual ordinaria de accionistas celebrada el 5 de octubre de 2023:

Nombre	Fecha de Nacimiento	DNI	CUIT	Cargo	Fecha de Vencimiento (1)	Antigüedad en el cargo
José D. Abelovich	20/07/1956	12.076.652	20-12076652-5	Síndico Titular	2024	1992
Marcelo H. Fuxman	30/11/1955	11.889.826	20-11889826-6	Síndico Titular	2024	1992
Noemí Cohn	20/05/1959	13.081.575	27-13081575-3	Síndico Titular	2024	2010
Roberto D. Murmis	07/04/1959	13.120.813	20-13120813-9	Síndico Suplente	2024	2005
Paula A. Sotelo	08/10/1971	22.396.928	27-22396928-9	Síndico Suplente	2024	2020
Cynthia Deokmellian	06/08/1976	25.478.009	27-25478009-5	Síndico Suplente	2024	2022

(1) La designación de los síndicos titulares y suplentes de nuestra Comisión Fiscalizadora, fue en la asamblea anual de accionistas, celebrada el 5 de octubre de 2023.

José D. Abelovich. El Sr. Abelovich obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro fundador y socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. -NEXIA, un estudio 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 S.A., 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 Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. -NEXIA, un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. 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.

Noemí I. Cohn. La Sra. Cohn obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Es socia de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. -NEXIA 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, 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 Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. -NEXIA 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, entre otras compañías.

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

Asesores:

El asesor legal argentino de la Compañía, en general y en relación al presente Prospecto, es Zang, Bergel & Viñes Abogados, domiciliado Florida 537, Piso 18, Galería Jardín, (C1005AAK), C.A.B.A, Argentina. Las cuestiones legales relativas a la ley argentina se basarán en el dictamen de Zang, Bergel & Viñes Abogados. Saúl Zang, director y vicepresidente 1º de la Compañía, fue socio del estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados.

Auditores:*Auditores externos titulares:*

Al 30 de junio de 2023 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Carlos Brondo	22.407.041	20-22407041-2	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 391-Fº 078
Noemi Ivonne Cohn	13.081.575	27-13081575-3	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 116-Fº 135.

Al 30 de junio de 2022 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Carlos Brondo	22.407.041	20-22407041-2	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 391-Fº 078
José Daniel Abelovich	12.076.652	20-12076652-5	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 102-Fº 191.

Al 30 de junio de 2021 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Walter Rafael Zablocky	22.870.443	20-22870443-2	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 340-Fº 156
José Daniel Abelovich	12.076.652	20-12076652-5	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 102-Fº 191.

Auditores externos suplentes:

Al 30 de junio de 2023 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Andrés Suarez	17.203.505	20-17203505-2	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245-Fº 061
José Daniel Abelovich	12.076.652	20-12076652-5	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 102-Fº 191.
Marcelo Héctor Fuxman	11.889.826	20-11889826-6	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 134-Fº 85.

Al 30 de junio de 2022 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Walter Rafael Zablocky	22.870.443	20-2870443-2	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 340-Fº 156
Noemi Ivonne Cohn	13.081.575	27-13081575-3	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 116-Fº 135.
Marcelo Héctor Fuxman	11.889.826	20-11889826-6	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 134-Fº 85.

Al 30 de junio de 2021 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Carlos Brondo	22.407.041	20-22407041-2	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 340-Fº 156
Noemi Ivonne Cohn	13.081.575	27-13081575-3	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 116-Fº 135.
Marcelo Héctor Fuxman	11.889.826	20-11889826-6	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 134-Fº 85.

Gerencia de Primera Línea

Designación de la Gerencia de Primera Línea

Nuestro directorio designa y remueve a la gerencia de primera línea. La gerencia de primera línea desempeña sus funciones de acuerdo con las instrucciones de nuestro directorio. No existen acuerdos por los cuales una persona deba ser seleccionada como miembro de nuestra gerencia de primera línea.

b) Remuneración

Remuneración de los directores

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 de accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder el 25% de las ganancias de la Compañía.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias. A los fines de la aplicación de esta disposición, no se tendrá en cuenta la reducción en la distribución de dividendos resultante de deducir las retribuciones del Directorio y del Comisión Fiscalizadora.

Cuando el ejercicio de comisiones especiales o de funciones técnico-administrativas por parte de uno o más directores, frente a lo reducido o a la inexistencia de ganancias imponga la necesidad de extender los límites prefijados, sólo podrán hacerse efectivas tales remuneraciones en exceso si fuesen expresamente acordadas por la asamblea de accionistas. La remuneración de nuestros directores para cada ejercicio se determina, de conformidad con las pautas establecidas por la Ley General de Sociedades, teniendo en consideración si los 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 millones para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023, las que incluyen funciones técnico-administrativas desarrolladas por los directores y que responden a pautas de razonabilidad en materia de retribuciones por el ejercicio de funciones ejecutivas y consideran las habilidades y capacidades técnicas, operativas y experiencia en el negocio de los miembros del directorio así como el compromiso que asumen con sus funciones y, en este ejercicio en particular, la exitosa gestión realizada con relación al proceso de refinanciación y cancelación de la deuda y gestión financiera de la Sociedad, además de criterios comparables de mercado en compañías de similar envergadura, todo ello de acuerdo a las prácticas de gobierno corporativo establecidas en el Código de Gobierno Societario.

Gerencia de Primera Línea

Nuestra gerencia de primera línea recibe un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una bonificación anual que varía según su desempeño individual y nuestros resultados.

El total abonado a nuestra Gerencia de Primera Línea (excluyendo Directores) durante el ejercicio económico 2022/2023 fue de ARS 268,5 millones.

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.

Programa de capitalización para el personal ejecutivo

Hemos definido un programa de capitalización para nuestros ejecutivos. El plan está vigente desde el 1 de enero de 2006. Los empleados pueden participar de forma voluntaria en el mismo a través de fechas de enrolamiento mensuales. Los participantes pueden hacer contribuciones al plan antes de pagar impuestos sobre su salario mensual (las "Contribuciones Base") por hasta 2,5% de los mismos, que se realizan en base al salario neto (posteriormente a la liquidación de aportes y contribuciones). Las contribuciones de los empleados son transferidas a un fondo común de inversión. Nuestras contribuciones son mantenidas en un fideicomiso. Los individuos participantes pueden ordenar al fiduciario invertir sus cuentas en alternativas de inversión autorizadas. Los participantes o sus designados, dependiendo del caso, pueden acceder al 100% de sus contribuciones 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 nuestras contribuciones solamente si ha participado en el plan por el plazo mínimo de cinco años sujeto a determinadas condiciones. En caso que no se cumplan las condiciones el participante los fondos contribuidos quedan a su disposición.

Plan de Incentivo

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

En ese marco y en concordancia con la nueva Ley de Mercado de Capitales, la Compañía hizo la correspondiente presentación ante CNV y en virtud de los comentarios recibidos de ese organismo, realizó

modificaciones al Plan que, una vez que la CNV manifestó no tener más comentarios, fueron explicadas y aprobadas en la Asamblea celebrada el 14 de noviembre de 2014 quien, asimismo, delegó en el Directorio las más amplias facultades para instrumentar dicho plan.

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

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

En el futuro, los participantes o sus sucesores tendrán acceso al 100% del beneficio (las acciones de Cresud S.A.C.I.F. y A. contribuidas por la Compañía) en los siguientes casos:

- si un empleado renuncia o es despedido sin causa, él o ella estará habilitado al beneficio sólo si 5 años han pasado desde el momento de cada contribución;
- 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. En caso que no se cumplan las condiciones el participante los fondos contribuidos quedan a su disposición.

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

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

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

El 30 de octubre de 2019, la asamblea de accionistas aprobó la implementación de un nuevo plan de incentivos para directores, gerentes y empleados basado en la concesión de acciones para la remuneración a largo plazo de sus ejecutivos, directores y empleados, que cumplen ciertos requisitos en términos de antigüedad y categoría interna. En ese sentido, los accionistas aprobaron un aumento de capital de hasta el 1% del capital social al momento de la ejecución del plan previsto. En consecuencia, este aumento se suscribirá e integrará en la medida en que se asignen las nuevas acciones emitidas a los beneficiarios del plan. Asimismo, posteriormente se informó que de acuerdo con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 5 de octubre de 2023, se aprobó por mayoría de votos dejar sin efecto la asignación de 9.419.623 acciones propias de VN ARS 1 en cartera para la instrumentación de un plan de incentivos destinado a empleados, management y directores de la Sociedad, para mayor información ver “Acontecimientos Recientes - Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas”.

Código de Ética

El Código de Ética se puso en vigencia a partir del año 2005 con el objetivo de proveer una amplia gama de guías acerca del comportamiento individual o empresario aceptado. El mismo aplica a los Directores, Gerentes y empleados de IRSA y sus controladas. El Código de Ética que rige nuestra actividad 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.

c) Propiedad Accionaria de nuestros Directores

El siguiente cuadro establece el monto y porcentaje de nuestras acciones de titularidad beneficiaria de nuestros directores, los miembros del comité ejecutivo, el órgano de fiscalización y la gerencia senior al 30 de junio de 2023 ⁽¹⁾.

Nombre	Posición	Cantidad de Acciones ⁽⁵⁾	Porcentaje de tenencia sobre Acciones en circulación ⁽³⁾	Cantidad de Opciones ⁽⁴⁾	Porcentaje diluido ⁽⁴⁾
Directores			%		%
Eduardo S. Elsztain ⁽²⁾	Presidente / Gerente General	471.976.181	58,2	50.512.505	58,7
Saúl Zang	Vice-Presidente Primero	1.428.237	0,2	68.795	0,2
Alejandro G. Elsztain	Vice-Presidente Segundo	7.931.612	1,0	315.107	0,9
Fernando A. Elsztain	Director Titular	—	—	—	—
David Williams	Director Titular	—	—	—	—
Mauricio Wior	Director Titular	—	—	—	—
Daniel Ricardo Elsztain	Director Titular	353.715	0,0	21.435	0,0
Oscar Bergotto	Director Titular	—	—	—	—
Maria Julia Bearzi	Director Titular	—	—	—	—
Liliana De Nadai	Director Titular	—	—	—	—
Ben Elsztain	Director Titular	1.864	0,0	—	0,0
Nicolas Bendersky	Director Titular	—	—	—	—
Gaston Armando Lernoud ⁽⁶⁾	Director Suplente	21.546	0,0	27.778	0,0
Gabriel A. G. Reznik	Director Suplente	—	—	—	—
Iair Elsztain	Director Suplente	1.114	0,0	130	0,0
Oscar Marcos Barylka	Director Suplente	—	—	—	—
Gerencia Senior					
Matías Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas	199.971	0,0	130.558	0,0
Jorge Cruces	Gerente de Inversiones	—	—	—	—
Arnaldo Jawerbaum	Gerente de Operaciones	570.000	0,1	—	0,1
Órgano de Fiscalización					
José D. Abelovich	Síndico Titular	—	—	—	—
Marcelo H. Fuxman	Síndico Titular	—	—	—	—
Noemí Cohn	Síndico Titular	—	—	—	—
Roberto Murmis	Síndico Suplente	—	—	—	—
Paula Sotelo	Síndico Suplente	—	—	—	—
Cynthia Deokmellian	Síndico Suplente	—	—	—	—

(1) Información Interna de la Compañía.

(2) Incluye: (i) 431.737.584 acciones de titularidad beneficiaria de Cresud S.A.C.I.F. y A., (ii) 22.874.432 acciones de titularidad de Helmir S.A., (iii) 8.932.830 acciones de titularidad beneficiaria de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., (iv) 1.263.190 acciones de titularidad beneficiaria de Consultores Asset Management S.A., y (v) 7.168.145 acciones de titularidad beneficiaria de Eduardo Elsztain.

(3) Al 30 de junio de 2023, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 811.137.457 y teníamos 12.537.588 acciones propias en cartera. Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera.

(4) Producto del aumento de capital finalizado en abril de 2021, se han emitido 80.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones ordinarias adicionales. Al 30 de junio de 2023, había 79.709.301 de warrants en circulación. Con fecha 11 de mayo de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuáramos con fecha 5 de mayo de 2023, siendo el ratio de 1,1719 acciones por opción y un precio de USD 0,3689 por acción. Con posterioridad al 30 de junio de 2023, el 14 de septiembre de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido nuevas modificaciones como consecuencia de: (i) aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión; y (ii) modificación del valor nominal de ARS 1 a ARS 10, correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, siendo el Ratio vigente de 1,0639 acciones de valor nominal ARS 10 por opción y un precio de USD 0,4063 por acción. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Warrants IRSA – Términos y Condiciones”.

(5) Conforme la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, que fuera inscripta en la Inspección General de Justicia bajo el número 15555 del Libro 122 del Tomo de Sociedades por Acciones, con fecha 13 de septiembre de 2023, se informó mediante un hecho relevante, que a partir del día 20 de septiembre de 2023, se hizo efectiva en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, donde se procedió a realizar 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. Las nuevas acciones que fueron distribuidas por la capitalización descripta tienen derechos económicos en igualdad de condiciones con las que se encontraban anteriormente en circulación. Asimismo, el capital social 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. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Capitalización por emisión de acciones liberadas y cambio en el Valor Nominal”.

(6) El día 5 de octubre de 2023 fue celerada la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas, en la cual no se renovó el cargo de Director Suplente que finalizaba en el año 2023. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas”.

d) Otra información relativa al órgano de administración, de fiscalización y comités especiales.

Véase “*Datos sobre Directores y Administradores, Gerentes, Promotores, Miembros del Órgano de Fiscalización, del Consejo de Vigilancia y Comité de Auditoría*”, en el presente Prospecto.

e) Gobierno Corporativo.

La Compañía emite de acuerdo a lo establecido por las Normas de la CNV su Informe sobre el grado de cumplimiento del 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 Sociedad, la Ley de Mercado de Capitales y toda normativa aplicable a la Compañía.

Política de gobierno societario (cumplimiento Código de Gobierno Societario)

En materia de gobierno societario, la Compañía viene implementando lo que establece la normativa vigente sobre el tema, dictada por la CNV, la Securities and Exchange Commission (SEC) y los mercados autorregulados en donde cotiza sus acciones, además de lo sugerido por las buenas prácticas, con respecto a temas de la ética y conducta del Órgano de Administración. Para ello, el Directorio ha implementado un Código de Ética a través del cual se establecieron diferentes canales para efectuar denuncias ante la potencial existencia de posibles irregularidades, con accesos directos y administrados por el Comité de Ética y el Comité de Auditoría, éste último en cumplimiento de normativa extranjera (Ley Sarbanes-Oxley). Se cuenta además con el Informe del Código de Gobierno Societario aprobado anualmente por el Directorio junto con la Memoria y además el Reglamento del Comité de Auditoría inscripto ante la Inspección General de Justicia.

f) Empleados

Al 30 de junio de 2023 teníamos una dotación de 1.289 empleados. Nuestros segmentos de Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios cuentan con 667 empleados de los cuales 260 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 622 empleados, de los cuales 528 empleados se encuentran representados por la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (UTHGRA).

El siguiente cuadro contiene la cantidad de empleados en las distintas actividades de la Compañía a las fechas indicadas más abajo:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de		
	2023	2022	2021
Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios	667	656	633
Hoteles ⁽¹⁾	622	750	652
Total	1.289	1.406	1.285

(1) Incluye los hoteles Intercontinental, Libertador Hotel y Llaolao.

DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

a) Método y Programa previsto para la oferta:

Este resumen detalla información importante sobre este Programa. Se recomienda leer este Prospecto en su totalidad. Los Suplementos de Prospecto detallarán, respecto de las clases y/o series a las cuales correspondan, los términos y condiciones específicos de tales clases y/o series. Los términos y condiciones contenidos bajo el presente título rigen para las obligaciones negociables a ser emitidas en el marco del Programa, sin perjuicio de lo cual los respectivos Suplementos de Prospecto establecerán los términos y condiciones específicos de las obligaciones negociables en particular que se emitan, los cuales complementarán a los presentes términos y condiciones generales, siempre con el debido resguardo del interés de los inversores. Las referencias a “Obligaciones Negociables” incluidas en este Prospecto corresponden a Obligaciones Negociables que pueden emitirse en el marco de este Programa, salvo que el contexto implique lo contrario.

Emisora	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.
Colocadores	Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa podrán ser ofrecidas directamente o a través de los Colocadores y/o agentes que oportunamente designemos. Dichos Colocadores y/o agentes estarán designados en el respectivo Suplemento de Prospecto. El presente Prospecto no podrá ser utilizado para realizar ventas de Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa de no estar acompañado por el respectivo Suplemento de Prospecto.
Monto del Programa	Obligaciones negociables por un valor nominal total máximo de USD 750.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) en cualquier momento en circulación.
Duración del Programa	El Programa tendrá una duración de cinco años contados a partir de la autorización de la CNV.
Emisión en Clases	El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer o no, que la emisión de Obligaciones Negociables sea en clases. Dentro de cada clase, podremos emitir series de Obligaciones Negociables, sujeto a términos idénticos a los de las demás series de dicha clase, salvo la fecha de emisión, el monto de emisión, el precio de emisión, la tasa de interés, las leyendas de circulación restringida y la fecha de pago de intereses inicial, condiciones que podrán variar. Estableceremos los términos específicos de cada clase en el respectivo Suplemento de Prospecto de este Prospecto.
Forma de Integración	Las Obligaciones Negociables podrán integrarse en efectivo y/o en especie, según se determine en el Suplemento de Prospecto aplicable.
Rango y clasificación	Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco de este Programa calificarán como Obligaciones Negociables simples no convertibles en acciones, incondicionales, garantizadas o no, subordinadas o no, según la ley argentina, conforme se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto, y serán emitidas de conformidad con todos los requerimientos de la Ley de Obligaciones Negociables y las demás leyes y reglamentaciones argentinas aplicables, cumpliendo con todos sus términos. El Suplemento de Prospecto aplicable dispondrá o no, que las Obligaciones Negociables serán obligaciones garantizadas o no garantizadas y subordinadas o no subordinadas. En el supuesto de aprobarse la emisión de obligaciones no garantizadas y no subordinadas, las mismas en todo momento tendrán al menos igual

prioridad de pago que toda otra deuda no garantizada y no subordinada, presente y futura (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro derecho). Las obligaciones negociables podrán o no estar subordinadas en cuanto al derecho de pago a todas las obligaciones de nuestras subsidiarias.

Se establece la posibilidad de emitir obligaciones negociables con recurso limitado y exclusivo a determinados activos de la Compañía y no así contra todo su patrimonio.

Acción Ejecutiva

De conformidad con el artículo 29 de la Ley de Obligaciones Negociables, los títulos que revisten el carácter de obligaciones negociables otorgan a sus titulares el derecho de iniciar acción ejecutiva, por lo tanto, de acuerdo con el artículo 129 de la Ley de Mercado de Capitales, cualquier depositario de las Obligaciones Negociables se encuentra habilitado para expedir certificados respecto de las Obligaciones Negociables representadas por títulos globales, a favor de cualquier beneficiario final. Estos certificados habilitan a sus beneficiarios finales a demandar judicialmente ante cualquier tribunal competente en la Argentina, incluyendo la vía ejecutiva, con el fin de obtener cualquier suma adeudada bajo las Obligaciones Negociables.

Obligaciones Negociables Subordinadas

Si así lo especificara el Suplemento de Prospecto aplicable, podremos emitir Obligaciones Negociables subordinadas que estarán en todo momento sujetas al pago de la deuda garantizada que allí se establezca y en tal sentido, parte de nuestra deuda no garantizada y no subordinada (así como las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de puro derecho) estará sujeta a ello.

Amortización

La Compañía podrá emitir Obligaciones Negociables, cuya amortización sea en su totalidad al vencimiento, o con plazos periódicos de amortización, como por ejemplo anual, semestral, trimestral, etc.

Precio de Emisión

Podremos emitir Obligaciones Negociables a su valor nominal o a descuento o con prima respecto de su valor nominal, según detalle el Suplemento de Prospecto aplicable. El precio de emisión de las Obligaciones Negociables será el que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Monedas

Podremos emitir Obligaciones Negociables en cualquier moneda según especifique el Suplemento de Prospecto aplicable. También podremos emitir Obligaciones Negociables con su capital e intereses pagaderos en una o más monedas distintas de la moneda en que se denominan, con el alcance permitido por la ley aplicable y de acuerdo a lo establecido por el artículo 765 del CCCN.

Emisiones de ON Denominadas en UVA y/o UVI y/u otras unidades de valor

Se podrán emitir obligaciones negociables denominadas en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) – Ley N° 25.827 (UVA) o en Unidades de Vivienda actualizables por el Índice del Costo de la Construcción (ICC) – Ley N° 27.271 (UVIs), de conformidad con lo establecido por el Banco Central de la República Argentina en las Comunicaciones “A” 5945 y “A” 6069, sus modificatorias y complementarias, o en cualquier unidad de valor que se apruebe en el futuro. Dichos valores negociables deberán emitirse con un plazo de amortización no inferior a dos (2) años contados desde la fecha de emisión y/o de conformidad con la normativa que resulte de aplicación.

Pago de Capital e Intereses	Según se especifique en el Suplemento de Prospecto aplicable, si cualquier pago respecto de las Obligaciones Negociables vence en un día que, en cualquier lugar de pago, no es un Día Hábil, entonces en ese lugar de pago, no será necesario realizar dicho pago en esa fecha, sino que podrá realizarse en el siguiente Día Hábil, con el mismo efecto que si hubiera sido realizado en la fecha establecida para dicho pago, y no se devengarán intereses sobre dicho pago por el período transcurrido desde y después de dicha fecha. Los intereses sobre las Obligaciones Negociables podrán calcularse en base a un año de 360 días, de doce meses de 30 días, si así lo dispusiera el Suplemento de Prospecto aplicable. Se entenderá por “Día Hábil” aquel que no fuera un día en que las entidades bancarias de la Ciudad de Buenos Aires estén autorizadas u obligadas a permanecer cerradas por ley, decreto del Poder Ejecutivo u orden gubernamental. El Suplemento de Prospecto podrá modificar y/o completar esta definición cuando la colocación involucrare otras plazas.
Vencimientos	Las Obligaciones Negociables se emitirán con un plazo de vencimiento no inferior a treinta días desde su fecha de emisión, según se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto. El vencimiento máximo de las Obligaciones Negociables será el que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable, sujeto a cualquier requisito legal o regulatorio aplicable.
Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables podrán o no, devengar intereses a la tasa de interés o fórmula para tasas de interés que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable. El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer o no, que cada obligación negociable devengue intereses a una tasa fija o a una tasa determinada por referencia a una tasa de interés base o una tasa relacionada con la evolución del precio de determinados commodities o índices de commodities que posean cotización diaria en un mercado autorizado local o internacional.
Rescate	El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una clase sean rescatadas a opción nuestra y/o a opción de los tenedores, en forma total o parcial al precio o a los precios que se especifiquen en el Suplemento de Prospecto aplicable. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores. El rescate parcial será realizado a <i>pro rata</i> entre los tenedores. Véase “ <i>Descripción de las Obligaciones Negociables – Rescate y Compra</i> ”.
Rescate por Cuestiones Impositivas	Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas en forma total o parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos en caso de ocurrir ciertos acontecimientos fiscales en Argentina, según se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores. Véase “ <i>Descripción de las Obligaciones Negociables-Rescate y Compra— Rescate por Cuestiones Impositivas</i> ”.
Recompra de Obligaciones Negociables	La Compañía y sus Subsidiarias podrán en cualquier momento comprar o de otro modo adquirir cualquier obligación negociable en el mercado abierto o de otra forma a cualquier precio, y podrán revenderlas o enajenarlas en cualquier momento; teniendo en cuenta que, para determinar en cualquier momento si los tenedores del monto de capital requerido de Obligaciones Negociables en

circulación han formulado o no una solicitud, demanda, autorización, instrucción, notificación, consentimiento o dispensa, las Obligaciones Negociables mantenidas por la Compañía y sus Subsidiarias no se computarán y se considerarán fuera de circulación.

Cancelación

Las Obligaciones Negociables rescatadas íntegramente por la Compañía serán canceladas y no podrán ser nuevamente reemitidas o revendidas.

Compromisos

Sin perjuicio de los compromisos asumidos por la Compañía descriptos en la sección *“De la Oferta y la Negociación – Descripción de las Obligaciones Negociables – Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de Activos”*, la Compañía podrá asumir compromisos en relación a cada Clase de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Prospecto aplicable a dicha Clase. Para mayor información véase *“De la Oferta y la Negociación – Descripción de las Obligaciones Negociables – Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de Activos”*.

Destino de los Fondos

Emplearemos el producido neto, si los hubiera, proveniente de la emisión de Obligaciones Negociables en el marco de este Programa cumpliendo con los requisitos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, con sus modificaciones, y demás reglamentaciones aplicables conforme se especifique en el Suplemento de Prospecto aplicable. Dichas leyes y reglamentaciones limitan el uso de tales fondos a ciertos fines, entre otros: (i) integración de capital de trabajo en la Argentina; (ii) inversión en activos físicos ubicados en Argentina; (iii) refinanciación de pasivos, y (iv) aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas, siempre que dichas sociedades utilicen el producido de dichos aportes a los fines indicados en los puntos (i), (ii) o (iii).

**Régimen Impositivo;
Retenciones Fiscales; Montos
Adicionales**

Los pagos respecto de Obligaciones Negociables se realizarán sin retención o deducción de impuestos u otras cargas públicas fijadas por Argentina, o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de tal jurisdicción. En caso de que la ley exija practicar tales retenciones o deducciones, sujeto a ciertas excepciones, se pagarán los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que hubiesen recibido respecto de pagos sobre las Obligaciones Negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones con ciertas excepciones. Véase *“De la Oferta y la Negociación - Descripción de las Obligaciones Negociables-Montos Adicionales”*.

Denominaciones

Las Obligaciones Negociables se emitirán en las denominaciones mínimas y en otras denominaciones especificadas en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Forma

Según lo permitan las normas aplicables, las Obligaciones Negociables podrán ser escriturales, estar representadas en forma cartular definitivas al portador o nominativas (y en este último caso, ser endosables o no), siempre que así lo permita la normativa aplicable, o estar representadas en certificados globales (para su depósito con depositarios autorizados por las normas vigentes de la jurisdicción que corresponda), según se especifique en el Suplemento de Prospecto aplicable. De conformidad con lo dispuesto por la Ley N°

24.587, actualmente los valores negociables privados emitidos en Argentina deben ser nominativos no endosables.

En caso que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en los Estados Unidos de América a Compradores Institucionales Calificados según se definen en la Norma 144A bajo la Ley de Títulos Valores, éstas estarán representadas por una o más Obligaciones Negociables globales de la Norma 144A. En caso que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en base a la Reglamentación S, éstas estarán representadas por una o más Obligaciones Negociables globales de la Reglamentación S. En caso de que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en otros mercados, las mismas estarán representadas de conformidad con las leyes aplicables de dichos mercados.

Listado y Negociación	Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa podrán ser listadas en uno o varios mercados autorizados del país o del exterior, de acuerdo a lo que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable.
Sistemas de Compensación	Se especificará en el respectivo Suplemento de Prospecto aplicable a cada clase.
Ley Aplicable	La Ley de Obligaciones Negociables establece los requisitos para que las Obligaciones Negociables revistan tal carácter, y dicha ley, junto con la Ley General de Sociedades Argentina y sus modificatorias, y demás leyes y reglamentaciones argentinas regirán nuestra capacidad y autoridad societaria para emitir y entregar las Obligaciones Negociables, y la autorización de la CNV para la creación del Programa y la oferta de las Obligaciones Negociables. Ciertas cuestiones relacionadas con las Obligaciones Negociables se regirán por y deberán ser interpretadas exclusivamente de conformidad con las leyes de la Argentina. Sin embargo, dichas cuestiones relacionadas con las Obligaciones Negociables podrán regirse por las leyes del Estado de Nueva York o por las leyes argentinas o por las de cualquier otra jurisdicción, si así se especificara en el Suplemento de Prospecto correspondiente y, en ese caso, deberán ser interpretados de conformidad con las mismas.
Otras Emisiones de Obligaciones Negociables	Se podrá oportunamente, sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables en circulación, crear y emitir otras Obligaciones Negociables de la misma o de una nueva clase.
Colocación de las Obligaciones Negociables	La colocación de las Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y demás normas aplicables, a través de alguno de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación de un resumen de los términos y condiciones de éste Prospecto, cualquier suplemento de Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable en el sistema informativo del mercado donde se listen y/o se negocien las Obligaciones Negociables y/o en un diario de mayor circulación general en Argentina; (ii) la distribución de éste Prospecto, cualquier suplemento de Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable al público en Argentina; (iii) <i>road shows</i> en Argentina para potenciales inversores; y (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores en Argentina, entre otros actos a ser realizados, los cuales serán detallados en el Suplemento de Prospecto correspondiente. Los Suplementos del Prospecto incluirán detalles específicos de los esfuerzos de colocación a realizar de conformidad

con la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV y demás normas aplicables. Se deja constancia que a los efectos de suscribir las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco de este Programa, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que la Compañía deba o resuelva libremente solicitarles para el cumplimiento de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado para el mercado de capitales emanadas de la UIF creada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y complementarias. Este Prospecto estará disponible al público en general en Argentina.

Fiduciarios y agentes

Las Obligaciones Negociables podrán ser o no emitidas en el marco de convenios de fideicomiso y/o de convenios de agencia que oportunamente la Compañía celebre con entidades que actúen como fiduciarios y/o agentes. Tales fiduciarios y/o agentes desempeñarán funciones solamente respecto de las clases que se especifiquen en los respectivos Suplementos del Prospecto y tendrán los derechos y obligaciones que se especifiquen en los mismos. La existencia de fiduciarios y agentes se detallará en los Suplementos de Prospecto correspondientes.

Asambleas, Modificación y Dispensa

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que competa a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores y las demás disposiciones legales vigentes. El Suplemento de Prospecto respectivo deberá contener disposiciones sobre quórum y mayorías, en su caso, estableciendo aquellas modificaciones o dispensas que podrán ser aprobadas por las mayorías establecidas para las asambleas extraordinarias y podrá habilitar la posibilidad de obtener el consentimiento de los obligacionistas sin necesidad de celebración de asamblea por intermedio de un medio fehaciente que asegure a todos los obligacionistas la debida información previa y el derecho a manifestarse. Para mayor información, véase *“De la Oferta y la Negociación - Descripción de las Obligaciones Negociables-Asambleas, Modificación y Dispensa”*.

Calificaciones de riesgo

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Capitales, la Compañía ha optado por no calificar al Programa y según se especifique en el Suplemento de Prospecto correspondiente, decidirá si calificar o no, cualquier serie y/o clase de títulos a ser emitidos bajo el Programa.

Factores de Riesgo

Véase *“Factores de Riesgo”* en el presente Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos involucrados con una inversión en las Obligaciones Negociables.

ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

a) Estructura Organizacional y Organización de la Emisora y de su Grupo Económico.

La Compañía desarrolla sus negocios a través de diversas sociedades inversoras y operativas, se enumeran a continuación las principales:

Subsidiaria	Actividad	País de constitución	Porcentaje de titularidad
Con participación directa de IRSA:			
E-Commerce Latina S.A.	Inversora	Argentina	100,00%
Efanur S.A. (3)	Inversora	Uruguay	-
Hoteles Argentinos S.A.	Hotelera	Argentina	100,00%
Inversora Bolívar S.A.	Inversora	Argentina	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. (1)	Hotelera	Argentina	50,00%
Nuevas Fronteras S.A.	Hotelera	Argentina	76,34%
Palermo Invest S.A.	Inversora	Argentina	100,00%
Ritelco S.A.	Inversora	Uruguay	100,00%
Tyrus S.A.	Inversora	Uruguay	100,00%
U.T. IRSA y Galerías Pacífico (1)	Inversora	Argentina	50,00%
Arcos del Gourmet S.A.	Inmobiliaria	Argentina	90,00%
Emprendimiento Recoleta S.A.	Inmobiliaria	Argentina	53,68%
Fibesa S.A.U.	Inmobiliaria	Argentina	100,00%
Panamerican Mall S.A.	Inmobiliaria	Argentina	80,00%
Shopping Neuquén S.A.	Inmobiliaria	Argentina	99,95%
Torodur S.A.	Inversora	Uruguay	100,00%
EHSA	Inversora	Argentina	70,00%
Centro de Entretenimiento La Plata	Inmobiliaria	Argentina	100,00%
We Are Appa S.A.	Diseño y Desarrollo de Software	Argentina	98,67%
Con participación directa de Tyrus S.A.:			
DFL y DN B.V.	Inversora	Bermudas / Holanda	99,59%
IRSA International LLC	Inversora	Estados Unidos	100,00%
Jiwin S.A. (3)	Inversora	Uruguay	-
Liveck S.A. (2)	Inversora	Islas Vírgenes Británicas	100,00%
Real Estate Strategies LLC	Inversora	Estados Unidos	100,00%
Con participación directa de Efanur S.A.:			
Real Estate Investment Group VII LP (REIG VII) (3)	Inversora	Bermudas	-
Con participación directa de DFL y DN B.V.:			
Dolphin IL Investment Ltd.	Inversora	Israel	100,00%

(1) La Compañía ha consolidado la inversión en Llao Llao Resorts S.A. y en la UT IRSA y Galerías Pacífico considerando su participación accionaria y por la existencia de un acuerdo de accionistas que le brinda la mayoría en la toma de decisiones.

(2) Incluye participación de Tyrus S.A. e IRSA.

(3) Liquidadas en octubre de 2022.

Tenemos una participación significativa en Banco Hipotecario, una sociedad argentina constituida bajo la legislación argentina dedicada a la actividad bancaria. Al 30 de junio de 2023, éramos titulares directa e indirectamente del 29,91% de Banco Hipotecario.

b) Accionistas principales:

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

Accionistas Principales al 30 de junio de 2023 ⁽⁶⁾				
Accionista	Cantidad de Acciones ⁽⁵⁾	Porcentaje ⁽²⁾ %	Cantidad de Opciones	Porcentaje diluido ⁽³⁾ %
Cresud S.A.C.I.F. y A. ⁽¹⁾	454.612.016	56,0	49.644.626	56,7
Directores y Gerencia de Primera Línea	27.872.224	3,4	1.431.682	3,3
ANSES	42.920.735	5,3	3.781.213	5,2
683 Capital Management ⁽⁴⁾	37.000.000	4,6	—	4,1

Otros accionistas (tenencias menores al 5%)	248.732.482	30,7	24.851.780	30,7
Total	811.137.457	100,0	79.709.301	100,0
(1) El Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final de 216.884.083 acciones de Cresud, lo que representa el 36,6% de las acciones emitidas, incluyendo (i) 93.119.671 acciones de titularidad beneficiaria de IFISA; ii) 1,100 acciones de titularidad beneficiaria Consultores Venture Capital Uruguay S.A.; (iii) 45.667.750 acciones de titularidad beneficiaria de Agroinvestment S.A.; y (iv) 78.095.562 acciones de titularidad directa del Sr. Eduardo S. Elsztain. Si bien el Sr. Elsztain no posee la mayoría de las acciones de Cresud, es su mayor accionista y ejerce una influencia significativa sobre Cresud. Si se considerara que Sr. Elsztain controla Cresud, debido a su influencia significativa sobre Cresud, sería considerado el beneficiario final de 55,7% de nuestras acciones en virtud de su inversión en: (a) 431.737.584 acciones de titularidad beneficiaria de Cresud S.A.C.I.F. y A., (b) 2.525.762 acciones de titularidad de Helmir S.A., (c) 8.932.830 acciones de titularidad beneficiaria de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., (d) 1.263.190 acciones de titularidad beneficiaria de Consultores Asset Management S.A., y (e) 7.315.145 acciones de titularidad beneficiaria de Eduardo Elsztain (los puntos iii, iv y v se exponen bajo la línea de "Directores y Gerencia de Primera Línea"). Cresud es una compañía argentina, líder en la producción de bienes agropecuarios básicos. Las acciones de Cresud se encuentran listadas en ByMA bajo el símbolo "CRES" desde el 12 de diciembre de 1960 y desde marzo de 1997 sus ADS se negocian en el NASDAQ bajo el símbolo "CRESY". (2) Al 30 de junio de 2023, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 811.137.457 y teníamos 12.537.588 acciones propias en cartera. Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera. (3) Producto del aumento de capital finalizado en abril de 2021, se han emitido 80.000.000 de opciones que facultan a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones ordinarias adicionales. Al 30 de junio de 2023, había 79.709.301 de warrants en circulación. Con fecha 11 de mayo de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuáramos con fecha 5 de mayo de 2023, siendo el ratio de 1,1719 acciones por opción y un precio de USD 0,3689 por acción. Con posterioridad al 30 de junio de 2023, el 14 de septiembre de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido nuevas modificaciones como consecuencia de: (i) aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión; y (ii) modificación del valor nominal de ARS 1 a ARS 10, correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, siendo el Ratio vigente de 1,0639 acciones de valor nominal ARS 10 por opción y un precio de USD 0,4063 por acción. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes – Warrants IRSA – Términos y Condiciones". (4) Tenencia en IRSA según información presentada a la SEC. (5) Con fecha 13 de septiembre de 2023, se informó mediante un hecho relevante, que a partir del día 20 de septiembre de 2023, se hizo efectiva en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, donde se procedió a realizar 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. Las nuevas acciones que fueron distribuidas por la capitalización descripta tienen derechos económicos en igualdad de condiciones con las que se encontraban anteriormente en circulación. Asimismo, el capital social 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. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes – Capitalización por emisión de acciones liberadas y cambio en el Valor Nominal". (6) Información interna de la Compañía.				

Cambios en el porcentaje de tenencia de los accionistas principales ⁽⁴⁾

Accionista ⁽²⁾	Al 30 de junio de 2023	Al 30 de junio de 2022	30 de junio de 2021 (%)	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Cresud ⁽¹⁾	56,0	53,6	62,1	62,1	62,1
Directores y Gerencia de Primera Línea	3,4	3,4	1,6	1,4	1,5
ANSES	5,3	5,3	4,5	4,5	4,5
683 Capital Management ⁽³⁾	4,6	6,0	1,8	1,6	1,5
Otros	30,7	31,7	30,0	30,4	30,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- (1) El Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final de 216.884.083 acciones de Cresud, lo que representa el 36,6% de las acciones emitidas, incluyendo (i) 93.119.671 acciones de titularidad beneficiaria de IFISA; ii) 1,100 acciones de titularidad beneficiaria Consultores Venture Capital Uruguay S.A.; (iii) 45.667.750 acciones de titularidad beneficiaria de Agroinvestment S.A.; y (iv) 78.095.562 acciones de titularidad directa del Sr. Eduardo S. Elsztain. Si bien el Sr. Elsztain no posee la mayoría de las acciones de Cresud, es su mayor accionista y ejerce una influencia significativa sobre Cresud. Si se considerara que Sr. Elsztain controla Cresud, debido a su influencia significativa sobre Cresud, sería considerado el beneficiario final de 55,7% de nuestras acciones en virtud de su inversión en: (a) 431.737.584 acciones de titularidad beneficiaria de Cresud S.A.C.I.F. y A., (b) 2.525.762 acciones de titularidad de Helmir S.A., (c) 8.932.830 acciones de titularidad beneficiaria de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., (d) 1.263.190 acciones de titularidad beneficiaria de Consultores Asset Management S.A., y (e) 7.315.145 acciones de titularidad beneficiaria de Eduardo Elsztain. Cresud es una compañía argentina, líder en la producción de bienes agropecuarios básicos. Las acciones de Cresud se encuentran listadas en ByMA bajo el símbolo "CRES" desde el 12 de diciembre de 1960 y desde marzo de 1997 sus ADS se negocian en el NASDAQ bajo el símbolo "CRESY".
- (2) Al 30 de junio de 2023, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 811.137.457 y teníamos 12.537.588 acciones propias en cartera. Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera.
- (3) Tenencia en IRSA según información presentada a la SEC.
- (4) Información interna de la Compañía.

Derecho de Voto de los Accionistas Principales

Los derechos de voto de nuestros Accionistas Principales no son diferentes de los del resto de nuestros accionistas.

Acuerdos para cambio de control

No tenemos conocimiento de ningún acuerdo que, de entrar en vigencia, podría producir un cambio de control.

Porcentaje de acciones registradas en el país y porcentaje de acciones registradas en el exterior

Al 30 de junio de 2023, nuestro capital accionario total emitido y en circulación consistía de 811.137.457 acciones ordinarias. Al 30 de junio de 2023, había aproximadamente 28.292.315 Acciones de Depósito Globales (Global Depositary Shares) (representativas de 282.923.150 acciones ordinarias de nuestra Compañía, o 34,9% de todas nuestras acciones en circulación) detentadas en Estados Unidos por aproximadamente 41 tenedores registrados.

Con fecha 27 de abril de 2023 la Sociedad celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas, a que fuera inscripta en la Inspección General de Justicia bajo el número 15555 del Libro 122 del Tomo de Sociedades por Acciones, resolviendo, entre otros temas, el aumento de capital social mediante la capitalización parcial de la cuenta prima de emisión y la consecuente emisión de acciones liberadas por la cantidad de 6.552.405.000 a distribuir entre los accionistas titulares de acciones en circulación a la fecha de la liquidación, en proporción a sus tenencias accionarias. Adicionalmente, se aprobó por mayoría de votos reformar el artículo séptimo del estatuto social, donde modifica el valor nominal de las acciones de ARS 1 a ARS 10 cada una y con derecho a un voto por acción. Con fecha 13 de septiembre de 2023, se informó mediante un hecho relevante, que a partir del día 20 de septiembre de 2023, se hizo efectiva en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, donde se procedió a realizar 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. Las nuevas acciones que fueron distribuidas por la capitalización descrita tienen derechos económicos en igualdad de condiciones con las que se encontraban anteriormente en circulación. Asimismo, el capital social 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. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Capitalización por emisión de acciones liberadas y cambio en el Valor Nominal”.

Asimismo, producto del aumento de capital finalizado en abril de 2021, se emitieron 80.000.000 de opciones que facultan a los tenedores a través de su ejercicio a adquirir nuevas acciones adicionales. Las opciones pueden ejercerse trimestralmente, los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que las fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y en el día hábil anterior al vencimiento y en vencimiento hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Los warrants están disponibles para negociar en NYSE y BYMA bajo los tickers IRSWS y IRS2W, respectivamente.

Con fecha 11 de mayo de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuáramos con fecha 5 de mayo de 2023, siendo el ratio de 1,1719 acciones por opción y un precio de USD 0,3689 por acción. Posteriormente con fecha 14 de septiembre de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido nuevas modificaciones como consecuencia de: (i) aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión; y (ii) modificación del valor nominal de ARS 1 a ARS 10, correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, siendo el Ratio vigente de 1,0639 acciones de valor nominal ARS 10 por opción y un precio de USD 0,4063 por acción. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Warrants IRSA – Términos y Condiciones”.

Al 30 de junio de 2023, había 79.709.301 de warrants en circulación.

c) Transacciones con Partes Relacionadas

Una transacción con una parte relacionada es cualquier transacción realizada directa o indirectamente por nosotros o cualquiera de nuestras subsidiarias que sea material en función del valor de la transacción para: (a) nosotros o cualquier director, funcionario o miembro de nuestra administración o accionistas; (b) cualquier entidad en la que esté interesada cualquier persona descrita en el punto (a); o (c) cualquier persona que esté relacionada o relacionada con cualquier persona descrita en el punto (a).

Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

Cresud alquilaba un espacio para sus oficinas centrales situadas en el edificio Della Paolera, ubicado en Della Paolera 261, piso 9°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, que era de nuestra propiedad, dicho inmueble ha sido vendido a una tercera parte no relacionada. Las oficinas de Eduardo S. Elsztain, nuestro Presidente y accionista controlante, están ubicadas en Bolívar 108, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. La propiedad ha sido alquilada a una compañía controlada por nuestro Presidente y familiares de él y también a una compañía controlada por Fernando A. Elsztain, uno de nuestros directores y primo de Eduardo S. Elsztain, y algunos de sus familiares.

Además, damos en alquiler, diferentes espacios en nuestros Centros Comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como Banco Hipotecario. Los contratos de arrendamiento celebrados con estas partes relacionadas contienen cláusulas y valores similares a los celebrados con terceros.

Contrato de Servicios Corporativos con Cresud

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.

Servicios de hotelería

Nosotros y nuestras partes relacionadas contratamos, en ciertas ocasiones, servicios de hotelería y alquiler de salones para eventos a Nuevas Fronteras S.A. y Llao Llao Resorts S.A., subsidiarias nuestras, las cuales se realizan de conformidad con los parámetros de mercado.

Operaciones financieras y de servicios

Operamos con diversas entidades financieras del mercado argentino con las que realizamos, entre otras, operaciones de crédito, inversión, otros servicios financieros, compraventa de títulos y derivados financieros, entre las cuales se encuentra incluido Banco Hipotecario y sus subsidiarias y FYO. Asimismo, Banco Hipotecario y BACS suelen actuar como colocadores en transacciones de mercado de capitales efectuadas por la Compañía. Adicionalmente invertimos nuestros fondos líquidos en fondos de inversión administrados por BACS Administradora de Activos S.A. S.G.F.C.I., una subsidiaria de Banco Hipotecario.

Contratación de GCDI S.A. (anteriormente TGLT S.A.)

Contratamos a GCDI S.A. para realizar la obra de completamiento de la estructura resistente de hormigón armado del edificio denominado “Manzana 35 Torre 3”, en la Ciudad de Buenos Aires de nuestra titularidad. La obra en cuestión incluye la ejecución de: trabajos preliminares, retiro de elementos no estructurales, estructura de hormigón armado a partir de la losa sobre el décimo primer piso hasta el remate y canalización instalaciones eléctricas embutidas, por un monto estimado de ARS 64,7 millones (base mayo 2021, con ajuste de precios según variación índices Cámara Argentina de la Construcción), resultando la mejor oferta de licitación que fue realizada oportunamente. El Comité de Auditoría concluyó que las condiciones informadas de la operación bajo tratamiento son razonables considerando las ofrecidas entre partes independientes, no teniendo en consecuencia observaciones que formular al respecto.

Donaciones a Fundación IRSA y Fundación Museo de los Niños

Fundación IRSA es una institución de beneficencia sin fines de lucro que se propone apoyar y generar iniciativas relacionadas con la educación, la promoción de la responsabilidad social empresarial y del espíritu emprendedor de los jóvenes. Desarrolla acciones de voluntariado corporativo y fomenta las donaciones de los empleados de la Compañía a diversas entidades en las cuales Fundación IRSA tiene un programa para multiplicar las donaciones que realizan los empleados para fortalecer e impulsar sus iniciativas solidarias. Los principales miembros del consejo de administración de Fundación IRSA son: Eduardo S. Elsztain (presidente); Saúl Zang (vicepresidente I), Alejandro Elsztain (vicepresidente II), Mariana C. de Elsztain (secretaria), Oscar Marcos Barylka (Vocal) y Marcos Slipakoff (Tesorero). Financia sus actividades con donaciones realizadas por IRSA Inversiones y Representaciones S.A., Cresud S.A.C.I.F. y A. y otras compañías relacionadas.

El 31 de octubre de 1997, celebramos un acuerdo con Fundación IRSA por el cual se otorgó en comodato 3.800 metros cuadrados del área construida en el centro comercial Abasto por un plazo total de 30 años. Posteriormente, el 29 de octubre de 1999, Fundación IRSA cedió y transfirió sin costo alguno, el total de los derechos de uso sobre dicho local y sus respectivas obligaciones a la Fundación Museo de los Niños.

Por otra parte, el 29 de noviembre de 2005, firmamos otro contrato con Fundación Museo de los Niños por el cual se otorgó en comodato 2.670 metros cuadrados en un área construida en el centro comercial Alto Rosario por un plazo de 30 años.

Fundación Museo de los Niños es una institución sin fines de lucro creada por los mismos fundadores de la Fundación IRSA y posee los mismos miembros del comité de administración de Fundación IRSA.

Fundación Museo de los Niños ha utilizado estos espacios para el establecimiento del “Museo de los Niños, Abasto” y del “Museo de los Niños, Rosario”, dos centros de aprendizaje interactivos para niños y adultos. Ambos acuerdos establecen que tanto el pago de los gastos comunes de expensas como de los gastos directos por consumos de servicios realizados por estos locales se encuentran a cargo de la Fundación Museo de los Niños.

Préstamos

Dentro del curso habitual de nuestras actividades se celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito entre las compañías relacionadas y/u otras partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

Compra de activos financieros

Solemos invertir nuestros excedentes de caja en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercados secundarios.

Inversión en Dolphin Real Assets Fund SPC Ltd.

El 31 de agosto de 2021, Torodur S.A., una empresa uruguaya, la cual es propiedad 100% de IRSA, celebró un contrato de suscripción con Dolphin Fund Ltd., un fondo de inversión, constituido bajo las leyes de Bermuda, controlado a través de Tyrus S.A., una empresa uruguaya, la cual es propiedad 100% de IRSA y cuyo administrador es Consultores Venture Capital Uruguay S.A., una sociedad uruguaya controlada indirectamente por el señor Eduardo Elsztain, mediante la suscripción de Acciones Participativas Clase C

de valor nominal USD 0,01 sin derecho a voto. Posteriormente, en fecha 3 de octubre de 2022, los accionistas de Dolphin Fund Ltd., entre los que se encontraba Torodur S.A., aportaron sus tenencias en dicho fondo a Dolphin Real Assets Fund SPC Ltd., un fondo constituido de conformidad con la legislación de las Islas Vírgenes Británicas en marzo de 2022, cuyo administrador es Dolphin Manager Corp., una sociedad constituida de conformidad con la legislación de las Islas Vírgenes Británicas, controlada por los señores Eduardo Sergio Elsztain y Saúl Zang (85% y 15%, respectivamente), suscribiendo 164.478 acciones emitidas por el portafolio denominado Argentina MMXXII perteneciente al fondo mencionado, que también cuenta con otro portafolio denominado Dolphin Real Assets.

Servicios Legales

Contratamos los servicios legales de ZBV Abogados, firma integrada por socios que formaran parte del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual Saúl Zang fue socio fundador. Adicionalmente, el Sr. Zang forma parte de nuestro Directorio y del de otras sociedades relacionadas a la Compañía. Ver “Datos sobre directores y administradores, gerentes, promotores, miembros del órgano de fiscalización, del consejo de vigilancia y comité de auditoría – a) directores y administradores, titulares y suplentes y gerentes – Directorio”.

Compraventa de inmuebles y contratación o prestación de servicios

En el curso de nuestras operaciones podemos adquirir o vender a otras partes relacionadas ciertos inmuebles de renta u otros fines o contratar o prestar servicios de partes relacionadas, sujeto a la aprobación de nuestro Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría debe emitir su opinión respecto a si la transacción entre partes relacionadas puede ser considerada razonable a valores de mercado. Adicionalmente, si el Comité de Auditoría lo solicita, puede solicitar informes de valuación de terceras partes independientes especializadas en la materia o cotizaciones de otras prestadoras de servicios.

Préstamo entre Tyrus S.A. y Yad Leviim Ltd.

Con fecha 1 de abril de 2022, se informó la extensión por un plazo de 2 años del préstamo otorgado por nuestra subsidiaria Tyrus S.A. a Yad Leviim Ltd., por un monto total de USD 16,2 millones a una tasa de interés del 5% anual. Yad Leviim Ltd. es una sociedad controlada por Eduardo Elsztain.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2023 y 2022:

Rubro	30.06.2023	30.06.2022
	(millones de ARS)	
Créditos por ventas y otros créditos	7.809	9.447
Inversiones en activos financieros	1.722	6.110
Préstamos	(308)	(358)
Deudas comerciales y otras deudas	(13.218)	(2.402)
Total	(3.995)	12.797

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la operación	Rubro
	(millones de ARS)			
New Lipstick LLC	62	65	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	559	589	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	-	(88)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Galerías Pacífico	1.570	1.516	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	796	530	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	-	440	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(137)	(11)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	2	9	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos	1	2	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(86)	(132)	Préstamos obtenidos	Préstamos

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la operación	Rubro
	(millones de ARS)			
	12	14	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	45	-	Aportes pendientes de suscripción	Créditos por ventas y otros créditos
	27	41	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(134)	(135)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(70)	(91)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	18	108	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	2	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total asociadas y negocios conjuntos	2.666	2.859		
Cresud	-	11	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(784)	(897)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	427	5.521	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(252)	(442)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(6)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(612)	4.187		
Futuros y Opciones S.A.	1	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(88)	(91)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(87)	(87)		
Directores	(11.838)	(785)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	1.300	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Rundel Global LTD	736	-	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	4.739	4.762	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	(9)	(28)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	511	591	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(126)	(30)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(26)	Management Fee	Deudas comerciales y otras deudas
	25	54	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	(5.962)	5.838		
Total al cierre del ejercicio	(3.995)	12.797		

(1) Se encuentran incluidos CAMSA, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Fundación Puerta 18, Sociedad Rural Argentina, CAM Communication LP, Sutton y Fundación Museo de los Niños.

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	Descripción de la operación
		(millones de ARS)		
BACS	-	125	276	Operaciones financieras
Metropolitan (1)	-	67	54	Operaciones financieras
BHN Vida S.A	(3)	54	54	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	(1)	52	22	Arrendamientos y/o derechos de uso
Lipstick Management LLC	-	43	30	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	75	414	-	Operaciones financieras
La Rural S.A.	-	-	(54)	Arrendamientos y/o derechos de uso
Condor	4	58	901	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	70	293	41	Operaciones financieras
	(63)	(30)	(28)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	92	67	-	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	174	1.143	1.296	
Cresud	103	132	127	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(2.846)	(2.455)	(2.520)	Servicios corporativos
	3.975	(54)	1.164	Operaciones financieras

Total controlante	1.232	(2.377)	(1.229)	
Helmir	(25)	2	338	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(25)	2	338	
Directores	(13.520)	(2.836)	(2.988)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(178)	(166)	(155)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Globa LTD	132	-	-	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	215	244	-	Operaciones financieras
Otras (2)	15	13	-	Servicios corporativos
	(18)	22	(56)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(23)	37	(6)	Operaciones financieras
	(150)	(136)	(188)	Donaciones
	(215)	(32)	-	Honorarios y remuneraciones
	(100)	(106)	(106)	Servicios legales
Total otras	(13.842)	(2.960)	(3.499)	
Total al cierre del ejercicio	(12.461)	(4.192)	(3.094)	

(1) Con fecha 31/01/2021 se liquidó Metropolitán.

(2) Se encuentran incluidos CAMSA, Fundación Puerta 18, Galerías Pacífico, Estudio Zang, Austral Gold, Bergel y Viñes, Fundación Museo de los Niños, Sociedad Rural Argentina, Sutton, Espacio Digital S.A. y Casposo Argentina Ltd.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la operación
	(millones de ARS)		
Quality	(55)	(88)	Aportes irrevocables otorgados
Condor	-	(1.865)	Canje de acciones
Comparaencasa	-	(278)	Aportes irrevocables otorgados
Total aporte en asociadas y negocios conjuntos	(55)	(2.231)	
Cresud	(18.797)	-	Dividendos distribuidos
Helmir	(948)	-	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(19.745)	-	
Condor	103	7.731	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe	216	-	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	319	7.731	

DESTINO DE LOS FONDOS

Emplearemos el producido neto, si los hubiera, proveniente de la emisión de Obligaciones Negociables en el marco de este Programa cumpliendo con los requisitos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, con sus modificaciones, y demás reglamentaciones aplicables conforme se especifique en el Suplemento de Prospecto aplicable. Dichas leyes y reglamentaciones limitan el uso de tales fondos a ciertos fines, entre otros: (i) integración de capital de trabajo en la Argentina; (ii) inversión en activos físicos ubicados en Argentina; (iii) refinanciación de pasivos, y (iv) aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas, siempre que dichas sociedades utilicen el producido de dichos aportes a los fines indicados en los puntos (i), (ii) o (iii).

ACTIVO FIJO

Propiedades

Al 30 de junio de 2023, la mayoría de nuestras propiedades (que consisten en propiedades para locación en los sectores de oficinas y comercio minorista, propiedades de emprendimientos principalmente en el sector de bienes inmuebles residenciales y centros comerciales) están ubicadas en Argentina.

En el curso ordinario de los negocios, la propiedad o los espacios de arrendamiento para uso administrativo o comercial están sujetos a acuerdos de arrendamiento operativo. Los acuerdos firmados incluyen varias cláusulas, incluidas, entre otras, pagos fijos, variables o ajustables.

A continuación, se incluye la Nota 9 de los Estados Financieros Consolidados Auditados al 30 de junio de 2023, la cual incluye la evolución de las propiedades de inversión para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023 y 2022:

	30.06.2023		30.06.2022	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
	(millones de ARS)			
Valor razonable al inicio del ejercicio	449.610	182.674	330.860	316.608
Altas	3.317	2.711	15.875	4.424
Alta de costos iniciales de arrendamientos	14	51	50	41
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(18)	(17)	(78)	(19)
Transferencias	2.671	882	134.414	(136.475)
Bajas	(22.722)	-	(62.768)	-
Diferencia de conversión	(18)	-	(75)	-
Resultado neto de cambios en el valor razonable	(39.749)	(9.396)	31.332	(1.905)
Valor razonable al cierre del ejercicio	393.105	176.905	449.610	182.674

(i) Al 30 de junio de 2023 y 2022, el cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en costos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión al 30 de junio de 2023 y 2022:

	30.06.2023	30.06.2022
	(millones de ARS)	
Centros comerciales (i)	185.564	194.328
Oficinas y otras propiedades en alquiler	132.460	160.258
Reservas de tierra	251.387	275.848
Propiedades en desarrollo	78	1.222
Otros	521	628
Total	570.010	632.284

(i) incluye cocheras.

Ciertas propiedades de inversión fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunas deudas comerciales y otras deudas. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
	(millones de ARS)	
Córdoba Shopping (i)	5.048	4.775
Total	5.048	4.775

(i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI International II Inc. que asciende a ARS 545 millones y ARS 586 millones al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera consolidado).

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
	(millones de ARS)		
Ingresos	70.517	58.814	39.005
Costos operativos directos	(22.176)	(19.814)	(15.660)
Costos de desarrollos	(262)	(400)	(403)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	12.106	30.138	38.255
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	(61.251)	(711)	(65.724)

(i) Al 30 de junio de 2023 corresponden ARS 421 millones al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 83 millones) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 504 millones por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera") y ARS 11.685

millones por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 185 millones por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 11.500 millones por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera"). Al 30 de junio de 2022 corresponden (ARS 20.508 millones) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 222 millones) por la venta de Casona Hudson, (ARS 47 millones) por la venta del Terreno Merlo, (ARS 54 millones) por la venta del Terreno Mariano Acosta, (ARS 224 millones) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, (ARS 5.892 millones) por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y (ARS 14.069 millones) por la venta del Edificio República) y ARS 50.646 millones por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 261 millones por la venta de Casona Hudson, ARS 226 millones por la venta del Terreno Merlo, ARS 216 millones por la venta del Terreno Mariano Acosta, ARS 468 millones por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 17.151 millones por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y ARS 32.324 millones por la venta del Edificio República). Al 30 de junio de 2021 corresponden (ARS 5.501 millones) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 3.785 millones) por la venta de Torre Boston, (ARS 1.662 millones) por la venta de Bouchard 710 y (ARS 54 millones) por la venta de cocheras en Bouchard 557) y ARS 43.756 millones por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 22.995 millones por la venta de Torre Boston, ARS 20.640 millones por la venta de Bouchard 710 y ARS 121 millones por la venta de cocheras en Bouchard 557).

(ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descripto en el apartado llamado "técnicas de valuación".

Para mayor información de las propiedades de inversión, ver *"Información Sobre la Emisora - c) Descripción del negocio"*.

Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	Total
	(millones de ARS)			
Saldos al 30 de junio de 2021	13.493	599	565	14.657
Costos	25.014	8.884	2.046	35.944
Depreciación acumulada	(11.521)	(8.285)	(1.481)	(21.287)
Valor residual al 30 de junio de 2021	13.493	599	565	14.657
Altas	608	110	4	722
Bajas	(4)	(2)	-	(6)
Diferencia de conversión	-	-	(6)	(6)
Transferencias recibidas	3.216	41	-	3.257
Depreciación (ii)	(1.076)	(239)	(84)	(1.399)
Saldos al 30 de junio de 2022	16.237	509	479	17.225
Costos	28.833	9.033	2.044	39.910
Depreciación acumulada	(12.596)	(8.524)	(1.565)	(22.685)
Valor residual al 30 de junio de 2022	16.237	509	479	17.225
Altas	490	231	72	793
Bajas	(3.382)	-	(2)	(3.384)
Diferencia de conversión	-	-	(3)	(3)
Transferencias (realizadas) / recibidas	(3.212)	25	-	(3.187)
Depreciación (ii)	(942)	(270)	(84)	(1.296)
Saldos al 30 de junio de 2023	9.191	495	462	10.148
Costos	22.729	9.289	2.111	34.129
Depreciación acumulada	(13.538)	(8.794)	(1.649)	(23.981)
Valor residual al 30 de junio de 2023	9.191	495	462	10.148

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2023 y 2022, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 921 millones y ARS 998 millones en "Costos", ARS 370 millones y ARS 392 millones en "Gastos generales y de administración" y ARS 5 millones y ARS 9 millones en "Gastos de Comercialización", respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

ANTECEDENTES FINANCIEROS

Resumen de información contable y de otra índole consolidada.

La siguiente tabla presenta nuestros datos financieros seleccionados al 30 de junio de 2023 y 2022 y para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021. El estado de resultados consolidado seleccionado y otros resultados integrales y el estado de flujo de efectivo consolidado seleccionado para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021 y el estado de situación financiera consolidado seleccionado al 30 de junio de 2023 y 2022, se han preparado de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB y se han derivado de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.

Nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados y la información financiera incluida en otras partes de este prospecto se han preparado de acuerdo con las NIIF al 30 de junio de 2023 de acuerdo con la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”. Consulte “Presentación de información contable y de otra índole - Información financiera” “Presentación de información contable y de otra índole - Moneda funcional y de presentación” “Factores de riesgo — Riesgos relacionados con Argentina — La persistencia de la inflación podría tener un efecto adverso en la economía y en nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones”, y la Nota 2 a los Estados Financieros Consolidados Auditados.

La siguiente información debe leerse junto con nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados, incluidas las notas a los mismos, así como las secciones “Presentación de información contable y de otra índole”.

a) ESTADOS FINANCIEROS.

1. Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales:

INFORMACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS NIIF	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
		(en millones de ARS)	
Ingresos	89.285	69.168	45.880
Costos	(30.804)	(26.119)	(23.204)
Resultado bruto	58.481	43.049	22.676
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(49.145)	29.427	(27.469)
Gastos generales y de administración	(23.769)	(11.377)	(10.667)
Gastos de comercialización	(4.511)	(4.822)	(5.267)
Otros resultados operativos, netos	(7.195)	131	(304)
Resultado operativo	(26.139)	56.408	(21.031)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.622	(764)	(15.483)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(23.517)	55.644	(36.514)
Ingresos financieros	825	998	1.276
Costos financieros	(13.876)	(19.818)	(25.800)
Otros resultados financieros	14.264	38.357	41.424
RECPAM	14.323	6.012	(5.109)
Resultados financieros, netos	15.536	25.549	11.791
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(7.981)	81.193	(24.723)
Impuesto a las ganancias	66.075	(5.971)	(76.617)
Resultado del ejercicio operaciones continuadas	58.094	75.222	(101.340)
Resultado de operaciones discontinuadas	-	-	(31.545)
Resultado del ejercicio	58.094	75.222	(132.885)
Otros resultados integrales:			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias (i)	(1.020)	(1.158)	(1.315)
(Déficit) / superávit por revaluación	(266)	779	1.349
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas	(1.286)	(379)	34
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas	-	-	(40.451)
Total de otros resultados integrales del ejercicio	(1.286)	(379)	(40.417)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	56.808	74.843	(173.302)
Resultado integral de operaciones continuadas	56.808	74.843	(101.306)
Resultado integral de operaciones discontinuadas	-	-	(71.996)

INFORMACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS NIIF

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
	(en millones de ARS)		
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	56.808	74.843	(173.302)
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	57.351	74.487	(105.800)
Interés no controlante	743	735	(27.085)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	57.351	74.487	(80.877)
Interés no controlante	743	735	(20.463)
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	56.042	74.103	(123.055)
Interés no controlante	766	740	(50.247)
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	56.042	74.103	(78.349)
Interés no controlante	766	740	(22.957)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico	72,70	92,12	(179,81)
Diluido	66,26	83,61	(179,81)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico	72,70	92,12	(137,45)
Diluido	66,26	83,61	(137,45)

2. Estado de Situación Financiera:**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS**

	30.06.2023	30.06.2022
	(en millones de ARS)	
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	570.010	632.284
Propiedades, planta y equipo	10.148	17.225
Propiedades para la venta	6.035	6.556
Activos intangibles	7.945	7.284
Derecho de uso de activos	2.935	2.678
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	37.073	34.782
Activos por impuesto diferido	860	164
Créditos por impuesto a las ganancias	21	52
Créditos por ventas y otros créditos	4.437	9.348
Inversiones en activos financieros	1.922	1.848
Total del activo no corriente	641.386	712.221
Activo corriente		
Propiedades para la venta	144	416
Inventarios	331	269
Créditos por impuesto a las ganancias	729	116
Créditos por ventas y otros créditos	25.875	23.349
Inversiones en activos financieros	34.412	39.753
Efectivo y equivalentes de efectivo	8.735	27.543
Total del activo corriente	70.226	91.446
TOTAL DEL ACTIVO	711.612	803.667
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	362.053	342.457
Interés no controlante	22.330	23.443
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	384.383	365.900
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	67.324	28.138
Pasivo por arrendamientos	2.643	2.475
Pasivos por impuesto diferido	165.693	212.541
Deudas comerciales y otras deudas	9.838	7.668
Provisiones	5.919	423
Remuneraciones y cargas sociales	90	200
Total del pasivo no corriente	251.507	251.445
Pasivo corriente		
Préstamos	40.617	132.974
Pasivo por arrendamientos	374	172
Deudas comerciales y otras deudas	30.055	18.376

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

	30.06.2023	30.06.2022
	(en millones de ARS)	
Impuesto a las ganancias a pagar	1.053	32.591
Provisiones	844	427
Instrumentos financieros derivados	6	34
Remuneraciones y cargas sociales	2.773	1.748
Total del pasivo corriente	75.722	186.322
TOTAL DEL PASIVO	327.229	437.767
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	711.612	803.667

3. Estado de Cambios en el Patrimonio:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
	(en millones de ARS)		
Capital Social	799	805	657
Acciones a emitir	6.553	-	-
Acciones propias en cartera	12	6	2
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	82.435	74.862	74.567
Warrants	6.265	6.284	6.288
Prima de emisión	128.021	142.098	85.230
Prima por negociación de acciones propias en cartera	502	524	524
Reserva legal	10.038	6.722	5.668
Reserva Resolución CNV 609/12	49.921	49.921	49.921
Otras reservas	11.762	(13.480)	96.488
Resultados no asignados	65.745	74.715	(100.759)
Interés no controlante	22.330	23.443	73.857
Total del Patrimonio	384.383	365.900	292.443

4. Estado de Flujo de Efectivo:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
	(en millones de ARS)		
INFORMACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:			
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	36.494	27.329	5.150
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	26.442	24.134	238.119
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(81.124)	(29.455)	(170.813)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de cada ejercicio	27.543	6.827	479.787
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre de cada ejercicio	8.735	27.543	6.827
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(18.188)	22.008	72.456

b) Indicadores Financieros:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
	en millones de ARS		
	(excepto ratios e información por acción)		
OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA:			
Resultado por acción básico de operaciones continuadas ⁽¹⁾	72,70	92,12	(137,45)
Resultado por acción diluido de operaciones continuadas ⁽²⁾	66,26	83,61	(137,45)
Resultado por acción básico por GDS de operaciones continuadas ⁽¹⁾⁽³⁾	727,00	921,20	(1.374,50)
Resultado por acción diluido por GDS de operaciones continuadas ⁽²⁾⁽³⁾	662,60	836,10	(1.374,50)
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido	865.499.716	890.834.683	599.279.210
Amortizaciones y depreciaciones	1.900	2.007	2.266
Inversión en bienes de capital	6.821	21.021	9.516
Dividendos pagados ⁽⁴⁾	(34.778)	-	-
Dividendos pagados por acción	(43,53)	-	-
Dividendos pagados por GDS ⁽³⁾	(435,27)	-	-
Número de acciones en circulación	798.599.869	805.129.849	656.710.423
Capital social	7.364	811	659

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
	en millones de ARS		
	(excepto ratios)		
Capital de trabajo	(5.496)	(94.876)	(29.039)
Margen bruto ⁽⁵⁾	0,65	0,62	0,49
Margen operativo ⁽⁶⁾	(0,29)	0,82	(0,46)
Margen neto ⁽⁷⁾	0,65	1,09	(2,90)
Liquidez ⁽⁸⁾	0,93	0,49	0,63

Solvencia ⁽⁹⁾	1,17	0,84	0,59
Inmovilización de capital ⁽¹⁰⁾	0,90	0,89	0,94
Rentabilidad ⁽¹¹⁾	0,15	0,23	(0,28)

(1) El resultado neto básico por acción se calcula dividiendo el resultado neto disponible para los tenedores de acciones ordinarias correspondiente al ejercicio por el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

(2) El resultado neto diluido por acción se calcula dividiendo el resultado neto correspondiente al ejercicio por la cantidad promedio ponderado de acciones ordinarias suponiendo ejercicios de warrants en circulación.

(3) Determinado multiplicando los montos por acción por diez (un GDS es igual a diez acciones ordinarias).

(4) Los montos de dividendos, correspondientes a los ejercicios fiscales finalizados al 30 de junio de cada año, son determinados por la Asamblea Anual de Accionistas, la cual tiene lugar en octubre de cada año.

(5) El resultado bruto dividido por la suma de los ingresos.

(6) El resultado operativo dividido por la suma de los ingresos.

(7) El resultado neto dividido por la suma de los ingresos.

(8) Se calculó como la relación Activo corriente / Pasivo corriente.

(9) Se calculó como la relación Patrimonio Neto / Total del Pasivo.

(10) Se calculó como la relación Activo no corriente / Total del Activo.

(11) Se calculó como la relación Resultado neto / Patrimonio Neto promedio.

	30.06.2023	
Resultado neto (30/06/2023)	58.094	0,15
Patrimonio neto promedio (30/06/2023 + 30/06/2022) / 2	(384.383 + 365.900) / 2	
	30.06.2022	
Resultado neto (30/06/2022)	75.222	0,23
Patrimonio neto promedio (30/06/2022 + 30/06/2021) / 2	(365.900 + 292.441) / 2	
	30.06.2021	
Resultado neto (30/06/2021)	(132.885)	(0,28)
Patrimonio neto promedio (30/06/2021 + 30/06/2020) / 2	(292.441 + 651.272) / 2	

Para más información véase la sección “Antecedentes Financieros- f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera -

Liquidez

Al 30 de junio de 2023 el índice de liquidez era de 0,93, comparado con 0,49 y 0,63 correspondientes al 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente. Dichas variaciones se debieron principalmente a una disminución del Pasivo Corriente producto de que, el 6 de julio de 2022, IRSA concretó la operación de canje de la ON Clase II. Adicionalmente, se evidencia una disminución en el activo corriente, principalmente por un menor saldo de efectivo y equivalentes de efectivo y de inversiones en activos financieros.

Solvencia

Al 30 de junio de 2023 el índice de solvencia era de 1,17, comparado con 0,84 y 0,59 correspondientes al 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente. Dichas variaciones se debieron principalmente a una baja del pasivo total desde junio de 2022, en concepto de obligaciones negociables.

Inmovilización de Capital

Al 30 de junio de 2023 el índice de Inmovilización de Capital era de 0,90, comparado con 0,89 y 0,94 correspondientes al 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente. El índice se mantuvo estable observándose una disminución en el activo total, principalmente en concepto de propiedades de inversión en el activo no corriente y efectivo y equivalentes en el activo corriente.

Rentabilidad

Al 30 de junio de 2023 el índice de rentabilidad era de 0,15, comparado con 0,23 y (0,28) correspondientes al 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente. El índice disminuyó al 30 de junio de 2023, principalmente por una mayor pérdida en concepto de resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de

inversión compensada, en parte, por un resultado positivo en concepto de impuesto a las ganancias y un aumento en la ganancia bruta. Adicionalmente, al 30 de junio de 2022, se evidenció una recuperación de los ingresos, luego de verse afectados por la caída de la actividad debido a la pandemia de COVID-19.

c) Capitalización y Endeudamiento:

El siguiente cuadro indica nuestra deuda de corto y largo plazo, nuestro patrimonio neto y la capitalización total consolidada al 30 de junio de 2023 de acuerdo con las NIIF sobre una base real. Este cuadro debe leerse junto con el capítulo “Estados de evolución del patrimonio neto consolidados” y nuestros estados financieros incluidos en el Prospecto, y está condicionado en su totalidad por ellos. El cuadro ha sido confeccionado de acuerdo con las NIIF.

	Al 30 de junio de 2023
	(en millones de ARS)
Préstamos Corrientes	40.617
Préstamos No Corrientes	67.324
Total Préstamos ⁽¹⁾	107.941
Patrimonio Neto:	
Capital social - Acciones emitidas en circulación	799
Capital social - Acciones a emitir	6.553
Capital social - Acciones propias en cartera	12
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera ⁽²⁾	82.435
Warrants ⁽³⁾	6.265
Prima de emisión	128.021
Prima por negociación de acciones propias en cartera	502
Reserva legal ⁽⁴⁾	10.038
Reserva especial ⁽⁵⁾	49.921
Otras reservas	11.762
Resultados no asignados	65.745
Interés no controlante	22.330
Total Patrimonio Neto	384.383
Total capitalización ⁽⁶⁾	492.324

(1) Del total de préstamos, ARS 1.634 millones corresponde a deuda garantizada y ARS 106.307 millones corresponde a deuda no garantizada.

(2) Incluye ARS 7 millones de ajuste integral de acciones propias en cartera.

(3) En el mes de mayo de 2021, en conjunto con el aumento de capital de la Compañía, por la totalidad de 80.000.000 de nuevas acciones (o su equivalente en GDSs) ofrecidas, se emitieron 80.000.000 de opciones. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y en el día hábil anterior al vencimiento y en vencimiento hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Dichas opciones han sido consideradas como instrumentos de patrimonio. Al 30 de junio de 2023, los warrants remanentes por ejercer ascendían a 79.709.301. Con fecha 11 de mayo de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuáramos con fecha 5 de mayo de 2023, siendo el ratio de 1,1719 acciones por opción y un precio de USD 0,3689 por acción. Con posterioridad al 30 de junio de 2023, el 14 de septiembre de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido nuevas modificaciones como consecuencia de: (i) aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión; y (ii) modificación del valor nominal de ARS 1 a ARS 10, correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, siendo el Ratio vigente de 1,0639 acciones de valor nominal ARS 10 por opción y un precio de USD 0,4063 por acción. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Warrants IRSA – Términos y Condiciones”.

(4) Bajo la ley argentina, estamos obligados a destinar el 5% de nuestro resultado neto a una reserva legal hasta que el monto de dicha reserva legal sea igual al 20% de nuestro capital en circulación.

(5) Representa la reserva exigida por la Resolución de CNV N° 609/2012, correspondiente a la diferencia entre (i) el saldo de los resultados no asignados bajo la anterior norma contable al 1 de julio de 2011, la fecha de transición a IFRS, y (ii) el saldo de los resultados no asignados posteriores a los ajustes a IFRS al 1 de julio de 2011. Adicionalmente, la reserva representa la diferencia entre (a) el saldo de resultados no asignados bajo nuestra política contable anterior sobre las propiedades de inversión a fecha de la transición y (b) el saldo de los resultados no asignados a fecha de transición después de la adopción del criterio contable de medición a valor razonable de las propiedades de inversión que se hizo efectivo al 30 de junio de 2017.

(6) La capitalización total consiste en la suma de Patrimonio Neto y el total de Préstamos.

d) Capital Social

A continuación, se presenta cierta información relacionada con nuestro capital social, incluyendo breves resúmenes de determinadas disposiciones de nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades y determinadas leyes y reglamentaciones conexas de Argentina, todo ello en vigencia a la fecha del presente. La siguiente descripción resumida de nuestro capital social no pretende ser completa y está condicionada en su totalidad por referencia a nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades, la Ley de Mercado de Capitales, y las disposiciones de las demás leyes y reglamentaciones argentinas aplicables, incluyendo las Normas de la CNV.

Disposiciones Generales

Nuestros GDS se encuentran listados y se negocian en el NYSE con el símbolo “IRS”, y nuestras acciones ordinarias se encuentran listadas y admitidas para su negociación en el MVBA a través de la BCBA con el símbolo “IRSA”. Al 30 de junio de 2023 nuestro capital social autorizado estaba compuesto de 811.137.457 acciones ordinarias de un valor nominal de ARS 1,00 por acción acciones ordinarias de un valor nominal de ARS 1,00 por acción, siendo las únicas acciones emitidas y en circulación de la Compañía.

Con fecha 27 de abril de 2023 la Sociedad celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas, la que fuera inscripta en la Inspección General de Justicia bajo el número 15555 del Libro 122 del Tomo de Sociedades por Acciones, resolviendo, entre otros temas, el aumento de capital social mediante la capitalización parcial de la cuenta prima de emisión y la consecuente emisión de acciones liberadas por la cantidad de 6.552.405.000 a distribuir entre los accionistas titulares de acciones en circulación a la fecha de la liquidación, en proporción a sus tenencias accionarias. Adicionalmente, se aprobó por mayoría de votos reformar el artículo séptimo del estatuto social, donde modifica el valor nominal de las acciones de ARS 1 a ARS 10 cada una y con derecho a un voto por acción. Con fecha 13 de septiembre de 2023, se informó mediante un hecho relevante, que a partir del día 20 de septiembre de 2023, se hizo efectiva en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, donde se procedió a realizar 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. Las nuevas acciones que fueron distribuidas por la capitalización descripta tienen derechos económicos en igualdad de condiciones con las que se encontraban anteriormente en circulación. Asimismo, el capital social 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. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Capitalización por emisión de acciones liberadas y cambio en el Valor Nominal”.

Asimismo, producto del aumento de capital finalizado en mayo de 2021, se han emitido 80.000.000 de opciones que facultan a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones ordinarias adicionales. Los warrants están disponibles para negociar en NYSE y BYMA bajo los tickers IRSWS y IRS2W, respectivamente. Con fecha 11 de mayo de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuáramos con fecha 5 de mayo de 2023, siendo el ratio de 1,1719 acciones por opción y un precio de USD 0,3689 por acción. Con posterioridad al 30 de junio de 2023, el 14 de septiembre de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido nuevas modificaciones como consecuencia de: (i) aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión; y (ii) modificación del valor nominal de ARS 1 a ARS 10, correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, siendo el Ratio vigente de 1,0639 acciones de valor nominal ARS 10 por opción y un precio de USD 0,4063 por acción. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Warrants IRSA – Términos y Condiciones”.

Al 30 de junio de 2023, había 79.709.301 de warrants en circulación.

A esa fecha (1) no habíamos emitido ni se encontraba en circulación ninguna otra acción de ninguna clase o serie y (2) no había obligaciones negociables convertibles en circulación para adquirir nuestras acciones. Nuestras acciones ordinarias confieren derecho a un voto por acción. Todas las acciones ordinarias en circulación han sido válidamente emitidas, totalmente integradas y no están sujetas a aportes adicionales.

Al 30 de junio de 2023, había aproximadamente 12.905 tenedores de la totalidad de nuestras acciones

ordinarias.

Los derechos de los accionistas de una sociedad por acciones argentina se rigen por su estatuto y por la Ley General de Sociedades de Argentina. Todas las disposiciones de la Ley General de Sociedades de Argentina tienen prioridad sobre cualquier disposición en sentido contrario incluida en los estatutos de una sociedad.

Los mercados de valores argentinos están regulados por la CNV conforme a la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV, la Ley de Obligaciones Negociables, y la Ley General de Sociedades. Estas leyes rigen los requisitos de información, las restricciones a la negociación por parte de personal jerárquico con información no disponible al público, la manipulación de precios y la protección de los inversores minoritarios.

e) Cambios Significativos

N/A

f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera

Resultados Operativos Consolidados

Los siguientes comentarios y análisis de la dirección sobre el resultado de nuestras operaciones se deben leer con nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados y sus notas relacionadas. Los siguientes comentarios y análisis de la dirección sobre el resultado de las operaciones incluyen manifestaciones referentes a hechos futuros que implican riesgos, incertidumbres y suposiciones. Estas manifestaciones referentes a hechos futuros incluyen, entre otras, expresiones que contienen las palabras “prever”, “anticipar”, “proponer”, “considerar” y lenguaje de tenor similar. Los resultados reales podrían diferir significativamente de los previstos en estas manifestaciones referentes a hechos futuros como resultado de muchos factores, incluyendo, sin carácter taxativo los consignados en otras secciones del Prospecto.

Preparamos nuestros Estados Financieros Auditados en Pesos de conformidad con las NIIF, emitidas por el IASB, y las Normas de la CNV.

Históricamente, medíamos el valor de nuestra cartera de propiedades de inversión al costo. Nuestro Directorio resolvió cambiar el método contable de valuación de nuestras propiedades de inversión, pasando del modelo de costo al modelo de valor razonable, de acuerdo con lo permitido bajo la NIC 40, haciéndose efectivo en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017. En consecuencia, modificamos los saldos comparativos de los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017 de acuerdo con lo requerido en la NIC 40 y la NIC 8. Por ende, los inversores no deberán basarse en nuestra información financiera incluida en nuestras presentaciones públicas presentadas ante la SEC y la CNV antes de la fecha de este prospecto para ejercicios fiscales anteriores, sino que deberán referirse solamente a nuestros Estados Financieros Auditados y no auditados incluidos en este prospecto y otras presentaciones públicas con posterioridad.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros Consolidados Auditados fueron aplicadas.

De acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros. A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Para mayor información ver “Factores de Riesgo - *Un alto nivel de incertidumbre en relación con estas variables económicas, y una falta general de estabilidad en términos de inflación, podrían repercutir negativamente en la actividad económica y afectar negativamente a nuestra situación financiera*”.

Factores que afectan los resultados de nuestras operaciones

Efectos de los Factores Macroeconómicos en Argentina

La mayor parte de nuestros activos del Centro de Operaciones Argentina se encuentran ubicados en la Argentina, donde desarrollamos nuestras operaciones; por lo tanto, nuestra situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones dependen de manera significativa de las condiciones económicas que prevalecen en el país.

La siguiente tabla muestra el crecimiento del PBI de Argentina, la inflación, el tipo de cambio del dólar y la apreciación (devaluación) del Peso frente al Dólar Estadounidense para los períodos indicados (información interanual – correspondiente al periodo de los últimos 12 meses de la fecha presentada – presentada para ajustarse a nuestros periodos fiscales).

	Ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de		
	2023	2022	2021
	(Datos interanuales)		
Crecimiento del PBI	(4,9)%	6,9%	17,9%
Inflación (IPIM) ⁽¹⁾	112,8%	57,3%	65,1%
Inflación (CPI)	115,6%	64,0%	50,2%
Depreciación del Peso contra U.S. dollar.....	(105,0)%	(30,9)%	(35,9)%
Tipo de cambio promedio por USD 1,00 ⁽²⁾	ARS 256,50	ARS 125,13	ARS 95,62

Fuentes: INDEC, Ministerio de Hacienda de Argentina y Banco de la Nación Argentina.

(1) IPIM es el índice de precios mayorista medido por el Ministerio de Hacienda de Argentina.

(2) Representa el tipo de cambio vendedor y comprador promedio.

El PBI de Argentina se redujo en un 4,9% en términos interanuales durante el tercer trimestre de 2023, en comparación con un aumento 6,9% en el mismo período del año 2022. A nivel nacional, las ventas de centros comerciales a precios corrientes en el mes de julio de 2023 alcanzaron un total de ARS 166.472,4 millones, lo que representa un incremento del 137,9% respecto a julio de 2022. Las ventas acumuladas de los primeros siete meses representan un 142,2% en términos corrientes y un aumento de 12,3% en términos reales, con respecto al mismo período de 2022. En julio de 2023, el estimador mensual de actividad económica (EMAE) registró una variación negativa de 1,3% respecto al mismo mes de 2022. Al 30 de junio de 2023, la tasa de desempleo era del 6,2% de la población económicamente activa del país, en comparación con 6,9% al 30 de junio de 2022. Por su lado en el segundo trimestre del 2023, la tasa de actividad se ubicó en 47,6% frente a 47,9% de igual trimestre del año previo. Mientras que la tasa de empleo se mantuvo en 44,6% en el segundo trimestre de 2023, al igual que en el segundo trimestre del año previo.

Los cambios en las tasas de interés a corto y largo plazo, la desocupación y los niveles de inflación pueden reducir la capacidad crediticia del consumidor junto con el poder de compra de las personas que frecuentan los centros comerciales. Estos factores, combinados con un bajo crecimiento o contracción del PBI, pueden reducir el índice de consumo general en nuestros centros comerciales. Dado que la mayoría de los contratos de locación en nuestros centros comerciales requiere que nuestros locatarios nos abonen un porcentaje del total de sus ventas, una reducción general del consumo podría reducir nuestros ingresos. Una disminución en el número de consumidores en nuestros centros comerciales y consecuentemente, en la demanda de estacionamiento, también reduciría nuestros ingresos provenientes de estos servicios. Para más información ver “Descripción del negocio de IRSA - Operación del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones - Segmentos Centros Comerciales - Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación”.

Efectos de la Inflación

El siguiente cuadro muestra las tasas de inflación anuales durante los ejercicios indicados, en base a información publicada por el INDEC, entidad que depende del Ministerio de Hacienda de Argentina:

Ejercicio finalizado el 30 de junio de	Índice de Precios al Consumidor	Índice de Precios Mayoristas
	Interanual	Interanual
2021	50,2%	65,1%
2022	64,0%	57,3%
2023	115,6%	112,8%

Fuente: INDEC.

La estructura actual de los contratos de alquiler de IRSA para inquilinos de centros comerciales generalmente incluye disposiciones que estipulan el pago de la renta variable, que es un porcentaje de las ventas de los inquilinos de centros comerciales de IRSA. Por lo tanto, los flujos de efectivo proyectados para estos centros comerciales generalmente están altamente correlacionados con el crecimiento del PIB y el poder de consumo.

Para los arrendamientos de espacios en nuestros centros comerciales, utilizamos para la mayoría de los inquilinos un contrato de alquiler estándar, cuyos términos y condiciones se describen en otra parte de este informe anual. Sin embargo, nuestros inquilinos más grandes generalmente negocian mejores términos para sus respectivos arrendamientos. No se puede garantizar que los términos del arrendamiento sean los establecidos en el contrato de arrendamiento estándar.

Cobramos a nuestros inquilinos un alquiler que consiste en el mayor valor entre (i) el valor mínimo asegurado o alquiler básico y (ii) la renta porcentual (que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas del inquilino). Además, bajo la cláusula de reajuste del alquiler incluida en la mayoría de los contratos de locación, el alquiler básico del inquilino generalmente se actualiza mensualmente o trimestralmente y en forma acumulativa por el índice IPC. En caso de litigio con respecto a estas disposiciones de ajuste, no puede haber garantía de que podamos hacer cumplir dichas cláusulas contenidas en nuestros contratos de arrendamiento. Para más información ver “Segmentos Centros Comerciales - Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación”.

Un incremento continuo de la inflación podría tener un efecto adverso en nuestras operaciones. Si bien un mayor nivel de inflación en Argentina puede incrementar el monto de renta mínimo dado que los locatarios tienden a trasladar estos incrementos en sus propios gastos a los consumidores, una mayor inflación puede resultar en mayores precios de ventas cobrados por los locatarios por sus productos y servicios, lo cual puede reducir en última instancia sus volúmenes de ventas y, en consecuencia, la porción de renta que recibimos en base al total de las ventas de los locatarios.

Efectos de las Fluctuaciones de las Tasas de Interés

La mayor parte de nuestra deuda denominada en Dólares estadounidenses devenga intereses a tasa fija. En la hipótesis de un incremento en las tasas de interés, nuestros costos de refinanciación experimentarían un incremento significativo y podría producirse una afectación sustancial en nuestra situación patrimonial y en los resultados de nuestras operaciones.

Además, un aumento significativo de las tasas de interés podría deteriorar los términos y condiciones en los que nuestros inquilinos obtienen financiamiento de los bancos e instituciones financieras del mercado. Como consecuencia de ello, si sufren problemas de liquidez el cobro de nuestros contratos de arrendamiento podría verse afectado por un aumento en el nivel de morosidad.

Efectos de las Fluctuaciones de las Monedas Extranjeras

Una porción significativa de nuestra deuda financiera se encuentra denominada en Dólares estadounidenses. Por lo tanto, ante una depreciación del Peso contra el Dólar estadounidense, nuestro endeudamiento medido en Pesos podría aumentar y afectar sustancialmente los resultados de nuestras operaciones. Las fluctuaciones de los tipos de cambio de las monedas extranjeras incrementan significativamente el riesgo de incumplimiento de pago de nuestros contratos de locación de oficinas. Las restricciones cambiarias que pueda imponer el gobierno argentino podrían impedirnos acceder a los Dólares estadounidenses, u obstaculizarnos dicho acceso, y ello afectaría nuestra capacidad de pago de los servicios de nuestros pasivos denominados en Dólares estadounidenses.

Las transacciones de Real Estate que se llevan a cabo en Argentina generalmente se negocian en Dólares estadounidenses, así como los precios son determinados en Dólares Estadounidenses. Por ende, una devaluación o depreciación del Peso frente al Dólar estadounidense aumentaría el valor de nuestras propiedades medido en Pesos y la apreciación del Peso tendría el efecto opuesto.

Asimismo, durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, 2022 y 2023 el peso argentino sufrió una caída de su valor respecto del dólar estadounidense y otras monedas cercana al 36%, 31% y 105%, respectivamente, lo que genera un impacto en la comparabilidad de las cifras expuestas en los estados financieros, originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros ingresos y costos del segmento “oficinas y otras propiedades”, y nuestros activos y pasivos, nominados en moneda extranjera.

i) Factores que afectan la comparabilidad

Covid-19

Las operaciones en varios de nuestros segmentos, como ser los centros comerciales, hoteles, La Rural, Centros de Convenciones y el Estadio anteriormente conocido como DirecTV Arena, se vieron afectadas en el tercer trimestre a partir del 20 de marzo de 2020 por el aislamiento decretado como consecuencia del COVID-19.

Estacionalidad

Las operaciones de los centros comerciales están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los inquilinos. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los inquilinos de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los inquilinos de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

ii) Información por segmento

La NIIF 8 requiere que una entidad presente información financiera y detallada sobre sus segmentos reportables, que son segmentos operativos o conjuntos de segmentos operativos que cumplen con determinados criterios. Los segmentos operativos son los componentes de una entidad sobre la cual existe información financiera disponible separada que es analizada por el CODM por sus siglas en inglés. De acuerdo con la NIIF 8, el CODM representa una función a través de la cual se toman decisiones estratégicas y se asignan recursos. La función de CODM es llevada a cabo por el presidente de la Compañía, el Sr. Eduardo S. Elsztein.

La información por segmentos es provista desde la perspectiva de productos y servicios, considerando separadamente las distintas actividades que se desarrollan las cuales constituyen segmentos operativos reportables en función de la naturaleza de sus productos, servicios, operaciones y riesgos.

Luego de la fusión de la Sociedad con IRSA PC, la estructura se encuentra compuesta por los siguientes cinco segmentos: (i) Centros Comerciales; (ii) Oficinas; (iii) Hoteles; (iv) Ventas y Desarrollos; y (v) Otros.

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

A continuación, se presenta la información por segmentos que ha sido preparada de la siguiente manera:

- Se incluyen los activos y los resultados operativos de los siguientes segmentos:
 - Centros comerciales: actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales.
 - Oficinas: actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad.
 - Ventas y desarrollos: incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta.

- Hoteles: consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.
- Otros: comprende a la actividad de entretenimientos a través de La Arena S.A., La Rural S.A. y Centro de Convenciones Buenos Aires (Concesión), We Are Appa, inversiones en asociadas como GCDI y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / BACS, así como otras inversiones en asociadas.

El CODM revisa periódicamente los resultados y ciertas categorías de activos y evalúa la performance de los segmentos operativos basado en una medida de ganancia o pérdida del segmento compuesta por el resultado operativo más el resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas. Los criterios de valuación utilizados en la confección de esta información coinciden con los principios de NIIF utilizados en la preparación de los estados financieros, excepto por lo siguiente:

- Los resultados operativos de los negocios conjuntos son analizados por el CODM aplicando el método de la consolidación proporcional por el cual se presentan, tanto los resultados como los activos, línea por línea en función del porcentaje mantenido en los negocios conjuntos y no en una sola partida como es requerido por las NIIF. La Gerencia considera que, para estas inversiones, la consolidación proporcional brinda información más útil para entender el rendimiento del negocio. Por otra parte, la inversión en el negocio conjunto La Rural S.A. sí se presenta bajo el método del valor patrimonial proporcional ya que, en este caso, se considera que este método proporciona información más adecuada.
- El resultado operativo de los segmentos de centros comerciales y oficinas excluyen los montos correspondientes a ingresos por expensas y FPC como así también los costos totales recuperados, ya sea a través de las expensas u otros conceptos incluidos en resultados financieros (por ejemplo, intereses por mora u otros conceptos). El CODM revisa el resultado neto entre ambos conceptos (superávit o déficit total entre expensas y FPC y gastos a recuperar).

Las categorías de activos revisadas por el CODM son: propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, propiedades para la venta, inventarios, derechos a recibir unidades futuras por permutas, inversiones en asociadas y valor llave. La suma de estos activos, clasificados por segmento de negocio, se expone como “activos por segmento”. Los activos son asignados a cada segmento en función de las operaciones y/o la ubicación física de los mismos.

La mayoría de los ingresos de sus segmentos operativos son generados y sus activos se encuentran localizados físicamente en Argentina, con excepción de parte de los resultados de las asociadas incluidas en el segmento “Otros” ubicadas en Estados Unidos.

Los ingresos para cada uno de los segmentos reportables se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes y por lo tanto no se encuentran concentrados en ninguno en particular.

Hasta septiembre de 2020 la Compañía reportaba su performance financiera y patrimonial separada en dos centros de operaciones. Sin embargo, de acuerdo lo detallado en la Nota 1 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020, durante el mes de septiembre de 2020 la Compañía ha perdido control sobre IDBD, por lo tanto, los resultados correspondientes al Centro de Operaciones Israel han sido reclasificados a operaciones discontinuas. Como consecuencia de lo descripto, a partir del 1 de octubre de 2020, la Compañía reporta su performance financiera y patrimonial bajo un único centro de operaciones. La información por segmentos de los ejercicios anteriores ha sido modificada a efectos de su comparabilidad con el presente ejercicio.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio de la Compañía y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

30.06.2023				
Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera

	(millones de ARS)				
Ingresos	72.303	(453)	17.435	-	89.285
Costos	(13.251)	198	(17.751)	-	(30.804)
Resultado bruto	59.052	(255)	(316)	-	58.481
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(51.180)	2.035	-	-	(49.145)
Gastos generales y de administración	(23.888)	67	-	52	(23.769)
Gastos de comercialización	(4.538)	27	-	-	(4.511)
Otros resultados operativos, netos	(7.284)	(25)	166	(52)	(7.195)
Resultado operativo	(27.838)	1.849	(150)	-	(26.139)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	3.889	(1.267)	-	-	2.622
Resultado del segmento	(23.949)	582	(150)	-	(23.517)
Activos reportables	635.002	(3.588)	-	80.198	711.612
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(327.229)	(327.229)
Activos netos reportables	635.002	(3.588)	-	(247.031)	384.383

30.06.2022					
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
	(millones de ARS)				
Ingresos	55.174	(502)	14.496	-	69.168
Costos	(11.498)	196	(14.817)	-	(26.119)
Resultado bruto	43.676	(306)	(321)	-	43.049
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	26.576	2.851	-	-	29.427
Gastos generales y de administración	(11.484)	57	-	50	(11.377)
Gastos de comercialización	(4.834)	12	-	-	(4.822)
Otros resultados operativos, netos	61	-	120	(50)	131
Resultado operativo	53.995	2.614	(201)	-	56.408
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.005	(1.769)	-	-	(764)
Resultado del segmento	55.000	845	(201)	-	55.644
Activos reportables	702.440	(4.180)	-	105.407	803.667
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(437.767)	(437.767)
Activos netos reportables	702.440	(4.180)	-	(332.360)	365.900

30.06.2021					
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
	(millones de ARS)				
Ingresos	35.754	(179)	10.415	(110)	45.880
Costos	(12.214)	247	(11.237)	-	(23.204)
Resultado bruto	23.540	68	(822)	(110)	22.676
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(27.040)	(429)	-	-	(27.469)
Gastos generales y de administración	(10.885)	48	-	170	(10.667)
Gastos de comercialización	(5.338)	71	-	-	(5.267)
Otros resultados operativos, netos	(551)	(71)	378	(60)	(304)
Resultado operativo	(20.274)	(313)	(444)	-	(21.031)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(14.102)	(1.381)	-	-	(15.483)
Resultado del segmento	(34.376)	(1.694)	(444)	-	(36.514)
Activos reportables	724.290	(5.348)	-	68.624	787.566
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(495.128)	(495.128)
Activos netos reportables	724.290	(5.348)	-	(426.504)	292.438

(1) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.

(2) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 1 millón, ARS 17 millones y ARS 26 millones al 30 de junio de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

(i) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

	30.06.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
	(millones de ARS)					
Ingresos	47.438	4.584	4.382	14.964	935	72.303
Costos	(3.213)	(379)	(1.333)	(7.580)	(746)	(13.251)
Resultado bruto	44.225	4.205	3.049	7.384	189	59.052
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(11.169)	(4.546)	(35.352)	-	(113)	(51.180)
Gastos generales y de administración	(6.682)	(745)	(2.560)	(3.275)	(10.626)	(23.888)
Gastos de comercialización	(2.168)	(103)	(1.123)	(1.028)	(116)	(4.538)
Otros resultados operativos, netos	(585)	(69)	(884)	(143)	(5.603)	(7.284)
Resultado operativo	23.621	(1.258)	(36.870)	2.938	(16.269)	(27.838)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	3.889	3.889
Resultado del segmento	23.621	(1.258)	(36.870)	2.938	(12.380)	(23.949)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	186.816	120.482	279.821	-	804	587.923
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	28.698	28.698
Otros activos reportables	662	107	7.359	8.783	1.470	18.381
Activos reportables	187.478	120.589	287.180	8.783	30.972	635.002

(i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSa por ARS 137 millones y ARS 3.083 millones respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 69.765 millones proceden de Argentina y ARS 2.538 millones provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 2.516 millones y EE.UU. por ARS 22 millones. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 631.211 millones se encuentran localizados en Argentina y ARS 3.791 millones en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 528 millones y Uruguay por ARS 3.244 millones.

	30.06.2022					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
	(millones de ARS)					
Ingresos	37.369	6.556	1.608	9.270	371	55.174
Costos	(3.223)	(632)	(1.253)	(5.295)	(1.095)	(11.498)
Resultado bruto	34.146	5.924	355	3.975	(724)	43.676
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.192	(11.622)	36.877	-	129	26.576
Gastos generales y de administración	(6.170)	(735)	(2.281)	(1.574)	(724)	(11.484)
Gastos de comercialización	(1.826)	(168)	(1.988)	(733)	(119)	(4.834)
Otros resultados operativos, netos	(306)	(50)	(103)	(127)	647	61
Resultado operativo	27.036	(6.651)	32.860	1.541	(791)	53.995
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	1.005	1.005
Resultado del segmento	27.036	(6.651)	32.860	1.541	214	55.000
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	197.838	147.020	307.225	-	927	653.010
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	24.960	24.960
Otros activos reportables	645	5.469	6.433	9.018	2.905	24.470
Activos reportables	198.483	152.489	313.658	9.018	28.792	702.440

(i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSa por ARS (1.537) y ARS 1.882 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 55.143 millones proceden de Argentina y ARS 31 millones provienen de EE.UU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 698.267 millones se encuentran localizados en Argentina y ARS 4.174 millones en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 638 millones y Uruguay por ARS 3.514 millones.

	30.06.2021					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
	(millones de ARS)					
Ingresos	18.814	9.488	2.740	3.256	1.456	35.754
Costos	(3.079)	(509)	(2.973)	(3.765)	(1.888)	(12.214)
Resultado bruto	15.735	8.979	(233)	(509)	(432)	23.540

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(71.894)	19.592	25.131	-	131	(27.040)
Gastos generales y de administración	(5.062)	(1.478)	(2.510)	(1.506)	(329)	(10.885)
Gastos de comercialización	(1.594)	(661)	(2.468)	(498)	(117)	(5.338)
Otros resultados operativos, netos	(445)	(18)	(18)	(42)	(28)	(551)
Resultado operativo	(63.260)	26.414	19.902	(2.555)	(775)	(20.274)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	(57)	-	(14.045)	(14.102)
Resultado del segmento	(63.260)	26.414	19.845	(2.555)	(14.820)	(34.376)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	192.018	256.568	220.787	-	911	670.284
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	31.495	31.495
Otros activos reportables	941	3.963	7.052	9.202	1.353	22.511
Activos reportables	192.959	260.531	227.839	9.202	33.759	724.290

(i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSA por ARS (7.537) y ARS (2.673) respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 35.694 millones proceden de Argentina y ARS 60 millones provienen de EE.UU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 708.964 millones se encuentran localizados en Argentina y ARS 15.328 millones en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 12.271 millones y Uruguay por ARS 3.165 millones.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio 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
	(en millones de ARS)														
Ingresos	72.303	55.174	17.129	(453)	(502)	49	17.435	14.496	2.939	-	-	-	89.285	69.168	20.117
Costos	(13.251)	(11.498)	(1.753)	198	196	2	(17.751)	(14.817)	(2.934)	-	-	-	(30.804)	(26.119)	(4.685)
Resultado bruto	59.052	43.676	15.376	(255)	(306)	51	(316)	(321)	5	-	-	-	58.481	43.049	15.432
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(51.180)	26.576	(77.756)	2.035	2.851	(816)	-	-	-	-	-	-	(49.145)	29.427	(78.572)
Gastos generales y de administración	(23.888)	(11.484)	(12.404)	67	57	10	-	-	-	52	50	2	(23.769)	(11.377)	(12.392)
Gastos de comercialización	(4.538)	(4.834)	296	27	12	15	-	-	-	-	-	-	(4.511)	(4.822)	311
Otros resultados operativos, netos	(7.284)	61	(7.345)	(25)	-	(25)	166	120	46	(52)	(50)	(2)	(7.195)	131	(7.326)
Resultado operativo	(27.838)	53.995	(81.833)	1.849	2.614	(765)	(150)	(201)	51	-	-	-	(26.139)	56.408	(82.547)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	3.889	1.005	2.884	(1.267)	(1.769)	502	-	-	-	-	-	-	2.622	(764)	3.386
Resultado del segmento	(23.949)	55.000	(78.949)	582	845	(263)	(150)	(201)	51	-	-	-	(23.517)	55.644	(79.161)
Activos reportables	635.002	702.440	(67.438)	(3.588)	(4.180)	592	-	-	-	80.198	105.407	(25.209)	711.612	803.667	(92.055)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(327.229)	(437.767)	110.538	(327.229)	(437.767)	110.538
Activos / (Pasivos) netos reportables	635.002	702.440	(67.438)	(3.588)	(4.180)	592	-	-	-	(247.031)	(332.360)	85.329	384.383	365.900	18.483

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio 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.
	(en millones de ARS)																	
Ingresos	47.438	37.369	10.069	4.584	6.556	(1.972)	4.382	1.608	2.774	14.964	9.270	5.694	935	371	564	72.303	55.174	17.129
Costos	(3.213)	(3.223)	10	(379)	(632)	253	(1.333)	(1.253)	(80)	(7.580)	(5.295)	(2.285)	(746)	(1.095)	349	(13.251)	(11.498)	(1.753)
Resultado bruto	44.225	34.146	10.079	4.205	5.924	(1.719)	3.049	355	2.694	7.384	3.975	3.409	189	(724)	913	59.052	43.676	15.376
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(11.169)	1.192	(12.361)	(4.546)	(11.622)	7.076	(35.352)	36.877	(72.229)	-	-	-	(113)	129	(242)	(51.180)	26.576	(77.756)
Gastos generales y de administración	(6.682)	(6.170)	(512)	(745)	(735)	(10)	(2.560)	(2.281)	(279)	(3.275)	(1.574)	(1.701)	(10.626)	(724)	(9.902)	(23.888)	(11.484)	(12.404)
Gastos de comercialización	(2.168)	(1.826)	(342)	(103)	(168)	65	(1.123)	(1.988)	865	(1.028)	(733)	(295)	(116)	(119)	3	(4.538)	(4.834)	296
Otros resultados operativos, netos	(585)	(306)	(279)	(69)	(50)	(19)	(884)	(103)	(781)	(143)	(127)	(16)	(5.603)	647	(6.250)	(7.284)	61	(7.345)
Resultado operativo	23.621	27.036	(3.415)	(1.258)	(6.651)	5.393	(36.870)	32.860	(69.730)	2.938	1.541	1.397	(16.269)	(791)	(15.478)	(27.838)	53.995	(81.833)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.889	1.005	2.884	3.889	1.005	2.884
Resultado del segmento	23.621	27.036	(3.415)	(1.258)	(6.651)	5.393	(36.870)	32.860	(69.730)	2.938	1.541	1.397	(12.380)	214	(12.594)	(23.949)	55.000	(78.949)
Activos reportables	187.478	198.483	(11.005)	120.589	152.489	(31.900)	287.180	313.658	(26.478)	8.783	9.018	(235)	30.972	28.792	2.180	635.002	702.440	(67.438)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (Pasivos) netos reportables	187.478	198.483	(11.005)	120.589	152.489	(31.900)	287.180	313.658	(26.478)	8.783	9.018	(235)	30.972	28.792	2.180	635.002	702.440	(67.438)

Ingresos Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 26,9% pasando de ARS 37.369 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 47.438 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 presente ejercicio el incremento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 5.894 millones en los ingresos por alquileres fijos; (ii) un incremento de ARS 1.494 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) un aumento de ARS 979 millones en derechos de admisión; (iv) un incremento de ARS 852 millones en los ingresos por estacionamientos; y (v) un aumento de ARS 606 millones en aplanamiento de contratos escalonados.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 30,1% pasando de ARS 6.556 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.584 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 6.411 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.563 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 1.608 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.382 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 la Compañía a lo largo del tiempo.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 61,4% de ARS 9.270 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 14.964 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 prepandemia.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 152,0% pasando de ARS 371 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 935 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 3.223 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.213 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 480 millones; parcialmente compensado por: (ii) un aumento de ARS 275 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (iii) un aumento de ARS 170 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 632 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 379 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 117 millones; (ii) un menor cargo por amortizaciones por ARS 81 millones; y (iii) una disminución de ARS 61 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 1.253 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.333 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 178 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 46 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 41 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 5.295 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 7.580 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 1.555 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 523 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; y (iii) un aumento de ARS 184 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 1.095 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 746 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 283 millones; (ii) menores costos en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 115 millones; (iii) una disminución de ARS 23 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones ; compensado en parte por (iv) un aumento en el cargo por amortizaciones de ARS 80 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 34.146 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 44.225 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 5.924 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 4.205 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 758,9%, pasando de una ganancia de ARS 355 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 3.049 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 85,8%, pasando de una ganancia de ARS 3.975 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 7.384 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 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 189 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 195,1% 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.

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 78.572 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 29.427 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 49.145 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 26.576 millones (de la cual una ganancia de ARS 1.192 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 11.622 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 36.877 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 129 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 51.180 millones (de la cual una pérdida de ARS 11.169 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 4.546 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 35.352 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 113 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 es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de 3 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable de los segmentos de Oficinas y Ventas y desarrollos, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. La variación del resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión en el segmento de Oficinas y Ventas y desarrollos se debió principalmente a la disminución en términos reales del tipo de cambio utilizado, por las ventas de pisos de Catalinas durante el ejercicio 2023 y la revaluación de Costa Urbana en el ejercicio 2022.

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 6.170 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 6.682 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 378 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de honorarios a directores por ARS 250 millones; (iii) un aumento de gastos bancarios por ARS 27 millones; compensado parcialmente por (iv) una disminución de ARS 67 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) menores cargos por viáticos, movilidad y librería por ARS 33 millones; y (vi) una disminución en el cargo por amortizaciones por ARS 28 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 13,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 1,4%, pasando de ARS 735 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 689 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 53 millones; (ii) un aumento en honorarios a directores de ARS 34 millones; parcialmente compensado por: (iii) un menor cargo en amortizaciones por ARS 72 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.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 12,2%, pasando de ARS 2.281 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 2.560 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 141,9% 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 1.574 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.275 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) mayores cargos por ARS 848 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) mayores cargos por ARS 384 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un incremento de ARS 237 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) un aumento de ARS 150 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (v) un mayor cargo por ARS 61 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 1.367,7%, pasando de ARS 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 10.626 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) mayores cargos por ARS 9.442 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 522 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un mayor cargo por ARS 68 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines, compensado en parte por (iv) una disminución de ARS 113 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 1.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 2.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de (i) un incremento de ARS 222 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 186 millones en el cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un incremento de ARS 155 en el cargo por deudores incobrables; compensado en parte por (iii) una disminución de ARS 227 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 168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 69 millones en impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 24 millones; parcialmente compensado por: (iii) un aumento de ARS 21 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) un menor recupero de deudores incobrables por ARS 10 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 1.988 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.123 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó como consecuencia de (i) una disminución de ARS 603 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo de ARS 263 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 733 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.028 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 106 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 83 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un incremento de ARS 78 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 12 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 2,5%, pasando de ARS 119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 116 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 32,1% 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 91,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 306 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 585 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un mayor cargo por juicios de ARS 542 millones; (ii) un mayor cargo por donaciones de ARS 58 millones; compensado parcialmente por (iii) mayores ingresos por intereses generados por activos operativos de ARS 342 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 38,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 50 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 69 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de (i) un mayor cargo por juicios por 29 millones; compensando en parte por (ii) un menor cargo en donaciones por ARS 6 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 758,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 884 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 684 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 Güemes por ARS 138 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 12,6%, pasando de una pérdida neta de ARS 127 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 143 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por menores ingresos en otros resultados operativos por 18 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 966,0%, pasando de una ganancia neta de ARS 647 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 5.603 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) un aumento en el cargo por juicios de ARS 6.318 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 428 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 599,3% 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 27.036 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 23.621 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 6.651 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 1.258 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se debe principalmente al aumento de ARS 7.076 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 32.860 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 36.870 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 2.043,5% 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 90,7%, pasando de una ganancia neta de ARS 1.541 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 2.938 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 791 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 16.269 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 443,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 764 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia neta de ARS 2.622 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 28,4%, pasando de una pérdida de ARS 1.769

millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida de ARS 1.267 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 287,0%, pasando de una ganancia neta de ARS 1.005 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 3.889 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en TGLT por ARS 1.674 millones positivo y Banco Hipotecario por ARS 1.200 millones positivo, compensado en parte por la variación de nuestra inversión en Condor por ARS 838 millones negativo.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una ganancia de ARS 25.549 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 15.536 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 5.971 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 66.075 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Durante el presente ejercicio, la Sociedad decidió reversar la provisión del impuesto a las ganancias registrada al 30 de junio de 2022 y 2021 por ARS 13.979 millones, sus intereses provisionados al cierre del balance anual por ARS 366 millones y registrar en el impuesto diferido la actualización de los quebrantos remanentes. A su vez, por el ejercicio finalizado el 30 de junio del 2023 IRSA aplicó el criterio de ajuste por inflación sistémico e integral como la actualización de sus quebrantos acumulados. Ver Nota 21 de los Estados Financieros Consolidados para mayor información.

Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una ganancia de ARS 75.222 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 58.094 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

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

	Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Expensas y FPC			Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables			Total estado de resultados / estado de situación financiera		
	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación
	(en millones de ARS)														
Ingresos	55.174	35.754	19.420	(502)	(179)	(323)	14.496	10.415	4.081	-	(110)	110	69.168	45.880	23.288
Costos	(11.498)	(12.214)	716	196	247	(51)	(14.817)	(11.237)	(3.580)	-	-	-	(26.119)	(23.204)	(2.915)
Resultado bruto	43.676	23.540	20.136	(306)	68	(374)	(321)	(822)	501	-	(110)	110	43.049	22.676	20.373
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	26.576	(27.040)	53.616	2.851	(429)	3.280	-	-	-	-	-	-	29.427	(27.469)	56.896
Gastos generales y de administración	(11.484)	(10.885)	(599)	57	48	9	-	-	-	50	170	(120)	(11.377)	(10.667)	(710)
Gastos de comercialización	(4.834)	(5.338)	504	12	71	(59)	-	-	-	-	-	-	(4.822)	(5.267)	445
Otros resultados operativos, netos	61	(551)	612	-	(71)	71	120	378	(258)	(50)	(60)	10	131	(304)	435
Resultado operativo	53.995	(20.274)	74.269	2.614	(313)	2.927	(201)	(444)	243	-	-	-	56.408	(21.031)	77.439
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	1.005	(14.102)	15.107	(1.769)	(1.381)	(388)	-	-	-	-	-	-	(764)	(15.483)	14.719
Resultado del segmento	55.000	(34.376)	89.376	845	(1.694)	2.539	(201)	(444)	243	-	-	-	55.644	(36.514)	92.158
Activos reportables	702.440	724.290	(21.850)	(4.180)	(5.348)	1.168	-	-	-	105.407	68.624	36.783	803.667	787.566	16.101
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(437.769)	(495.128)	57.359	(437.769)	(495.128)	57.359
Activos / (Pasivos) netos reportables	702.440	724.290	(21.850)	(4.180)	(5.348)	1.168	-	-	-	(332.362)	(426.504)	94.142	365.898	292.438	73.460

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

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.
	(en millones de ARS)																	
Ingresos	37.369	18.814	18.555	6.556	9.488	(2.932)	1.608	2.740	(1.132)	9.270	3.256	6.014	371	1.456	(1.085)	55.174	35.754	19.420
Costos	(3.223)	(3.079)	(144)	(632)	(509)	(123)	(1.253)	(2.973)	1.720	(5.295)	(3.765)	(1.530)	(1.095)	(1.888)	793	(11.498)	(12.214)	716
Resultado bruto	34.146	15.735	18.411	5.924	8.979	(3.055)	355	(233)	588	3.975	(509)	4.484	(724)	(432)	(292)	43.676	23.540	20.136
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.192	(71.894)	73.086	(11.622)	19.592	(31.214)	36.877	25.131	11.746	-	-	-	129	131	(2)	26.576	(27.040)	53.616
Gastos generales y de administración	(6.170)	(5.062)	(1.108)	(735)	(1.478)	743	(2.281)	(2.510)	229	(1.574)	(1.506)	(68)	(724)	(329)	(395)	(11.484)	(10.885)	(599)
Gastos de comercialización	(1.826)	(1.594)	(232)	(168)	(661)	493	(1.988)	(2.468)	480	(733)	(498)	(235)	(119)	(117)	(2)	(4.834)	(5.338)	504
Otros resultados operativos, netos	(306)	(445)	139	(50)	(18)	(32)	(103)	(18)	(85)	(127)	(42)	(85)	647	(28)	675	61	(551)	612
Resultado operativo	27.036	(63.260)	90.296	(6.651)	26.414	(33.065)	32.860	19.902	12.958	1.541	(2.555)	4.096	(791)	(775)	(16)	53.995	(20.274)	74.269
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	(57)	57	-	-	-	1.005	(14.045)	15.050	1.005	(14.102)	15.107
Resultado del segmento	27.036	(63.260)	90.296	(6.651)	26.414	(33.065)	32.860	19.845	13.015	1.541	(2.555)	4.096	214	(14.820)	15.034	55.000	(34.376)	89.376
Activos reportables	198.483	192.959	5.524	152.489	260.531	(108.042)	313.658	227.839	85.819	9.018	9.202	(184)	28.792	33.759	(4.967)	702.440	724.290	(21.850)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (Pasivos) netos reportables	198.483	192.959	5.524	152.489	260.531	(108.042)	313.658	227.839	85.819	9.018	9.202	(184)	28.792	33.759	(4.967)	702.440	724.290	(21.850)

Ingresos Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 98,6% pasando de ARS 18.814 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 37.369 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Este aumento se debe a que durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 se mantenía una política de apoyo a los locatarios en todos los centros comerciales, en donde, debido a la pandemia, no se facturaba el valor mensual asegurado (VMA) contractual sino un porcentaje sobre las ventas. En el ejercicio 2022 si bien esas políticas se mantuvieron en la primer parte del mismo, en el segundo semestre se evidenció una recuperación en los ingresos por alquiler, generando: (i) un aumento de ARS 7.255 millones en los ingresos por alquileres fijos; (ii) un incremento de ARS 12.497 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) un aumento de ARS 1.113 millones en los ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por: (iv) una disminución de ARS 2.760 millones en aplanamiento de alquileres escalonados.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 30,9% pasando de ARS 9.488 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 6.556 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 30,8%, pasando de ARS 9.268 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 6.411 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de un menor ingreso por alquileres debido a la venta del edificio Bouchard y la venta de los pisos del edificio Torre Boston durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 y a la venta del edificio República en el ejercicio 2022.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 41,3% pasando de ARS 2.740 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.608 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por la Compañía a lo largo del tiempo.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 184,7% de ARS 3.256 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 9.270 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por una mayor ocupación, debido a los efectos de la pandemia en el ejercicio 2021, con el consiguiente incremento de ingresos, Al 30 de junio de 2022, con excepción del Hotel Llao Llao, aún Intercontinental y Libertador no alcanzan los porcentajes de ocupación prepandemia.

Otros. Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en 74,5% pasando de ARS 1.456 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 371 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, lo cual se debe, principalmente, a la venta de la casa de Stowe a un precio de USD 3,45 millones durante el ejercicio 2021, generando una ganancia de USD 0,3 millones.

Costos Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 4,7%, pasando de ARS 3.079 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 3.223 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 182 millones en gastos por mantenimiento, reparaciones y servicios; (ii) un aumento de ARS 80 millones en alquileres y expensas; y (iii) un aumento de ARS 29 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por: (iv) un menor cargo en concepto de amortizaciones y depreciaciones por ARS 98 millones; y (v) una disminución de ARS 77 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 16,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 8,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 24,2%, pasando de ARS 509 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 632 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un aumento en cargos por amortizaciones por ARS 84 millones; (ii) un mayor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 61 millones; (iii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 53 millones, compensado por (iv) una disminución en el cargo por mantenimiento de ARS 32 millones y (v) un menor cargo en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 31 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como

porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 5,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 57,9%, pasando de ARS 2.973 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.253 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 debido principalmente a: (i) menores costos por venta de bienes y servicios por ARS 1.660 millones; (ii) una disminución de ARS 75 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; y (iii) una disminución de ARS 40 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por (iv) un aumento en alquileres y expensas por ARS 37 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 108,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 77,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 40,6%, pasando de ARS 3.765 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 5.295 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 593 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 526 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) un incremento de ARS 319 millones en mantenimiento; y (iv) un aumento de ARS 120 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 115,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 57,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 42,0%, pasando de ARS 1.888 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.095 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por el costo relacionado la venta de la casa de Stowe registrado en el ejercicio comparativo y también como resultado del desarrollo e implementación de Appa Shops, generando principalmente un incremento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal.

Resultado bruto Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 117,0%, pasando de una ganancia de ARS 15.735 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 34.146 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de las reaperturas de los centros comerciales en el ejercicio 2022 a diferencia del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 el cual tuvo aperturas progresivas y con mayores restricciones. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 83,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 91,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 34,0%, pasando de una ganancia de ARS 8.979 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 5.924 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 94,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 90,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos aumentó un 252,4%, pasando de una pérdida de ARS 233 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 355 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 8,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 22,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 880,9%, pasando de una pérdida de ARS 509 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 3.975 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 15,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 42,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros disminuyó en un 67,6%, pasando de una pérdida de ARS 432 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 724 millones durante

el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 29,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 195,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

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

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, aumentó en ARS 56.896 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 27.469 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 29.427 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 27.040 millones (de la cual una pérdida de ARS 71.894 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 19.592 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 25.131 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 131 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 26.576 millones (de la cual una ganancia de ARS 1.192 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 11.622 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 36.877 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 129 millones del segmento Otros)

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

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

Gastos generales y de administración Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 21,9%, pasando de ARS 5.062 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 6.170 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 737 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 361 millones; y (iii) un incremento de ARS 92 millones en gastos por viáticos, movilidad y librería; parcialmente compensado por; (iv) una disminución de ARS 81 millones en el cargo por impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 26,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 16,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 50,3%, pasando de ARS 1.478 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 735 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en honorarios a directores de ARS 321 millones; (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 280 millones; (iii) una reducción en cargos por mantenimiento por ARS 55 millones; (iv) un menor cargo en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 43 millones; y (v) menores cargos por alquileres y expensas por ARS 33 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 15,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 11,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 9,1%, pasando de ARS 2.510 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 2.281 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 91,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 141,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron en un 4,5%, pasando de ARS 1.506 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.574 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 61 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un incremento de ARS 29 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) un aumento de ARS 19 millones en gastos bancarios; parcialmente compensados por (iv) una disminución de ARS 52 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 46,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 17,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 120,1%, pasando de ARS 329 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un aumento de ARS 370 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (ii) un incremento de ARS 60 millones en el cargo por impuestos, tasas y contribuciones.

Gastos de comercialización Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 14,6%, pasando de ARS 1.594 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 653 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 367 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 703 millones en el cargo por deudores incobrables; y (iv) una reducción de ARS 86 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, disminuyeron de 8,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 4,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 74,6%, pasando de ARS 661 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 313 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una reducción de ARS 121 millones en el cargo de deudores incobrables; (iii) una disminución de ARS 47 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) un menor cargo en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 13 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 7,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 2,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 19,4%, pasando de ARS 2.468 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.988 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se generó como consecuencia de (i) una disminución de ARS 606 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por: (ii) un aumento de ARS 78 millones en el cargo por honorarios y retribuciones por servicios y (iii) un mayor cargo en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 62 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 90,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 123,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 47,2%, pasando de ARS 498 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 733 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 254 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones y (ii) un incremento de ARS 60 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 45 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal y (iv) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 35 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 15,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 7,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 1,7%, pasando de ARS 117 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 8,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 32,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros resultados operativos, netos Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales aumentaron un 31,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 445 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 306 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 215 millones en intereses y bonificaciones generados por activos operativos; (ii) un aumento de ARS 36 millones en honorarios por gerenciamiento, compensando parcialmente por (iii) un aumento de ARS 133 millones en juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 2,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 177,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 50 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de (i) un aumento en los intereses y bonificaciones generados por activos operativos generando una variación de ARS 111 millones; parcialmente compensada por: (ii) una disminución de ARS 41 millones en el cargo por donaciones; y (iii) una reducción de ARS 22 millones en el cargo por juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 472,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a: (i) un menor cargo por venta de subsidiarias ARS 129 millones debido a la venta de acciones de Manibil S.A. en el ejercicio 2021; (ii) una disminución en los ingresos por honorarios por gerenciamiento por ARS 40 millones y (iii) un aumento en el cargo por juicios por ARS 35 millones, parcialmente compensados por: (iv) un menor cargo por donaciones por ARS 139 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 6,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 202,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 42 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 127 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por un mayor cargo por juicios por ARS 93 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 1,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento aumentaron un 2.410,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 28 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 647 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a un recupero de honorarios por consultoría en Dolphin por ARS 397 millones y a registrarse ingreso por canon correspondiente a La Rural S.A. durante el ejercicio 2022. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 174,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Resultado operativo Junio 2022 vs Junio 2021

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 142,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 63.260 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 27.036 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 125,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 26.414 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 6.651 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 31.214 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 278,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 101,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentó en un 65,1%, pasando de una ganancia neta de ARS 19.902 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 32.860 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 726,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 2.043,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 160,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 2.555 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 1.541 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, los cuales se vieron afectados en el ejercicio 2021, debido al COVID 19. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 78,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 16,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución pasando de una pérdida neta de ARS 775 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 791 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se explica principalmente por un incremento en la pérdida bruta del segmento como también de los gastos de administración, compensado en parte por una mejora en los otros resultados operativos.

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

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 95,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 15.483 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida neta de ARS 764 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció una disminución del 28,1%, pasando de una pérdida de ARS 1.381 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 1.769 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por resultados provenientes de la participación en Quality Invest S.A., explicados principalmente por el valor razonable de sus propiedades.

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

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

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

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

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 107,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 14.045 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 1.005 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en TGLT por ARS 6.000 millones positivo, Banco Hipotecario por ARS 4.556 millones positivo y New Lipstick por ARS 1.987 millones positivo.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una ganancia de ARS 11.791 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 25.549 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, lo cual se debe principalmente a resultados registrados por la variación del tipo de cambio y menores cargos en concepto de intereses perdidos.

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una pérdida de ARS 76.617 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 5.971 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se debe principalmente a la modificación de las tasas del impuesto a las ganancias en Argentina según la Ley N° 27.630 publicada en el Boletín Oficial el 16 de junio de 2021, que explica el aumento en el impuesto a las ganancias durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, debido al impacto en el impuesto diferido.

Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una pérdida de ARS 132.885 millones (incluyendo una pérdida por operaciones discontinuas de ARS 31.545 millones) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 75.222 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

b) Liquidez y Recursos de Capital

Liquidez

Nuestras principales fuentes de liquidez han sido históricamente:

- el efectivo generado por las operaciones;
- el efectivo generado por las emisiones de capital y de obligaciones negociables;
- el efectivo proveniente de acuerdos de préstamos (incluyendo el efectivo proveniente de préstamos bancarios y adelantos en cuenta corriente) y financiaciones de capital (incluyendo el efectivo proveniente del ejercicio de warrants); y
- el efectivo proveniente de la venta de propiedades de inversión, propiedades para la venta y propiedades, planta y equipo.

Nuestras principales necesidades o aplicaciones de efectivo (salvo en relación con nuestras actividades operativas) históricamente han sido:

- adquisición de subsidiarias y de interés no controlante en subsidiarias;

- adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos;
- aportes de capital a asociadas y negocios conjuntos;
- inversiones de capital en propiedades, planta y equipo y en propiedades de inversión y para la venta;
- cancelación de deudas de corto y largo plazo y sus respectivos intereses; y
- pago de dividendos.

Nuestra liquidez y recursos de capital incluyen nuestro efectivo y equivalentes de efectivo, los ingresos por actividades operativas, ventas de propiedades de inversión, propiedades para la venta, préstamos bancarios obtenidos, deudas incurridas a largo plazo y fondos de capital.

Flujos de Fondo

La siguiente tabla muestra nuestro flujo de fondos para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
	(en millones de ARS)		
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	36.494	27.329	5.150
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	26.442	24.134	238.119
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(81.124)	(29.455)	(170.813)
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(18.188)	22.008	72.456

Al 30 de junio de 2023 teníamos un capital de trabajo negativo de ARS 5.496 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente a dicha fecha).

A la misma fecha, teníamos efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 8.735 millones, lo que representa el total del efectivo y equivalentes de efectivo a nivel consolidado.

Tal como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020, con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Luego de esta decisión el Directorio de IDBD fue removido de sus funciones por lo que la Compañía perdió el control en dicha fecha. A efectos de comparabilidad y de acuerdo a lo requerido por NIIF 5, los resultados del Centro de Operaciones Israel han sido reclasificados a operaciones discontinuas para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Actividades operativas

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Nuestras actividades operativas para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 generaron flujos de efectivo netos por ARS 36.494 millones, principalmente debido a: (i) un resultado operativo ganancia de ARS 39.500 millones; (ii) un incremento en remuneraciones y cargas sociales por ARS 920 millones; parcialmente compensados por: (iii) ARS 2.894 millones relacionados con impuesto a las ganancias pagado; y (iv) un incremento en créditos por ventas y otros créditos por ARS 704 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022

Nuestras actividades operativas para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 generaron flujos de efectivo netos por ARS 27.329 millones, principalmente debido a: (i) un resultado operativo ganancia de ARS 27.077 millones; (ii) un incremento en deudas comerciales y otras deudas por ARS 1.345 millones; parcialmente compensados por (iii) ARS 1.061 millones relacionados con impuesto a las ganancias pagado.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021

Nuestras actividades operativas para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 generaron flujos de efectivo netos por ARS 5.150 millones, de los cuales ARS 11.141 millones se originaron en operaciones discontinuadas y una salida de ARS 5.991 millones en operaciones continuadas, principalmente debido a: (i) una disminución en deudas comerciales y otras deudas por ARS 11.971 millones; y (ii) una disminución en provisiones de ARS 379 millones; parcialmente compensados por: (iii) un incremento en créditos por ventas y otros créditos de ARS 5.353 millones; (iv) un resultado operativo ganancia de ARS 973 millones; y (v) un aumento en remuneraciones y cargas sociales de ARS 188 millones.

Actividades de inversión

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Nuestras actividades de inversión generaron un ingreso de flujos de efectivo neto por ARS 26.442 millones para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente debido a: (i) ARS 43.823 millones derivados de cobros por realización de inversiones en activos financieros; (ii) ARS 22.644 de ingresos por cobros por venta de propiedades de inversión; y (iii) ARS 2.427 millones derivados de ingresos por cobros por venta de propiedades, planta y equipo; parcialmente compensado por: (iv) ARS 36.238 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros; y (v) ARS 5.904 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades de inversión.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022

Nuestras actividades de inversión generaron un ingreso de flujos de efectivo neto por ARS 24.134 millones para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a: (i) ARS 56.001 de ingresos por cobros por venta de propiedades de inversión; (ii) ARS 22.638 millones derivados de cobros por realización de inversiones en activos financieros; y (iii) ARS 7.731 millones procedentes de dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos; parcialmente compensado por (iv) ARS 49.305 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros; y (v) ARS 13.224 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades de inversión.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021

Nuestras actividades de inversión generaron un ingreso de flujos de efectivo neto por ARS 238.119 millones, correspondiendo a un ingreso de fondos por actividades discontinuadas de ARS 155.966 millones y un ingreso de ARS 82.153 millones de fondos por actividades continuadas para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente debido a: (i) ARS 64.107 millones de ingresos por cobros por venta de propiedades de inversión; y (ii) ARS 58.821 millones derivados de cobros por realización de inversiones en activos financieros; parcialmente compensado por (iii) ARS 37.625 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros; y (iv) ARS 3.531 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades de inversión.

Actividades de financiación

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Nuestras actividades de financiación para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 resultaron en una salida de flujos de efectivo netos de ARS 81.124 millones, principalmente debido a (i) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables de ARS 67.217 millones; (ii) el pago de dividendos por ARS 32.284 millones; (iii) el pago de intereses de ARS 13.097 millones; (iv) la recompra de obligaciones negociables por ARS 3.745 millones; (v) la recompra de acciones por ARS 1.744 millones; parcialmente compensados por (vi) toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 38.460 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022

Nuestras actividades de financiación para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 resultaron en una salida de flujos de efectivo netos de ARS 29.455 millones, principalmente debido a (i) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables de ARS 23.554 millones; (ii) el pago de intereses de ARS 17.647 millones; (iii) la recompra de obligaciones negociables por ARS 3.721 millones; (iv) la cancelación de préstamos de corto plazo por ARS 2.154 millones y (v) la cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas por ARS 1.037 millones; parcialmente compensados por: (vi) toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 19.680 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021

Nuestras actividades de financiación para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 resultaron en una salida de flujos de efectivo netos de ARS 170.813 millones, de los cuales ARS 64.209 millones corresponden a actividades discontinuadas y ARS 106.604 millones corresponden a actividades continuadas, principalmente debido a (i) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables de ARS 140.726 millones; (ii) el pago de intereses de ARS 29.069 millones; (iii) la recompra de obligaciones negociables por ARS 18.135 millones; (iv) el pago de dividendos por ARS 9.145 millones;

parcialmente compensados por (v) toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 58.051 millones; (vi) ARS 18.125 millones por la obtención de préstamos a corto plazo; y (vii) ARS 14.611 millones provenientes de la emisión de capital.

Inversiones en Bienes de Capital

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 6.886 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 793 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 11 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 303 millones en maquinarias, equipos y otros y iii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llaolao e Intercontinental (ARS 13 millones, ARS 432 millones y ARS 34 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 3.508 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 2.585 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 21.112 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 722 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 24 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 114 millones en maquinarias, equipos y otros y iii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llaolao e Intercontinental (ARS 24 millones, ARS 545 millones y ARS 15 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 6.103 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 14.287 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 9.593 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 5.853 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 558 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 2.054 millones en redes de comunicación, iii) ARS 2.891 millones en maquinarias, equipos y otros, iv) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llaolao e Intercontinental (ARS 29 millones, ARS 71 millones y ARS 56 millones, respectivamente), y v) ARS 194 millones en establecimientos agropecuarios y (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 3.740 millones, de los cuales 3.546 millones corresponden a nuestro Centro de Operaciones Argentina y ARS 194 millones al Centro de Operaciones Israel.

Nuestra Deuda

La composición de los préstamos al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
	(millones de ARS)			
Obligaciones negociables	96.599	142.749	97.277	134.546
Préstamos bancarios y otros	2.575	2.182	2.575	2.195
Descubiertos bancarios	6.592	12.657	6.592	12.657
Otros préstamos	1.720	3.061	1.720	3.061
Préstamos con accionistas minoritarios	455	463	455	463
Total préstamos	107.941	161.112	108.619	152.922
No corriente	67.324	28.138		
Corriente	40.617	132.974		
Total	107.941	161.112		

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2023:

Descripción	Moneda	Tasa de interés %	Valor nominal	Valor contable al 30.06.2023
			(millones)	(en millones de ARS)
IRSA ON 2023 - Clase VIII	USD	10,00%	11	2.805
IRSA ON 2024 - Clase XI	USD	5,00%	13	3.310
IRSA ON 2024 - Clase XII (1)	UVA	4,00%	46	12.553
IRSA ON 2024 - Clase XIII (2)	USD	3,90%	30	7.696

IRSA ON 2028 - Clase XIV	USD	8,75%	157	40.219
IRSA ON 2025 - Clase XV	USD	8,00%	62	16.249
IRSA ON 2025 - Clase XVI	USD	7,00%	28	7.404
IRSA ON 2025 - Clase XVII	USD	5,00%	25	6.363
Préstamos con accionistas minoritarios	USD	5,00%	1	455
Partes relacionadas	ARS	Badlar	5	17
Partes relacionadas	USD	Libor + 2,25%	-	70
Préstamos bancarios	ARS	Badlar	2.000	2.325
Préstamos bancarios	ARS	84,0%	250	250
Deudas financiadas por el vendedor	USD	N/A	2	599
Otros	USD	3,50%	3	1.034
Descubiertos bancarios	ARS	Variable	-	6.592
Total				107.941

(1) ON Clase XII denominadas en UVA y pagaderas en ARS.

(2) Con fecha 13 de septiembre de 2023, se realizó el pago de la amortización por el 25% del capital.

Obligaciones Negociables Clases VIII y IX

El 12 de noviembre de 2020, la Sociedad concretó la oferta de canje de la ON Clase I con un valor nominal de USD 181,5 millones de acuerdo a la comunicación "A" 7106 del Banco Central.

El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje (por ambas Clases) fue de aproximadamente USD 178,5 millones, lo que representó un 98,31% de aceptación, a través de la participación de 6.571 órdenes. Producto del canje se emitieron las Obligaciones Negociables Clases VIII y IX, que se describen a continuación:

ON Clase VIII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 31,7 millones a una tasa fija de 10,0%, con pagos trimestrales. El pago de capital se determinó en tres cuotas anuales: 33% de capital que fue pagado el 12 de noviembre de 2021, 33% de capital que fue pagado el 12 de noviembre de 2022 y 34% de capital a ser pagado el 12 de noviembre de 2023. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

ON Clase IX: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 80,7 millones (incluye USD 6.505.560 que fueron suscriptos en efectivo) a una tasa fija de 10,0%, con pagos trimestrales. El pago de capital con vencimiento en una cuota el 1 de marzo de 2023. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal. El 10 de febrero de 2023, anunciamos el rescate total de las obligaciones Clase IX. El mismo, se llevó a cabo el 17 de febrero de 2023, siendo esta cancelada en su totalidad.

Obligaciones Negociables Clases X, XI y XII.

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

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

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

Obligaciones Negociables Clases XIII.

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

- ON Clase XIII: denominada en dólares estadounidenses y pagadera en pesos al tipo de cambio aplicable por un total de USD 58,1 millones a una tasa fija de 3,9%, con pagos semestrales. El pago de capital se determinó en tres cuotas: 25% del capital que fue pagado el 26 de agosto de 2023; 25% del capital a ser pagado el 26 de febrero de 2024 y 50% del capital a ser pagado el 26 de agosto de 2024. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos se utilizaron para refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Obligaciones Negociables Clase XIV

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones con vencimiento el 23 de marzo de 2023, originalmente emitidas por IRSA Propiedades Comerciales S.A. El 6 de julio de 2022, se anunció el cierre del canje, en el cual fueron presentadas y aceptadas al Canje USD 238.985.000, lo que representó una aceptación del 66,38%, y en consecuencia el 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XIV, por un monto de USD 171,2 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase II de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El canje ofreció dos alternativas:

-Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en Obligaciones Negociables Clase XIV con una prima de 1,015 veces. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor de bonos recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV. El 60,83% de las obligaciones negociables que participaron del canje fueron aceptadas bajo la Opción A.

-Opción B: Por cada USD 1.000 ofertados el tenedor de bonos recibió 1,03 veces Obligaciones Negociables Clase XIV. El resultado fue de 39,17% de las obligaciones negociables que participaron del canje fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables Clase XIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 22 de junio de 2028 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,75% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 22 de junio y diciembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en cuotas anuales pagaderas el 22 de junio de cada año, cada una por el 17,5% desde 2024 al 2027 y el 30% restante en la fecha de vencimiento. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121.015.000. El 3 de febrero de 2023, anunciamos el rescate total de las Obligaciones Negociables Clase II. El mismo, se llevó a cabo el 8 de febrero de 2023, siendo esta cancelada en su totalidad.

Las ON Clase XIV contienen ciertos Compromisos, Supuestos de Incumplimiento, y Limitaciones, tales como Limitación a la Asunción de Deuda Adicional, Limitación sobre Pagos Restringidos, Limitación a las Operaciones con Afiliadas, y Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de la totalidad o una parte sustancial de Activos.

Para incurrir en deuda adicional, IRSA está obligada a cumplir con el Índice de Cobertura de Intereses Consolidados de deuda adicional, que debe ser superior a 2,00. El Índice de Cobertura de Intereses Consolidados se define como EBITDA Consolidado dividido los intereses netos consolidados. El EBITDA Consolidado se define como resultado operativo más depreciaciones y amortizaciones y otros cargos consolidados no monetarios.

Las ON Clase XIV contienen compromisos financieros que limitan a IRSA a declarar o pagar dividendos en efectivo o en especie, a menos que las siguientes condiciones se cumplieran al momento del pago:

- a) no ocurra y subsista un Supuesto de Incumplimiento,
- b) IRSA pueda incurrir en al menos USD 1,00 de Deuda Adicional en virtud de la "Limitación a la Asunción de Deuda Adicional"; y
- c) el monto total de dicho Pago Restringido supere la suma de:

(i) 100% del EBITDA acumulado para el período (considerado como un mismo período contable) desde el 1° de julio de 2020 hasta el último día del último trimestre económico finalizado antes de la fecha de dicho Pago Restringido menos un monto igual a 150% de los intereses netos consolidados para dicho período; y

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

Obligaciones Negociables Clases XV y XVI.

El 31 de enero de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 90 millones, a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XV: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 61,7 millones a una tasa fija de 8,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 25 de marzo de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.
- ON Clase XVI: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 28,2 millones a una tasa fija de 7,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos se destinaron principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Obligaciones Negociables Clases XVII.

El 7 de junio de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 25 millones, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XVII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 25 millones a una tasa fija de 5,0%, con pagos semestrales (a excepción del primer pago de intereses que será a los nueve meses contados desde la fecha de emisión y liquidación). El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 7 de diciembre de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos se destinarán principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

c) Información sobre tendencias

Evolución de los Centros Comerciales en Argentina

En agosto de 2023, el Índice de Confianza del Consumidor (ICC) mostró un aumento del 1,15 % con respecto a julio de 2023 y un aumento del 18,95% con respecto a agosto de 2022. Las ventas de centros comerciales aumentaron un 49,5% en el año fiscal 2023 respecto al año fiscal 2022. Las ventas acumuladas del primer semestre, representan un aumento de 143,3% en términos corrientes y 12,8% en términos reales respecto al mismo periodo de 2022.

Evolución de los inmuebles de oficinas en Argentina

La actividad empresarial realizada en forma remota o virtual, que caracterizó esta etapa de confinamiento por el COVID-19, trajo consigo una combinación de menor demanda, aumento de vacantes y una ligera disminución en los precios de alquiler de los edificios de oficinas categoría A+ y A en Buenos Aires.

Según Colliers, el segundo trimestre de 2023 cierra con una vacancia del orden del 17,52% respecto al mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, levemente por debajo del mismo trimestre del año anterior. Los precios de alquiler no sufrieron grandes variaciones durante el segundo trimestre del año 2023. Las propiedades de categoría A+ tienen un precio promedio de 23,9 USD/m² y las propiedades de clase A de 18,7 USD/m². En cuanto al precio promedio por submercado, Catalinas y Norte CABA reflejan los más altos con registros de 26,41 USD/m² y 26,01 USD/m² respectivamente.

Evolución de la industria hotelera en Argentina

Según la Encuesta de Vacancia Hotelera (EOH) que elabora el INDEC, a junio de 2023 las pernoctaciones en establecimientos hoteleros y parahoteleros se estimaron en 3,4 millones, un 17,1% más que en el mismo mes del año anterior. Las pernoctaciones de viajeros residentes y no residentes aumentan un 9,8%

y un 59,4%, respectivamente. El total de viajeros que se alojaron en hoteles durante junio de 2023 fue de 1,5 millones, un 17,2% más que en el mismo mes del año anterior. El número de viajeros residentes y no residentes aumentó un 9,4% y un 66,1%, respectivamente. La Tasa de Ocupación de Habitaciones a junio de 2023 fue del 44,1%, frente al 40,7% del mismo mes del año anterior. Por su parte, la Tasa de Ocupación de Camas para el mismo período fue del 33,0%, frente al 31,0% del mismo mes del año anterior.

DE LA OFERTA Y LA NEGOCIACIÓN

a) Descripción de las Obligaciones Negociables

Introducción

Se recomienda leer este Prospecto en su totalidad. Los Suplementos de Prospecto detallarán, respecto de las clases y/o series a las cuales correspondan, los términos y condiciones específicos de tales clases y/o series. Los términos y condiciones contenidos bajo el presente título rigen para las obligaciones negociables a ser emitidas en el marco del Programa, sin perjuicio de lo cual los respectivos Suplementos de Prospecto establecerán los términos y condiciones específicos de las obligaciones negociables en particular que se emitan, los cuales complementarán a los presentes términos y condiciones generales, siempre con el debido resguardo del interés de los inversores. Las referencias a “Obligaciones Negociables” incluidas en este Prospecto corresponden a Obligaciones Negociables que pueden emitirse en el marco de este Programa, salvo que el contexto implique lo contrario.

General

Las Obligaciones Negociables podrán ser o no emitidas en el marco de convenios de fideicomiso y/o de convenios de agencia que oportunamente la Compañía celebre con entidades que actúen como fiduciarios y/o agentes. Tales fiduciarios y/o agentes desempeñarán funciones solamente respecto de las clases que se especifiquen en los respectivos Suplementos de Prospecto y tendrán los derechos y obligaciones que se especifiquen en los mismos. La existencia de fiduciarios y agentes se detallará en los Suplementos de Prospecto.

Oferta Pública autorizada por Resolución N° RESFC-2019-20153-APN-DIR#CNV de fecha 20 de marzo de 2019 y ampliación de monto autorizado por Disposición N° DI-2020-32-APN-GE#CNV de fecha 29 de junio de 2020, y posteriormente por Disposición DI-2022-8-APN-GE#CNV de fecha 22 de abril de 2022, todas de la CNV. La creación del Programa fue aprobada por la asamblea de accionistas de la Compañía celebrada el 31 de octubre de 2017 y los términos y condiciones del Programa fueron aprobados por Reunión de Directorio de fecha 3 de julio de 2018 y nota de subdelegado de fecha 15 de marzo de 2019. La aprobación de las ampliaciones del monto del Programa fueron aprobadas por la asamblea de accionistas de la Compañía en sus reuniones celebradas el día 30 de octubre de 2019 y 22 de noviembre de 2021, respectivamente. La actualización del Programa ha sido aprobada por reunión de Directorio de fecha 5 de octubre de 2023. Asimismo, la Asamblea de Accionistas celebrada el 5 de octubre de 2023 aprobó la prórroga del plazo de vigencia del Programa.

Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas periódicamente en una o más clases. Dentro de cada clase, podremos emitir series de obligaciones negociables sujetas a términos idénticos a los de las demás series de dicha clase, salvo la fecha de emisión, monto, precio, leyendas de circulación restringida y fecha de pago de intereses inicial, condiciones que podrán variar. Estableceremos los términos específicos de cada clase en un Suplemento de Prospecto de este Prospecto. Las obligaciones negociables de todas las clases en un mismo momento en circulación en este Programa están limitadas al valor nominal total de hasta USD 750.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor). Los términos particulares de cada emisión de obligaciones negociables, incluidos, entre otros, la fecha de emisión, monto de emisión, precio de emisión, moneda de denominación y pago, denominación en UVA y/o UVI y/u otra unidad de valor que se apruebe en el futuro, vencimiento, tasa de interés o fórmula para la tasa de interés, si hubiera y, de ser aplicable, las disposiciones sobre rescate, amortización y ajuste por índices, serán establecidos para cada una de tales emisiones en las obligaciones negociables y en el respectivo Suplemento de Prospecto.

Las Obligaciones Negociables revestirán el carácter de obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones en virtud de la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV y tendrán derecho a los beneficios allí establecidos y estarán sujetas a los requisitos de procedimiento dispuestos en las mismas y en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV y las demás leyes y reglamentaciones argentinas aplicables, cumpliendo con todos sus términos.

El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer la emisión de obligaciones negociables simples no convertibles en acciones, incondicionales, garantizadas o no garantizadas y subordinadas o no subordinadas. De así especificarlo el respectivo Suplemento de Prospecto, podremos emitir, obligaciones negociables subordinadas que estarán en todo momento sujetas en su derecho de pago al pago de

nuestra deuda garantizada y, en tanto allí se establezca en tal sentido, a cierta otra deuda no garantizada y no subordinada (así como a las obligaciones preferidas por ley o de puro derecho). Véase “*Rango y Clasificación*”.

Cada Obligación Negociable podrá o no devengar intereses, si correspondiera, a la tasa de interés o fórmula de tasas de interés establecida en el respectivo Suplemento de Prospecto. El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer o no, que cada obligación negociable devengue intereses a una tasa fija (la “Obligación Negociable a Tasa Fija”) o a una tasa determinada por referencia a una tasa de interés u otra fórmula de tasas de interés (una “Obligación Negociable a Tasa Variable”) o podrá no devengar intereses (una “Obligación Negociable sin Cupón de Interés”). Véase “*Tasa de Interés*”.

Las Obligaciones Negociables se emitirán con un plazo de vencimiento no inferior a treinta días desde su fecha de emisión, según se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto. El vencimiento máximo de las Obligaciones Negociables será el que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable, sujeto a cualquier requisito legal o regulatorio.

De estar especificado en el respectivo Suplemento de Prospecto respecto de una clase de Obligaciones Negociables, la Compañía periódicamente podrá, sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables en circulación, crear y emitir otras Obligaciones Negociables de dicha clase si tuvieran los mismos términos y condiciones que las Obligaciones Negociables de dicha clase en todo aspecto (salvo la fecha de emisión, el monto de emisión, el precio de emisión, las leyendas aplicables y, de corresponder, el primer pago de intereses) y las otras Obligaciones Negociables formarán en última instancia una única clase con las obligaciones negociables previamente en circulación de la clase respectiva.

Forma y Denominación

Las Obligaciones Negociables se emitirán en las denominaciones mínimas y en otras denominaciones especificadas en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Según lo permitan las normas aplicables, las Obligaciones Negociables podrán ser escriturales, estar representadas en forma cartular definitivas al portador o nominativas (y en este último caso, ser endosables o no), siempre que así lo permita la normativa aplicable, o estar representadas en certificados globales (para su depósito con depositarios autorizados por las normas vigentes de la jurisdicción que corresponda), según se especifique en el Suplemento de Prospecto aplicable. De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 24.587, actualmente los valores negociables privados emitidos en Argentina deben ser nominativos no endosables.

En caso que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados en base a la Norma 144A según la Ley de Títulos Valores estarán representadas por una o más Obligaciones Negociables globales de la Norma 144A. En caso que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en base a la Regulación S estarán representadas por una o más Obligaciones Negociables globales de la Regulación S. En caso de que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en otros mercados, las mismas estarán representadas de conformidad con las leyes aplicables de dichos mercados.

Forma de Integración

Las Obligaciones Negociables podrán integrarse en efectivo y/o en especie, según se determine en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Rango y Clasificación

Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco de este Programa calificarán como Obligaciones Negociables simples no convertibles en acciones, incondicionales, garantizadas o no, subordinadas o no, según la ley argentina, conforme se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto, y serán emitidas de conformidad con todos los requerimientos de la Ley de Obligaciones Negociables y las demás leyes y reglamentaciones argentinas aplicables, cumpliendo con todos sus términos.

El Suplemento de Prospecto aplicable dispondrá o no, que las Obligaciones Negociables serán obligaciones garantizadas o no garantizadas y subordinadas o no subordinadas. En el supuesto de aprobarse la emisión de obligaciones no garantizadas y no subordinadas, las mismas en todo momento tendrán al menos igual prioridad de pago que toda otra deuda no garantizada y no subordinada, presente y futura (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro derecho). Las obligaciones

negociables podrán o no estar subordinadas en cuanto al derecho de pago a todas las obligaciones de nuestras subsidiarias.

Se establece la posibilidad de emitir obligaciones negociables con recurso limitado y exclusivo a determinados activos de la Compañía y no así contra todo su patrimonio.

Tasa de Interés

Las Obligaciones Negociables podrán o no, devengar intereses a la tasa de interés o fórmula para tasas de interés que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable. El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer o no, que cada obligación negociable devengue intereses a una tasa fija o a una tasa determinada por referencia una a tasa de interés base o una tasa relacionada con la evolución del precio de determinados *commodities* o índices de *commodities* que posean cotización diaria en un mercado autorizado local o internacional.

Duración del Programa

El Programa tendrá una duración de cinco años contados a partir de la autorización de la Comisión Nacional de Valores.

Precio de emisión

Podremos emitir Obligaciones Negociables a su valor nominal o a descuento o con prima respecto de su valor nominal, según detalle el Suplemento de Prospecto aplicable. El precio de emisión de las Obligaciones Negociables será el que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Monedas

Podremos emitir Obligaciones Negociables en cualquier moneda según especifique el Suplemento de Prospecto aplicable. También podremos emitir Obligaciones Negociables con su capital e intereses pagaderos en una o más monedas distintas de la moneda en que se denominan, con el alcance permitido por la ley aplicable y de acuerdo a lo establecido por el artículo 765 del CCCN.

Plazo

Las Obligaciones Negociables se emitirán con un plazo de vencimiento no inferior a treinta días. El vencimiento máximo de las Obligaciones Negociables será el que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable, sujeto a cualquier requisito legal o regulatorio aplicable.

Emisiones de ON Denominadas en UVA y/o UVI y/u otras unidades de valor

Se podrán emitir obligaciones negociables denominadas en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) – Ley N° 25.827 (UVA) o en Unidades de Vivienda actualizables por el Índice del Costo de la Construcción (ICC) – Ley N° 27.271 (UVIs), de conformidad con lo establecido por el Banco Central de la República Argentina en las Comunicaciones “A” 5945 y “A” 6069, sus modificatorias y complementarias, o en cualquier unidad de valor que se apruebe en el futuro. Dichos valores negociables deberán emitirse con un plazo de amortización no inferior a dos (2) años contados desde la fecha de emisión y/o de conformidad con la normativa que resulte de aplicación.

Pago de Capital e Intereses

Según se especifique en el Suplemento de Prospecto aplicable, si cualquier pago respecto de las Obligaciones Negociables vence en un día que, en cualquier lugar de pago, no es un Día Hábil, entonces en ese lugar de pago, no será necesario realizar dicho pago en esa fecha, sino que podrá realizarse en el siguiente Día Hábil, con el mismo efecto que si hubiera sido realizado en la fecha establecida para dicho pago, y no se devengarán intereses sobre dicho pago por el período transcurrido desde y después de dicha fecha. Los intereses sobre las Obligaciones Negociables podrán calcularse en base a un año de 360 días, de doce meses de 30 días, si así lo dispusiera el Suplemento de Prospecto aplicable. Se entenderá por “Día Hábil” aquel que no fuera un día en que las entidades bancarias de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires estén autorizadas u obligadas a permanecer cerradas por ley, decreto del Poder Ejecutivo u orden gubernamental. El Suplemento de Prospecto podrá modificar y/o completar esta definición cuando la colocación involucre otras plazas.

Rescate y Compra

Rescate por Cuestiones Impositivas

Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas en forma total o parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos en caso de ocurrir ciertos acontecimientos fiscales en Argentina, según se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores.

Rescate a Opción de Nuestra Compañía

El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una clase sean rescatadas a opción nuestra, en forma total o parcial al precio o a los precios que se especifiquen en el Suplemento de Prospecto aplicable. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores. El rescate parcial será realizado a *pro rata* entre los tenedores.

Rescate por Cambio de Control

El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una clase sean rescatadas ante un Cambio de Control en los términos y condiciones especificados en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Rescate a Opción del tenedor

El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una clase sean rescatadas a opción de los tenedores en los términos y condiciones especificados en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Rescate de Obligaciones Negociables con Descuento de la Emisión Original

El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una clase sean rescatadas con descuento de la emisión original en los términos y condiciones especificados en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Cancelación

Las Obligaciones Negociables rescatadas íntegramente por la Compañía serán canceladas y no podrán ser nuevamente remitidas o revendidas.

Recompra de Obligaciones Negociables

La Compañía y sus Subsidiarias podrán en cualquier momento comprar o de otro modo adquirir cualquier obligación negociable en el mercado abierto o de otra forma a cualquier precio, y podrán revenderlas o enajenarlas en cualquier momento; teniendo en cuenta que, para determinar en cualquier momento si los tenedores del monto de capital requerido de Obligaciones Negociables en circulación han formulado o no una solicitud, demanda, autorización, instrucción, notificación, consentimiento o dispensa, las Obligaciones Negociables mantenidas por la Compañía y sus Subsidiarias no se computarán y se considerarán fuera de circulación.

Procedimiento Para el Pago al momento del Rescate

Si se hubiera enviado notificación de rescate en la forma establecida en el Suplemento de Prospecto pertinente, las Obligaciones Negociables de una clase que deban ser rescatadas, vencerán y serán pagaderas en la fecha de rescate especificada en dicha notificación, y contra presentación y entrega de las Obligaciones Negociables en el lugar o lugares especificados en dicha notificación, serán pagadas y rescatadas por la Compañía en los lugares, en la forma y moneda allí especificada, y al precio de rescate allí establecido, junto con los intereses devengados y Montos Adicionales, si hubiera, a la fecha de rescate.

Montos Adicionales

Todos los pagos de capital, prima o intereses que nos correspondan con respecto a las Obligaciones Negociables de cualquier clase, serán efectuados sin deducción o retención por o en concepto de cualquier impuesto, multas, sanciones, aranceles, gravámenes u otras cargas públicas actuales o futuras de cualquier naturaleza determinados o gravados por Argentina o en su representación, o cualquier subdivisión política del país o cualquier autoridad con facultades para gravar impuestos ("Impuestos Argentinos"), salvo que estuviéramos obligados por ley a deducir o retener dichos Impuestos Argentinos.

En tal caso, pagaremos los montos adicionales (los “Montos Adicionales”) respecto de Impuestos Argentinos que puedan ser necesarios para que los montos recibidos por los tenedores de dichas Obligaciones Negociables, luego de dicha deducción o retención, sean iguales a los montos respectivos que habrían recibido al respecto de no haberse practicado dicha retención o deducción, con la excepción de que no se pagarán Montos Adicionales:

(1) a un tenedor o beneficiario final de una obligación negociable, o en su representación, que sea responsable de Impuestos Argentinos respecto de dicha obligación negociable con motivo de tener una vinculación actual o anterior con la Argentina que no sea la tenencia o titularidad de dicha obligación negociable o la ejecución de derechos respecto de dicha obligación negociable o la percepción de ingresos o pagos al respecto;

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

(3) a un tenedor o beneficiario final de una obligación negociable, o en su representación, respecto de cualquier impuesto sobre el patrimonio sucesorio, herencia, donación, venta, transferencia o impuesto o gravamen similar o carga pública;

(4) a un tenedor o beneficiario final de una obligación negociable, o en su representación, respecto de Impuestos Argentinos que resulten pagaderos de otra forma que no sea mediante retención del pago de capital, prima, si hubiera, o intereses sobre las Obligaciones Negociables;

(5) a un tenedor o beneficiario final de una obligación negociable, o en su representación, respecto de Impuestos Argentinos que no habrían sido gravados de no ser por el hecho de que dicho tenedor presentó una obligación negociable para su pago (cuando se requiera la presentación) más de 30 días después de la fecha de vencimiento del pago;

(6) cualquier combinación de los puntos (1) a (5) anteriores;

tampoco se pagarán Montos Adicionales respecto de cualquier pago de capital o cualquier prima o intereses sobre Obligaciones Negociables a cualquier tenedor o beneficiario final de una obligación negociable que sea un fiduciario, sociedad de personas, sociedad de responsabilidad limitada u otra que no sea el beneficiario final exclusivo de dicho pago, en tanto las leyes de la Argentina exigieran que dicho pago sea incluido en las ganancias imponibles de un beneficiario o fiduciante respecto de dicho fiduciario o socio de dicha sociedad de personas, sociedad de responsabilidad limitada o beneficiario final que no habría tenido derecho a dichos Montos Adicionales de haber sido el tenedor de dichas Obligaciones Negociables.

Se considerará que todas las referencias en este Prospecto a capital, prima o intereses pagaderos en virtud del presente incluyen referencias a Montos Adicionales pagaderos respecto de dicho capital, prima o intereses.

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

Compromisos

La Compañía podrá asumir compromisos en relación a cada Clase de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Prospecto aplicable a dicha Clase.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente, a menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Prospecto correspondiente, mientras que cualquier obligación negociable se encuentre en circulación, cumpliremos y según lo indicado más abajo haremos que nuestras Subsidiarias cumplan con el siguiente compromiso.

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

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

(1) la Compañía sea la sociedad subsistente o continuadora; o

(2) la Persona (de ser diferente de la Compañía) constituida por dicha fusión propiamente dicha o con la cual la Compañía se fusiona bajo la forma de una fusión por absorción o la Persona que adquiere mediante una venta, cesión, transferencia, locación, transmisión u otra enajenación la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Compañía y de las Subsidiarias de la Compañía (la “Entidad Subsistente”):

(A) sea una sociedad constituida y con existencia válida en virtud de las leyes de una Jurisdicción Habilitada para la Fusión; y

(B) asuma expresamente el pago debido y puntual del capital, y prima, de haberla, e intereses de todas las Obligaciones Negociables, así como el cumplimiento y observancia de cada compromiso de las Obligaciones Negociables y todos los contratos relativos a la emisión de obligaciones negociables que la Compañía debe cumplir u observar liberándose totalmente de toda responsabilidad a la Compañía.

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

Al producirse una fusión propiamente dicha o por absorción, combinación o cualquier transferencia de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Compañía y sus Subsidiarias de conformidad con este compromiso, en virtud de los cuales la Compañía no sea la sociedad continuadora, la Entidad Subsistente formada por dicha fusión propiamente dicha con la Compañía o que absorbe a la misma en virtud de una fusión por absorción o a la que se efectúa dicha transmisión, locación o transferencia, será la sucesora de la Compañía en virtud de las Obligaciones Negociables, sustituirá a la misma y podrá ejercer todos y cada uno de sus derechos y facultades con el mismo efecto que correspondería si dicha Entidad Subsistente hubiera sido designada como tal.

Los inversores renuncian expresamente a ejercer su derecho de oposición previsto en los Artículos 83, 88 y concordantes de la Ley General de Sociedades y en el Artículo 4 de la Ley Nº 11.867, para el supuesto de que la fusión propiamente dicha o la fusión por absorción, o la venta, cesión, transferencia, locación, transmisión o enajenación bajo cualquier modalidad, de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Compañía (determinados en forma consolidada para la Compañía y sus Subsidiarias), se realice en los términos y condiciones que permiten este compromiso.

Algunas Definiciones

A continuación, se presenta un resumen de algunos de los términos definidos empleados con relación a los Compromisos y a los Supuestos de Incumplimiento.

“PCGA Argentinos” significa los principios contables generalmente aceptados en la República Argentina, en vigencia en forma periódica.

“IFRS” significa los *International Financial Reporting Standards* por sus siglas en inglés.

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

“Acciones de Capital” significa:

- (1) con respecto a cualquier Persona que sea una sociedad, todas las acciones, participaciones, partes de interés u otros equivalentes (cualquiera sea su designación e independientemente de que tengan o no derecho de voto) del capital social, incluyendo cada clase de Acciones Ordinarias y Acciones Preferidas de dicha Persona;
- (2) con respecto a cualquier Persona que no sea una sociedad por acciones, todas y cada una de las participaciones en una sociedad colectiva, o participaciones de capital o en la titularidad de dicha Persona, y
- (3) cualquier warrants, derechos u opciones de compra de cualquiera de los instrumentos o participaciones mencionados en las cláusulas (1) o (2) precedentes.

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

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

“Fecha de Emisión” significa la primera fecha de emisión de Obligaciones Negociables.

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

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

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

“Acciones Preferidas” de cualquier Persona significa cualesquiera Acciones de Capital de dicha Persona que tengan derechos preferenciales sobre cualesquiera otras Acciones de Capital de dicha Persona en lo que respecta a dividendos, distribuciones o rescates o en ocasión de la liquidación.

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

“Agencia Calificadora” significa Moody’s, S&P o Fitch.

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

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

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

Supuestos de Incumplimiento

En caso de que hubiera ocurrido y se mantuviera vigente uno o varios de los siguientes supuestos (en adelante “Supuestos de Incumplimiento”), conforme así se explicare en el Suplemento de Prospecto aplicable, respecto de las Obligaciones Negociables de cualquier clase:

(i) la Compañía no pagara el capital o intereses (o Montos Adicionales, si hubieran) respecto de las Obligaciones Negociables de dicha Clase en la fecha en que venzan y sean exigibles de acuerdo con sus términos, y dicho incumplimiento continuara durante un período de siete (7) días (en el caso del capital) o catorce (14) días (en el caso de los intereses o Montos Adicionales, si hubieran);

(ii) la Compañía no cumpliera u observara cualquier otro compromiso u obligación aplicables a dicha Clase en virtud de este Prospecto o incluidas en dichas Obligaciones Negociables; y dicho incumplimiento continuara vigente durante un período de noventa (90) días después de que la Compañía o la Compañía y el Fiduciario hubieran recibido de los Tenedores de por lo menos el 25% del capital total de las Obligaciones Negociables en Circulación de dicha Clase, notificación escrita al efecto indicando dicho incumplimiento y exigiendo su subsanación y declarando que dicha notificación constituye una “notificación de incumplimiento” bajo este Prospecto; o

(iii) la Compañía no pagara a su vencimiento final estipulado, el capital de su Deuda por un monto de capital total vencido de por lo menos USD 50.000.000 (o su equivalente en otra moneda en el momento de determinación) y dicho incumplimiento se mantuviera vigente después del período de gracia, si lo hubiera, aplicable a dicho incumplimiento, u ocurriera cualquier otro supuesto de incumplimiento conforme a cualquier acuerdo o instrumento relativo a dicha Deuda por un monto de capital total de por lo menos USD 50.000.000 (o su equivalente en otra moneda en el momento de determinación) y, que en cada caso dicha falta de pago o supuesto de incumplimiento diera como resultado la caducidad de plazos de su vencimiento final estipulado por un monto de capital total vencido de al menos USD 50.000.000 (o su equivalente en otra moneda en el momento de determinación); o

(iv) un tribunal competente dictara una resolución o fallo en firme para (1) una reparación en relación con la Compañía en un procedimiento de quiebra o concurso iniciado contra ellas conforme a la Ley Nº 24.522 de la República Argentina, y sus modificatorias (la “Ley de Concursos y Quiebras”) o cualquier otra ley en materia de quiebras, concurso o ley similar aplicable, vigente actualmente o que rija en el futuro, o (2) la designación bajo cualquier ley aplicable en materia de quiebras, concursos u otras leyes similares de un administrador, síndico o liquidador judicial de la Compañía respecto de todos o sustancialmente todos los bienes de la Compañía y, en cada caso, dicha resolución o fallo no fueran suspendidos y permanecieran vigentes por un período de noventa (90) días corridos; o

(v) la Compañía (a) presentara una petición de quiebra o concurso conforme a la Ley de Concursos y Quiebras o cualquier otra ley aplicable en materia de quiebras, concursos u otra ley similar vigente actualmente o en el futuro, (b) aceptara la designación bajo cualquier ley aplicable en materia de quiebras, concursos u otras leyes similares o la toma de posesión por parte de un administrador, síndico o liquidador judicial de la Compañía para todos o sustancialmente todos los bienes de la Compañía; o en tales casos, a requerimiento –mediante notificación escrita- de los tenedores de como mínimo el 25% del valor nominal total de las obligaciones negociables de dicha clase, la Compañía declarará inmediatamente vencidas y pagaderas todas las obligaciones negociables de dicha clase en ese momento en circulación. En caso de que hubiera ocurrido y estuviera vigente un Supuesto de Incumplimiento establecido en la cláusula (iii) precedente respecto de las obligaciones negociables de cualquier clase, dicho Supuesto de Incumplimiento automáticamente quedará rescindido y anulado una vez que el supuesto de incumplimiento o incumplimiento de pago que desencadenara dicho Supuesto de Incumplimiento en virtud de la cláusula (iii) fuera remediado o subsanado por la Compañía o dispensado por los tenedores del Endeudamiento pertinente. La rescisión y anulación no afectarán ningún Supuesto de Incumplimiento posterior ni limitarán ningún derecho en consecuencia. Luego de dicha declaración de caducidad de plazos, el capital de las obligaciones negociables acelerado de tal modo y los respectivos intereses devengados y todos los demás montos pagaderos respecto de dichas obligaciones negociables vencerán y serán pagaderos inmediatamente. Si el Supuesto de Incumplimiento o Supuestos de Incumplimiento que dieran lugar a esa declaración o aceleración fueran subsanados con posterioridad a esa declaración,

dicha declaración puede ser rescindida por los tenedores de una mayoría simple del valor nominal total de la clase en cuestión de obligaciones negociables en circulación en cualquier momento después de que se hubiera declarado la caducidad de plazos respecto de dicha clase de obligaciones negociables.

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

- (a) la rescisión no entrara en conflicto con ninguna sentencia o fallo;
- (b) todos los Supuestos de Incumplimiento existentes hubieran sido subsanados o dispensados, con excepción de falta de pago de capital e interés que haya vencido solamente por causa de la aceleración;
- (c) en la medida en que el pago de dicho interés sea legal, que se haya pagado intereses sobre cuotas vencidas de interés y cuotas vencidas de capital, siempre que hayan vencido de otra forma que no sea por esa declaración de aceleración.

Estableciéndose que, un tenedor de obligaciones negociables puede iniciar una demanda por ejecución del pago de capital, prima si la hubiere e interés, en o después de las respectivas fechas de vencimiento expresadas en dicha obligación negociable.

Los Suplementos de Prospecto aplicables a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, podrán agregar, eliminar y/o modificar los supuestos de incumplimiento antes mencionados relativos a tales valores, conforme así se especifique en dichos suplementos.

Asambleas, Modificación y Dispensa

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que competa a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables modificada por la Ley de Financiamiento Productivo, las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores y las demás disposiciones legales vigentes. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales.

A partir de las modificaciones introducidas a la Ley de Obligaciones Negociables por la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo, se deja sin efecto el requisito de unanimidad dispuesto en el art. 354 de la Ley General de Sociedades para modificar condiciones fundamentales de la emisión. El Suplemento de Prospecto respectivo deberá contener disposiciones sobre quórum y mayorías, en su caso estableciendo aquellas modificaciones o dispensas que podrán ser aprobadas por las mayorías establecidas para las asambleas extraordinarias y podrá habilitar la posibilidad de obtener el consentimiento de los obligacionistas sin necesidad de celebración de asamblea por intermedio de un medio fehaciente que asegure a todos los obligacionistas la debida información previa y el derecho a manifestarse.

Se podrán efectuar modificaciones y reformas a las Obligaciones Negociables, así como también se podrá dispensar el cumplimiento futuro o incumplimiento anterior, a exclusiva opción de IRSA, (i) mediante la adopción de una resolución en una asamblea de tenedores de obligaciones negociables, o (ii) mediante el consentimiento por medio fehaciente (entendiéndose como tal, el exteriorizado por nota o carta, con firma ológrafa, electrónica o digital, enviada por medios físicos o digitales, y/o cualquier otro sistema o modalidad y conforme sea establecido por el Directorio de la Compañía) de al menos el 50% de los tenedores del valor nominal de las obligaciones negociables en circulación. Sin embargo, sin el consentimiento por medio fehaciente de los tenedores de al menos 2/3 (dos tercios) del valor nominal de las obligaciones negociables en circulación, o cuando se trate de una asamblea de tenedores, sin la aprobación de las personas con derecho a votar la mayoría del valor nominal total de las obligaciones negociables en ese momento en circulación representadas y con derechos de voto en la asamblea, en tanto la asamblea haya sido constituida por las personas que tengan o representen el 2/3 (dos tercios) del valor nominal total de las obligaciones negociables en circulación, tal modificación o reforma y dicha dispensa no podrá, entre otras: (i) prorrogar la fecha de vencimiento para el pago de capital, prima, si hubiera, o intereses sobre dicha obligación negociable, (ii) reducir el capital, la porción del capital que deba pagarse después de la caducidad de plazos, la tasa de interés o la prima pagadera al momento del rescate de cualquiera de estas obligaciones negociables, (iii) reducir la obligación de pagar Montos Adicionales sobre dicha obligación negociable, (iv) acortar el período durante el cual se tenga permitido

rescatar dicha obligación negociable o permitir que se rescate si no estuviera permitido, (v) cambiar la moneda en la cual debe pagarse cualquier obligación negociable o la prima o intereses sobre dicha obligación negociable o los lugares de pago requeridos, o (vi) reducir el porcentaje del valor nominal total de obligaciones negociables necesario para modificar, reformar o complementar las obligaciones negociables, para la dispensa del cumplimiento de ciertas disposiciones o para dispensar ciertos incumplimientos.

Con fecha 5 de abril de 2020, mediante la Resolución General 830/2020, la CNV estableció que las entidades emisoras podrán celebrar reuniones a distancia durante el período de aislamiento para minimizar la propagación del COVID-19, mientras se cumplan ciertos requisitos como la garantía de libre accesibilidad a las reuniones de todos los accionistas con voz y voto, la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras en el transcurso de toda la reunión, su grabación en soporte digital y la conservación de una copia por cinco años, entre otros. En los casos en que la posibilidad de celebrar las asambleas a distancia no se encuentre prevista en el estatuto, la entidad emisora deberá difundir la convocatoria por todos los medios necesarios, a fin de garantizar los derechos de los accionistas y se deberá contar con el quórum exigible para las asambleas extraordinarias y resolver como primer punto del orden del día su celebración a distancia con la mayoría exigible para la reforma del estatuto social. Las entidades emisoras también podrán celebrar reuniones del órgano de administración siempre que se cumpla con los recaudos previstos en el artículo 61 de la Ley N° 26.831.

Colocación de las Obligaciones Negociables

La colocación de las Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y demás normas aplicables de la CNV, a través de alguno de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación de un resumen de los términos y condiciones de éste Prospecto, cualquier suplemento de Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable en el sistema de difusión del mercado donde se listen y/o se negocien las Obligaciones Negociables y/o en un diario de mayor circulación general en Argentina; (ii) la distribución de éste Prospecto, cualquier Suplemento de Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable al público en Argentina; (iii) *road shows* en Argentina para potenciales inversores; y (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores en Argentina, entre otros actos a ser realizados, los cuales serán detallados en el Suplemento de Prospecto correspondiente. Los Suplementos de Prospecto incluirán detalles específicos de los esfuerzos de colocación a realizar de conformidad con la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV y demás normas aplicables. Se deja constancia que a los efectos de suscribir las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco de este Programa, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que la Compañía deba o resuelva libremente solicitarles para el cumplimiento de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado para el mercado de capitales emanadas de la UIF creada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y complementarias. Este Prospecto estará disponible al público en general en Argentina.

Acción Ejecutiva

De conformidad con el artículo 29 de la Ley de Obligaciones Negociables, los títulos que revisten el carácter de obligaciones negociables otorgan a sus titulares el derecho de iniciar acción ejecutiva, por lo tanto, de acuerdo con el artículo 129 de la Ley de Mercado de Capitales, cualquier depositario de las Obligaciones Negociables se encuentra habilitado para expedir certificados respecto de las Obligaciones Negociables representadas por títulos globales, a favor de cualquier beneficiario final. Estos certificados habilitan a sus beneficiarios finales a demandar judicialmente ante cualquier tribunal competente en la Argentina, incluyendo la vía ejecutiva, con el fin de obtener cualquier suma adeudada bajo las Obligaciones Negociables.

Notificaciones

Todas las notificaciones en relación con las Obligaciones Negociables que la Compañía deba efectuar a los tenedores de las mismas, se efectuarán mediante publicaciones que requieran las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes, así como mediante las publicaciones que requieran las normas aplicables de ByMA y/o de los otros mercados autorizados en los que se solicite el listado y/o la negociación de las Obligaciones Negociables. Asimismo, podrá disponerse medios de notificación adicionales complementarios para cada clase de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Legislación aplicable

La Ley de Obligaciones Negociables establece los requisitos para que las Obligaciones Negociables revistan tal carácter, y dicha ley, junto con la Ley General de Sociedades y modificatorias, y demás leyes y reglamentaciones argentinas regirán nuestra capacidad y autoridad societaria para emitir y entregar las Obligaciones Negociables, y la autorización de la Comisión Nacional de Valores para la creación del Programa y la oferta de las Obligaciones Negociables. Todas las cuestiones relacionadas con las Obligaciones Negociables se regirán por y deberán ser interpretadas exclusivamente de conformidad con las leyes de la Argentina. Sin embargo, dichas cuestiones relacionadas con las Obligaciones Negociables podrán regirse por las leyes del Estado de Nueva York o por las leyes argentinas o por las de cualquier otra jurisdicción, si así se especificara en el Suplemento de Prospecto correspondiente y, en ese caso, deberán ser interpretados de conformidad con las mismas.

Fiduciarios y Agentes

Las Obligaciones Negociables podrán ser o no emitidas en el marco de convenios de fideicomiso y/o de convenios de agencia que oportunamente la Compañía celebre con entidades que actúen como fiduciarios y/o agentes. Tales fiduciarios y/o agentes desempeñarán funciones solamente respecto de las clases que se especifiquen en los respectivos Suplementos de Prospecto y tendrán los derechos y obligaciones que se especifiquen en los mismos. La existencia de fiduciarios y agentes se detallará en los Suplementos de Prospecto correspondientes.

Calificaciones

La Ley de Mercado de Capitales, dispone en sus artículos 57 y 58, que la CNV establecerá las formalidades y requisitos que deberán cumplir las entidades que soliciten su registro como agentes de calificación de riesgo, incluyendo la reglamentación de lo dispuesto en la presente ley y determinando la clase de organizaciones que podrán llevar a cabo esta actividad.

Asimismo, la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, establecen que los agentes de calificación de riesgo, a solicitud de las emisoras y otras entidades, podrán calificar cualquier valor negociable, sujeto o no al régimen de oferta pública.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Capitales, la Compañía ha optado por no calificar al Programa y según se especifique en el Suplemento de Prospecto correspondiente, decidirá si calificar o no, cualquier serie y/o clase de títulos a ser emitidos bajo el Programa.

b) Plan de Distribución

La Compañía podrá ofrecer Obligaciones Negociables mediante colocadores o a través de agentes autorizados para actuar como intermediarios financieros conforme la ley aplicable. El Suplemento de Prospecto aplicable establecerá los términos de la oferta de cualquier Obligación Negociable, incluyendo el precio de compra de dicha Obligación Negociable y el destino del producido de la consumación de dicha venta, cualquier descuento de suscripción o concesión otorgada o reotorgada o pagada a los colocadores, cualquier mercado de valores en los cuales puedan ser listadas dichas Obligaciones Negociables y cualquier restricción sobre la venta y entrega de Obligaciones Negociables. Los métodos de colocación a ser utilizados por la Compañía serán determinados en oportunidad de la colocación de cada serie y/o clase conforme la normativa aplicable vigente en dicho momento, y se detallarán en el respectivo Suplemento de Prospecto.

Nos reservamos el derecho de retirar, cancelar o modificar cualquier oferta de Obligaciones Negociables contemplado en el presente o en cualquier Suplemento de Prospecto, previa publicación de un aviso en los mismos medios por los cuales se hubiera anunciado dicha oferta de Obligaciones Negociables. Las ofertas no podrán rechazarse, salvo que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema informático de negociación utilizado para la colocación primaria o por incumplimiento de exigencias normativas en materia de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo. En caso de que haya colocadores, cada colocador tendrá el derecho de rechazar parcialmente, utilizando el principio de proporcionalidad, cualquier oferta de compra de Obligaciones Negociables recibida por él en calidad de mandatario.

No se han celebrado contratos de colocación, no existiendo compromisos de suscripción con respecto a las Obligaciones Negociables. En caso de que así lo estableciera el Suplemento de Prospecto aplicable, la

Compañía autorizará a agentes o colocadores para solicitar ofertas por determinadas instituciones específicas para adquirir Obligaciones Negociables al precio de la oferta pública establecido en dicho Suplemento de Prospecto. Dichos contratos estarán sujetos únicamente a las condiciones establecidas en el Suplemento de Prospecto y el mismo establecerá las comisiones pagaderas para el requerimiento de dichos contratos.

Cualquier colocador y/o agente que participe en la distribución de Obligaciones Negociables podrá ser considerado como suscriptor y cualquier descuento o comisión recibida por ellos sobre la venta o reventa de Obligaciones Negociables podrá ser considerado como descuentos y comisiones de suscripción de conformidad con la Ley de Obligaciones Negociables. Los agentes y/o colocadores podrán ser clientes, llevar a cabo negocios o prestar servicios a la Compañía o a sus afiliadas en el normal transcurso del giro social.

c) Mercados

Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa podrán ser listadas en uno o varios mercados autorizados del país o del exterior, de acuerdo a lo que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Presentaremos una solicitud para el listado de las Obligaciones Negociables de cada clase y/o serie en ByMA a través de la BCBA, en virtud del ejercicio de la facultad delegada por ByMA a la BCBA conforme lo dispuesto por la Resolución Nº18.629 de la CNV, y su negociación en el MAE y/o en cualquier otro mercado autorizado del país o del exterior, incluyendo, sin limitación, el mercado EuroMTF o el mercado alternativo de la Bolsa de Comercio de Luxemburgo, según se especifique en el Suplemento de Prospecto correspondiente. No podemos garantizarles, sin embargo, que estas solicitudes serán aceptadas.

La colocación primaria se llevará a cabo de acuerdo con los procedimientos previstos por las Normas de la CNV y por la Resolución 662/2016 de dicho organismo. Al respecto, el procedimiento de colocación –licitación o subasta pública o formación de libro– será informado en el Suplemento de Prospecto respectivo.

En caso que el Suplemento de Prospecto aplicable prevea la integración en especie con cupones de obligaciones negociables emitidas anteriormente en el marco del Programa, según lo descrito en Forma de Integración, podrán crearse subespecies o separaciones de uno o más cupones de intereses y/o amortizaciones de la especie original, que podrán listarse en mercados autorizados del país o del exterior, a los efectos de preservar el principio de trato igualitario de todos los inversores.

d) Compensación y Liquidación:

Se especificará en el Suplemento de Prospecto aplicable.

e) Gastos de la emisión:

La Compañía informará los gastos relacionados con la emisión de cada clase y/o serie de las Obligaciones Negociables en el Suplemento de Prospecto de cada clase o serie que se emita. La Compañía estima que los gastos relacionados con la preparación y aprobación y actualización del Programa serán de aproximadamente ARS 5,0 millones los cuales incluyen los honorarios de contador público certificante y abogados y gastos de publicación. Los mismos estarán a cargo de la Compañía.

INFORMACIÓN ADICIONAL

a) Acta constitutiva y estatutos

Nuestra denominación legal es IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima. Nuestra sede social conforme fuera inscripta en la Inspección General de Justicia bajo el Número 7125 Libro 102 de Sociedades por Acciones, de fecha 14/05/2021 está ubicada en Carlos Della Paolera 261 Piso 9, (C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Nuestra Compañía fue constituida bajo las leyes argentinas como una sociedad anónima el 30 de abril de 1943 y fue registrada ante la Inspección General de Justicia ("IGJ") el 23 de junio de 1943 bajo el número 284, página 291, libro 46 del volumen A. De acuerdo con nuestros estatutos, nuestro plazo de duración vence el 5 de abril de 2043. Nuestras acciones se encuentran listadas y se negocian en ByMA a través de la BCBA, mientras que nuestros GDSs se encuentran listados y se negocian en el NYSE. Nuestro número de teléfono es (54-11) 4323-7400, nuestro fax es (54-11) 4323-7480 y nuestro sitio web es www.irsacom.ar.

Objeto Social

De acuerdo con el Artículo 4 de nuestros Estatutos nuestro objeto social consiste en:

- invertir, explotar y operar desarrollos inmobiliarios;
- invertir, desarrollar y operar bienes muebles, entre ellos valores negociables;
- construir y operar obras, servicios y bienes públicos;
- administrar bienes muebles o inmuebles, tanto de nuestra propiedad como de terceros;
- construir, reciclar o refaccionar bienes inmuebles, tanto de nuestra propiedad como de terceros;
- asesorar a terceros en relación con las actividades antes mencionadas;
- representar mandatos, comisiones, agencias, consignaciones y/o gestiones de negocios;
- financiar proyectos, emprendimientos, obras y/u operaciones inmobiliarias de terceros; y financiar, crear, desarrollar y operar proyectos relacionados con internet.

Responsabilidad de los Accionistas

La responsabilidad de los accionistas está limitada al pago de sus acciones.

Derechos de Receso

Toda vez que se aprueben determinadas medidas en una asamblea extraordinaria de accionistas (como por ejemplo la aprobación de una fusión, escisión (salvo cuando la acciones de la sociedad adquirente se encuentran listadas en un mercado autorizado), un cambio fundamental de objeto social, una transformación de un tipo societario a otro, un cambio de domicilio de nuestra compañía fuera de argentina, o si como resultado de la medida aprobada, las acciones dejaran de negociarse o de continuar estando listadas en un mercado autorizado) cualquier accionista disidente puede retirarse de nuestra compañía y recibirá el valor de libros por acción determinado sobre la base de nuestros últimos estados contables, independientemente de que éstos se encuentren completos o deban completarse.

Además, para contar con el derecho de receso, el accionista deberá haber votado en contra de dicha resolución o acto contando con un plazo de 5 (cinco) días siguientes a la asamblea para ejercer su derecho o en el caso que se hubiera encontrado ausente y pudiera probar su calidad de accionista a la fecha de la asamblea, podrá ejercer su derecho dentro de los 15 (quince) días siguientes a la asamblea de accionistas. El derecho de receso se extingue en relación con una resolución determinada si dicha resolución se revierte posteriormente en otra asamblea de accionistas celebrada dentro de los 75 días de la asamblea anterior en la que se adoptó la resolución original. El pago vinculado con el derecho de receso se debe efectuar dentro del plazo de un año de la fecha de la asamblea de accionistas en la que se adoptó la resolución, salvo cuando la resolución implique una decisión en el sentido de que nuestras acciones debe dejar de negociarse en mercados autorizados, en cuyo caso el período de pago se reduce a 60 días contados a partir de la fecha de la resolución.

Derechos de Preferencia y de Acrecer

De conformidad con nuestros estatutos y la Ley General de Sociedades, en el supuesto de un incremento de nuestro capital social, cada uno de nuestros accionistas tiene derecho de preferencia para suscribir las nuevas acciones en proporción a sus tenencias. En relación con las acciones de una clase que no hubieran sido objeto de ejercicio del derecho de preferencia por cualquier tenedor de esa clase, los restantes tenedores de la clase en cuestión tendrán derechos de acrecer en función de la cantidad de acciones que hayan comprado cuando ejercieron sus propios derechos de preferencia. Los derechos de preferencia y de acrecer se pueden ejercer en forma simultánea dentro de los 30 días siguientes al momento de la publicación en el Boletín Oficial y en un periódico de amplia circulación en Argentina durante un plazo de tres días, de la notificación a los accionistas de un aumento de capital y de los derechos a suscribir el mismo. De acuerdo con la Ley General de Sociedades dicho período de 30 días se puede reducir a 10 días mediante decisión de nuestros accionistas adoptada en una asamblea de accionistas extraordinaria. No obstante, de acuerdo a lo resuelto en nuestra asamblea general ordinaria y extraordinaria en fecha 29 de octubre de 2018, en el caso de aumento de capital de acciones u obligaciones negociables convertibles, el derecho de preferencia se ejercerá exclusivamente mediante el procedimiento de colocación que se determine en el prospecto de oferta pública correspondiente sin la aplicación del plazo previsto en el artículo 194 de la Ley General de Sociedades, otorgándose a los titulares de las acciones y obligaciones negociables convertibles, beneficiarios del derecho de preferencia, prioridad en la adjudicación hasta el monto de las acciones que les corresponden por sus porcentajes de tenencias. El derecho de acrecer, deberá ejercerse en forma simultánea al de preferencia.

Derechos, Preferencias y Restricciones inherentes a las acciones ordinarias

Derechos a Dividendos

La Ley General de Sociedades establece que la distribución y pago de dividendos a los accionistas solamente es válida si se realiza con las ganancias netas y realizadas de la sociedad de conformidad con un balance anual aprobado por los accionistas. El directorio somete nuestros estados contables correspondientes al ejercicio económico anterior, junto con los informes de la comisión fiscalizadora, a la aprobación de la asamblea anual ordinaria de accionistas. Esta asamblea se debe celebrar como máximo el 31 de octubre de cada año con el objeto de aprobar los estados contables y decidir la adjudicación de nuestros ingresos netos correspondientes al ejercicio económico. La distribución, monto y pago de dividendos, de haberlos, debe ser aprobada mediante el voto favorable de la mayoría de los votos presentes con derecho a voto en la asamblea y conforme a la normativa que disponga la CNV. En virtud de las Normas de la CNV, los dividendos en efectivo se deben pagar a los accionistas en forma proporcional de conformidad con la participación detentada por los accionistas dentro de los 30 (treinta) días de la decisión por la que se aprueba su distribución aunque por disposiciones de ByMA donde se encuentran listadas las acciones, los dividendos deben abonarse dentro de los 10 (diez) días hábiles de aprobados, cumpliéndose con este último plazo. Si se declaran dividendos en acciones, las correspondientes acciones se deben entregar a los accionistas en el plazo de tres meses de la asamblea de accionistas que las aprueba. El derecho de los accionistas de cobrar los dividendos vence al finalizar el plazo de 5 (cinco) años contado desde la fecha en que las mismas se pusieron a disposición de los accionistas.

La asamblea de accionistas puede autorizar el pago de dividendos en forma trimestral siempre que no se viole ninguna reglamentación aplicable. En ese caso, todos y cada uno de los miembros del directorio y de la comisión fiscalizadora serán responsables en forma solidaria e ilimitada por el reembolso de tales dividendos si, al finalizar el ejercicio económico respectivo, las ganancias netas y realizadas de la Compañía no resultan suficientes para permitir el pago de dividendos.

Derechos de voto y elecciones graduales

En virtud de nuestros estatutos, nuestro capital social se compone de acciones ordinarias escriturales con un valor nominal de ARS 1 por acción y con derecho a un voto por acción.

Todos los directores titulares y directores suplentes se eligen por un plazo de tres ejercicios.

Derecho de participación en las ganancias de IRSA

Conforme a la Ley General de Sociedades y nuestros estatutos, las ganancias líquidas y realizadas de cada ejercicio económico se distribuirán del siguiente modo, sujeto a la aprobación de nuestra asamblea anual ordinaria de accionistas : (i) se imputará el 5% de dichas ganancias netas a reserva legal, hasta que el

monto de dicha reserva sea igual al 20% de nuestro capital social, (ii) la suma establecida por la asamblea de accionistas en concepto de remuneración del directorio y de la comisión fiscalizadora y (iii) dividendos, dividendos adicionales sobre las acciones preferidas, de haberlos, o a fondo de reserva facultativa o reserva para contingencias o a una nueva cuenta, o para cualquier fin que decidan los accionistas en la asamblea de accionistas.

Derecho a participar en cualquier superávit en el supuesto de liquidación

En el supuesto de liquidación de la Compañía o de sus activos o de una disolución, nuestros activos (i) se aplicarán en primer lugar a cancelar pasivos y (ii) el resto se distribuirá proporcionalmente entre los tenedores de acciones preferidas, de haberlas, y de acuerdo con los términos de las mismas. En caso de quedar un remanente, los tenedores de acciones ordinarias tienen derecho a recibir y a participar proporcionalmente en todos los activos netos remanentes para su distribución.

Disposiciones relacionadas con la titularidad accionaria de determinadas cantidades de acciones

Según el Artículo 9 del Estatuto Social de la Compañía, no podrán adquirirse, directa o indirectamente, acciones que puedan permitir al adquirente alcanzar el control de la Compañía (adquisiciones de control), o que, aun sin conferir dicho control, representen, en total, el treinta y cinco por ciento (35%) o más del capital social, ya sea que ese sea el porcentaje que se pretenda adquirir o se pretenda la adquisición de uno menor pero que sumado a tenencias anteriores permita alcanzarlo o superarlo (adquisiciones relevantes). Para más información, véase “Toma de control según el Artículo 9 del Estatuto Social de la Compañía” en el presente Prospecto.

A su vez, las Normas de la CNV exigen que las operaciones que tienen como resultado que las tenencias de capital social de una persona en una empresa registrada en Argentina adquieran el 5% o más de la facultad de voto se notifiquen de inmediato a la CNV. A partir de ese momento, también se deberá notificar toda variación en la tenencia que represente un múltiplo del 5% de la facultad de voto.

Procedimiento para modificar los derechos de los accionistas

Los derechos de los tenedores de acciones se establecen en la Ley General de Sociedades y en nuestros estatutos. Los derechos de los accionistas previstos en la Ley General de Sociedades no podrán ser reducidos por los estatutos.

La Ley General de Sociedades establece que la reforma de nuestros estatutos debe ser aprobada por la mayoría absoluta de nuestros accionistas en una asamblea extraordinaria de accionistas.

Asambleas de Accionistas Ordinarias y Extraordinarias

Nuestros estatutos establecen que toda asamblea debe ser convocada por el directorio o por la comisión fiscalizadora en los casos previstos por ley o ante solicitud de los tenedores de acciones que representen no menos del 5% del capital social. Toda asamblea solicitada por los accionistas se debe celebrar dentro de los 30 (treinta) días corridos siguientes a la solicitud.

De conformidad con la Ley de Mercado de Capitales la primera convocatoria a asamblea deberá publicarse con una anticipación no menor a los 20 días corridos y no mayor a los 45 días corridos de la fecha fijada para su celebración. Los plazos indicados se computarán a partir de la última publicación.

Las asambleas ordinarias se pueden convocar en forma simultánea en primera y segunda convocatoria. Ante la omisión de cursar una convocatoria simultánea, la asamblea en segunda convocatoria en razón de la falta de constitución de quórum en la primera se deberá celebrar dentro de los 30 días siguientes a dicha asamblea, en cumplimiento de todas las notificaciones requeridas por las reglamentaciones aplicables.

En un plazo de 20 días corridos antes de la fecha fijada para la celebración de la asamblea, el directorio deberá poner a disposición de los accionistas en su sede social o por medios electrónicos, toda la información relevante concerniente a la celebración de la asamblea, la documentación a ser considerada en la misma y las propuestas del directorio. Hasta 5 días corridos antes de la fecha para la celebración de la asamblea ordinaria que deba considerar la documentación del ejercicio, los accionistas que representen por lo menos el 2% del capital social podrán entregar en la sede social comentarios o propuestas relativas a la marcha de los negocios sociales correspondientes al ejercicio. El directorio deberá informar a los accionistas que dichos comentarios o propuestas se encuentran disponibles en la sede social o que podrán

consultarse a través de cualquier medio electrónico.

Todo accionista podrá designar a una persona (salvo las personas exceptuadas en el artículo 239 de la Ley General de Sociedades) como su representante debidamente autorizado en cualquier asamblea, por medio de un poder con la firma debidamente certificada. Los cotitulares de acciones deberán tener una única representación.

A fin de asistir a la asamblea de accionistas, los tenedores deberán depositar en poder de nuestra Compañía el certificado de acciones emitido por el agente de registro, con una antelación mínima de 3 días hábiles antes de la fecha de la respectiva asamblea de accionistas. Asimismo, en el caso de que la asamblea se celebre a distancia y el accionista esté representado por un representante legal y/o apoderados, deberá notificar su asistencia con cinco (5) días hábiles de anticipación a la celebración de la asamblea. Entregaremos el recibo correspondiente que se necesitará para la admisión a la asamblea de accionistas. El día de la asamblea el accionista o sus representantes deberán completar sus domicilios, documento de identidad y cantidad de votos y deberán firmar el Libro de Asistencia a Asambleas de Accionistas, si la asamblea se celebra de manera presencial.

De conformidad con lo resuelto por la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo, las personas jurídicas constituidas en el extranjero podrán participar de todas las asambleas de accionistas de sociedades autorizadas a hacer oferta pública de sus acciones a través de mandatarios debidamente instituidos, sin otra exigencia registral.

La primera convocatoria de la asamblea ordinaria de accionistas exige la asistencia de accionistas que representen una mayoría de las acciones con derecho de voto. La segunda convocatoria, no exige un mínimo de acciones con derecho a voto. En ambos casos, las resoluciones se adoptarán con la mayoría absoluta de los votos que se puedan emitir respecto de la decisión pertinente.

La primera convocatoria a la asamblea extraordinaria de accionistas exige la asistencia de accionistas que representen el 60% de las acciones con derechos de voto. La segunda convocatoria no exige un mínimo de acciones con derecho de voto. En ambos casos, las resoluciones deberán ser adoptadas por la mayoría absoluta de los votos que se pueden emitir respecto de la decisión pertinente.

Las asambleas serán presididas por el Presidente del directorio.

Con fecha 5 de abril de 2020, mediante la Resolución General 830/2020, la CNV estableció que las entidades emisoras podrán celebrar reuniones a distancia durante el período de aislamiento para minimizar la propagación del COVID-19, mientras se cumplan ciertos requisitos como la garantía de libre accesibilidad a las reuniones de todos los accionistas con voz y voto, la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras en el transcurso de toda la reunión, su grabación en soporte digital y la conservación de una copia por cinco años, entre otros. En los casos en que la posibilidad de celebrar las asambleas a distancia no se encuentre prevista en el estatuto, la entidad emisora deberá difundir la convocatoria por todos los medios necesarios, a fin de garantizar los derechos de los accionistas y se deberá contar con el quórum exigible para las asambleas extraordinarias y resolver como primer punto del orden del día su celebración a distancia con la mayoría exigible para la reforma del estatuto social. Las entidades emisoras también podrán celebrar reuniones del órgano de administración siempre que se cumpla con los recaudos previstos en el artículo 61 de la Ley N° 26.831.

Restricciones a la Titularidad

Las Normas de la CNV exigen que las operaciones que tienen por efecto que las tenencias de capital social de una persona en una sociedad argentina registrada otorguen el 5% o más de la facultad de voto, deban ser notificadas inmediatamente a la CNV. Posteriormente, todo cambio en las tenencias que represente un múltiplo del 5% de la facultad de voto también se deberá notificar.

Los directores, gerentes de primera línea, funcionarios ejecutivos, miembros de la Comisión Fiscalizadora y los accionistas controlantes de una empresa argentina sujeta al régimen de oferta pública deben notificar mensualmente a la CNV las variaciones en su titularidad beneficiaria de acciones, títulos de deuda y opciones de compra y venta relacionadas con los títulos de tales empresas, así como sus empresas controlantes, controladas o afiliadas.

Oferta Pública de Adquisición

A continuación, se detallan las principales características del régimen de oferta pública de adquisición establecido tanto en la Ley de Mercado de Capitales, como en las Normas de la CNV y en el Estatuto Social de la Compañía. Se sugiere al público inversor la lectura de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y el Estatuto Social de la Compañía, a fin de obtener un conocimiento exhaustivo del régimen y procedimiento de oferta pública de adquisición aplicable a la Compañía en particular.

Según la Ley de Mercado de Capitales, toda oferta pública de adquisición de acciones con derecho a voto de una sociedad cuyas acciones se encuentren admitidas al régimen de la oferta pública, sea de carácter voluntaria u obligatoria, deberá realizarse en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y las reglamentaciones de la CNV, siendo de aplicación las normas de transparencia y principios de protección al público inversor en el régimen de oferta pública.

De conformidad con las Normas de la CNV, se considera oferta pública de adquisición y/o canje de valores a la operación de mercado por la cual una persona humana o jurídica, actuando de forma individual o concertada con otra/s persona/s, ofrece/n adquirir y/o canjear acciones con derecho a voto de una sociedad admitida al régimen de oferta pública de acciones, por un tiempo prefijado, y sujeto a un procedimiento especial de control de los términos y condiciones de la oferta.

Las ofertas públicas de adquisición deberán (i) incluir a los titulares de derechos de suscripción u opciones sobre acciones, de títulos de deuda convertibles u otros valores negociables similares que, directa o indirectamente, puedan dar derecho a la suscripción, adquisición o conversión en acciones con derecho a voto; y (ii) efectuarse por la totalidad de las acciones con derecho a voto y demás valores negociables emitidos que den derecho a acciones con derecho a voto, y no podrán sujetarse a condición alguna.

A través de la Resolución General 779/2018, la CNV reglamentó el régimen de “Ofertas pública de adquisición” introduciendo modificaciones al texto de la Normas de la CNV, con el objetivo, entre otros, de:

- Definir el contenido mínimo de los prospectos explicativos de las ofertas de adquisición y/o canje de valores.
- Reglamentar los tipos de informes relativos al precio equitativo a presentar para los supuestos de ofertas públicas por tomas de control y de otras ofertas públicas obligatorias.
- Precisar los requisitos de independencia que deben reunir las evaluadoras y los contenidos mínimos de los informes que emitan.
- Introducir la posibilidad de presentar garantías sobre la oferta por parte de una entidad financiera extranjera, con sucursal o representación permanente en la República Argentina, y una entidad aseguradora fiscalizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación, en este último caso previa conformidad del Organismo.
- Establecer los plazos aplicables para la publicación del anuncio, la presentación de la solicitud de autorización a la CNV, el lanzamiento y liquidación de la oferta pública de adquisición y la publicación del prospecto e información de resultados, con el objeto de precisar y acotar los plazos en las distintas etapas del proceso, de forma de disminuir significativamente los tiempos de su trámite, en beneficio de los inversores.
- Reglamentar el procedimiento a seguir en caso de objeción al precio, las consecuencias del incumplimiento a la obligación de formular una oferta pública de adquisición, y lo concerniente a las ofertas competidoras y supuestos de innecesariedad de lanzamiento de ofertas públicas de adquisición.

Oferta pública de adquisición voluntaria

Las Normas de la CNV establecen que podrán formularse ofertas públicas voluntarias de adquisición y/o canje de acciones de una sociedad admitida al régimen de oferta pública de acciones, por un número de valores igual o inferior al total, siempre que el oferente no se encuentre en una situación que encuadre en un supuesto de oferta pública de adquisición obligatoria. Las ofertas públicas de adquisición voluntaria y/o de canje quedarán sujetas a las disposiciones establecidas para las ofertas obligatorias, con excepción de lo referido al precio equitativo. El precio de la oferta será libremente determinado por el oferente

debiendo difundirse las pautas y criterios aplicados para su determinación y, en su caso, publicarse el/los informe/s de valuación que hubieran sido tomados en cuenta.

Oferta pública de adquisición obligatoria

Oferta pública de adquisición por toma de control según la Ley de Mercado de Capitales

La Ley de Mercado de Capitales establece que quedará obligado a formular una oferta pública de adquisición a un precio equitativo quien, de manera individual o mediante actuación concertada, haya alcanzado, de manera efectiva, una participación de control de una sociedad cuyas acciones se encuentren admitidas al régimen de la oferta pública.

Para la Ley de Mercado de Capitales, actuación concertada es la actuación coordinada de dos o más personas, según un acuerdo o entendimiento formal o informal, para cooperar activamente en la adquisición, tenencia o disposición de acciones u otros valores o derechos convertibles en acciones de una entidad cuyos valores negociables están admitidos a la oferta pública, sea actuando por intermedio de cualquiera de dichas personas, a través de cualquier sociedad u otra forma asociativa en general, o por intermedio de otras personas a ellas relacionadas, vinculadas o bajo su control, o que sean titulares de derechos de voto por cuenta de aquéllas.

Según la Ley de Mercado de Capitales, se entiende que una persona tiene, individual o concertadamente con otras personas, una “participación de control” cuando:

- i) Alcance, directa o indirectamente, un porcentaje de derechos de voto igual o superior al cincuenta por ciento (50 %) de la sociedad, quedando excluidas de la base de cómputo las acciones que, pertenezcan, directa o indirectamente, a la sociedad afectada; o
- ii) haya alcanzado una participación inferior al cincuenta por ciento (50 %) de derechos de voto de una sociedad, pero actúe como controlante, conforme el término que se define en la presente ley.

La oferta se presentará ante la CNV tan pronto como sea posible y como máximo en el plazo de un mes desde que se concrete el cierre de la participación de control.

SIN EMBARGO, SE ADVIERTE AL PÚBLICO INVERSOR QUE EL ARTÍCULO 9 DE NUESTROS ESTATUTOS ESTABLECE UN RÉGIMEN MÁS GRAVOSO APLICABLE A LA COMPAÑÍA, EL CUAL SE ENCUENTRA EXPLICADO EN EL APARTADO “TOMA DE CONTROL SEGÚN EL ARTÍCULO 9 DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA” QUE SE EXPONE A CONTINUACIÓN.

Toma de control según el Artículo 9 del Estatuto Social de la Compañía

Según el Artículo 9 del Estatuto Social de la Compañía, no podrán adquirirse, directa o indirectamente, acciones que puedan permitir al adquirente alcanzar el control de la Compañía (adquisiciones de control), o que, aun sin conferir dicho control, representen, en total, el treinta y cinco por ciento (35%) o más del capital social, ya sea que ese sea el porcentaje que se pretenda adquirir o se pretenda la adquisición de uno menor pero que sumado a tenencias anteriores permita alcanzarlo o superarlo (adquisiciones relevantes).

Estarán excluidas, (i) las adquisiciones que realice quien ya sea titular o ejerza el control de acciones o títulos convertibles de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Mercado de Capitales, sin perjuicio de la aplicabilidad de las reglamentaciones de la CNV; y (ii) los casos en los que se supere la tenencia del treinta y cinco por ciento (35%) del capital social, en la medida en que ello ocurra como consecuencia de una distribución de acciones o dividendos en acciones resuelta por la Asamblea de la Compañía con las mayorías necesarias para el tratamiento de asuntos extraordinarios, o de una emisión de acciones consecuencia de una fusión aprobada por la Asamblea de la Compañía, en ambos casos en tanto el exceso de la tenencia sea enajenado dentro de los ciento ochenta (180) días de su acreditación en la cuenta del accionista, o antes de la celebración de cualquier Asamblea de la Compañía, lo que ocurra primero.

De acuerdo a lo previsto por el Artículo 9 del Estatuto Social de la Compañía, el precio para la adquisición se regirá por un procedimiento específico regulado al respecto en el citado artículo. Para mayores detalles, se sugiere la lectura de nuestros estatutos.

Régimen de participaciones residuales

Oferta pública de adquisición por control casi total

Según la Ley de Mercado de Capitales, cuando una sociedad anónima quede sometida a control casi total:

- a) Cualquier accionista minoritario podrá, en cualquier tiempo, intimar a la persona controlante para que ésta haga una oferta de compra a la totalidad de los accionistas minoritarios a un precio equitativo;
- b) Dentro del plazo de seis (6) meses desde la fecha en que haya quedado bajo el control casi total de otra persona, esta última podrá emitir una declaración unilateral de voluntad de adquisición de la totalidad del capital social remanente en poder de terceros.

Se entiende que se halla bajo control casi total toda sociedad anónima respecto de la cual otra persona humana o jurídica, ya sea en forma directa o a través de otra u otras sociedades a su vez controladas por ella, sea titular del noventa y cinco por ciento (95%) o más del capital suscrito.

Se define como accionistas minoritarios a los titulares de acciones de cualquier tipo o clase, así como a los titulares de todos los otros títulos convertibles en acciones que no sean de la persona o personas controlantes.

La legitimación para ejercer el derecho atribuido a los accionistas minoritarios sólo corresponde a quienes acrediten la titularidad de sus acciones o de sus otros títulos a la fecha en que la sociedad quedó sometida a control casi total; la legitimación sólo se transmite a los sucesores a título universal.

La sociedad o persona controlante y la sociedad controlada deberán comunicar a la CNV y al mercado en que la sociedad controlada lista sus acciones el hecho de hallarse en situación de control casi total, en el plazo y condiciones que se fijen reglamentariamente. La existencia de control casi total podrá ser constatada por la Comisión Nacional de Valores a requerimiento de los accionistas minoritarios. En caso de constatare dicha situación, la CNV notificará a los accionistas minoritarios por el medio que estime adecuado, y éstos quedarán a partir de entonces, habilitados para intimar a la persona controlante para que haga una oferta de compra a la totalidad de los accionistas minoritarios.

Estos mecanismos también son aplicables al supuesto de ejercicio de control casi total compartido o concertado entre dos o más entidades, o entre una entidad y otras personas humanas o jurídicas, aunque no formen parte de un mismo grupo ni estén vinculadas entre sí, siempre que el ejercicio de ese control común tenga características de estabilidad y así se lo declare, asumiendo responsabilidad solidaria entre todos ellos.

Retiro voluntario del régimen de oferta pública

Cuando una sociedad, cuyas acciones se encuentren admitidas a los regímenes de oferta pública acuerde su retiro voluntario deberá seguir el procedimiento que establezca la CNV y, asimismo, deberá promover obligatoriamente una oferta pública de adquisición de sus acciones, de derechos de suscripción, obligaciones convertibles en acciones u opciones sobre acciones.

La adquisición de las propias acciones deberá efectuarse con ganancias realizadas y líquidas o con reservas libres, cuando estuvieran completamente integradas, y para su amortización o su enajenación en el plazo del artículo 221 de la Ley General de Sociedades, debiendo la sociedad acreditar ante la CNV que cuenta con la liquidez necesaria y que el pago de las acciones no afecta a su solvencia. De no acreditarse dichos extremos, y en los casos de control societario, la obligación aquí prevista quedará a cargo de la sociedad controlante, la cual deberá acreditar idénticos extremos.

A su vez, deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

- a) Deberá extenderse a todas las obligaciones convertibles en acciones y demás valores negociables que den derecho a su suscripción o adquisición.
- b) No será preciso extender la oferta a aquellos que hubieran votado a favor del retiro en la asamblea, quienes deberán inmovilizar sus valores hasta que transcurra el plazo de aceptación que determine la reglamentación.
- c) En el prospecto explicativo de la oferta pública de adquisición se expresará con claridad tal circunstancia y se identificarán los valores negociables que hayan quedado inmovilizados, así como la identidad de sus titulares.

d) Cumplir con las reglas de determinación, información y objeción y demás disposiciones del precio equitativo conforme la Ley de Mercado de Capitales.

Recompra de Acciones Propias

De acuerdo con la Ley General de Sociedades podemos recomprar nuestras acciones ordinarias en circulación únicamente en las siguientes circunstancias:

- para cancelar las acciones y únicamente después de una decisión de reducir nuestro capital social (con la aprobación de los accionistas reunidos en una asamblea extraordinaria);
- para evitar un daño significativo a nuestra Compañía en circunstancias excepcionales y en ese caso empleando únicamente las ganancias no distribuidas o las reservas libres que se hayan integrado totalmente, medida que deberá ser ratificada en la siguiente asamblea ordinaria de accionistas; o
- en el caso de la adquisición por la Compañía de un fondo de comercio o sociedad, en cuyo activo figuren nuestras acciones ordinarias.

La Ley de Mercado de Capitales establece otras circunstancias en las cuales nuestra Compañía, como sociedad cuyas acciones se encuentran admitidas para el listado y negociación en un mercado, puede recomprar acciones. Las siguientes son las condiciones necesarias para la adquisición de nuestras acciones:

- las acciones a adquirir deben estar totalmente integradas;
- deberá haber una resolución del Directorio incluyendo un informe de nuestra Comisión Fiscalizadora y del Comité de Auditoría. La resolución del Directorio deberá establecer el objeto de la adquisición, el monto máximo a invertir, la cantidad máxima de acciones o el porcentaje máximo de capital que se puede adquirir, así como el precio máximo a pagar por nuestras acciones. Nuestro Directorio deberá brindar información completa y detallada a los accionistas y a los inversores;
- la compra se deberá llevar a cabo con las ganancias líquidas y realizadas o con las reservas libres o facultativas y deberemos probar a la CNV que contamos con la liquidez necesaria y que la adquisición no afectará nuestra solvencia; y
- informe de contador independiente, en el que se establezca que contamos con la liquidez y solvencia para efectuar la operación;
- las acciones adquiridas por nuestra Compañía, incluyendo las acciones que pudieren haberse adquirido con anterioridad y que sean detentadas por nosotros como acciones en cartera no podrán bajo ninguna circunstancia superar el 10% de nuestro capital social o el porcentaje inferior que establezca la CNV luego de tomar en cuenta el volumen de negociación de nuestras acciones.

Todas las acciones adquiridas por nosotros que superen el 10% de nuestro capital social se deben enajenar dentro de los 90 días de la fecha de adquisición que originó dicho excedente, sin perjuicio de la responsabilidad correspondiente a nuestro Directorio.

Las operaciones relacionadas con la adquisición de nuestras propias acciones se pueden realizar como operaciones de mercado abierto o mediante oferta pública:

- en el caso de adquisiciones en el mercado abierto, la cantidad de acciones compradas diariamente no puede superar el 25% del volumen diario promedio de negociación de nuestras acciones durante los 90 días previos;
- en cualquier caso, la CNV puede exigir que la adquisición se realice a través de una oferta pública si las acciones a comprar representan un porcentaje significativo en relación con el volumen promedio negociado.

Asimismo, la Ley de Mercado de Capitales, establece en virtud de lo mencionado anteriormente que las acciones deberán ser enajenadas por la sociedad dentro del plazo máximo de 3 años desde su adquisición. Transcurrido el plazo indicado y no mediando resolución asamblearia, el capital quedará disminuido de

pleno derecho en un monto igual al valor nominal de las acciones que permanezcan en cartera, las cuales quedarán canceladas. Asimismo, también establece que al tiempo de enajenarlas se deberá realizar una oferta preferente de las acciones a los accionistas en los términos establecidos en el Artículo 221 de la Ley General de Sociedades, en la cual, si los accionistas no ejercieren, en todo o en parte, el derecho preferente establecido en el párrafo anterior o se tratare de acciones que se encuentran dentro del cupo mencionado, la enajenación deberá efectuarse en un mercado.

b) Contratos significativos

No tenemos en vigencia ningún contrato significativo celebrado fuera del giro ordinario de los negocios.

c) Controles Cambiarios

Tipo de cambio

El gobierno argentino estableció una serie de medidas de control de cambios que restringieron la libre disposición de fondos y la transferencia de fondos al exterior. En 2011, estas medidas habían restringido significativamente el acceso al mercado de divisas Mercado Único y Libre de Cambios ("MULC") tanto para individuos como para entidades del sector privado. Esto hizo necesario, entre otras cosas, obtener la aprobación previa del Banco Central para realizar ciertas transacciones en divisas, como pagos relacionados con regalías, servicios u honorarios fuera de Argentina. Para obtener más información sobre los controles de cambio, véase "Regulaciones cambiarias".

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio máximo, mínimo, promedio y de cierre para cada período aplicable a las compras de dólares estadounidenses.

Tipos de cambio	Máximo ⁽¹⁾⁽²⁾	Mínimo ⁽¹⁾⁽³⁾	Promedio ⁽¹⁾⁽⁴⁾	Al cierre ⁽¹⁾
Ejercicio finalizado:				
30 de junio de 2021.....	95,62	70,42	83,81	95,62
30 de junio de 2022.....	125,13	95,66	105,27	125,13
30 de junio de 2023.....	256,05	125,35	179,71	256,05
Mes finalizado:				
Julio de 2023	275,05	257,70	266,23	275,05
Agosto de 2023	349,60	275,95	321,75	349,50
Septiembre de 2023	349,60	349,45	349,50	349,45
Octubre de 2023 (al 11 de octubre)	349,60	349,50	349,56	349,60

Fuente: Banco de la Nación Argentina

- (1) Promedio del tipo de cambio vendedor y tipo de cambio comprador según la cotización del tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- (2) El tipo de cambio máximo indicado fue el tipo de cambio de cierre del mes más alto durante el ejercicio o cualquier período menor, según se indique.
- (3) El tipo de cambio mínimo indicado fue el tipo de cambio de cierre del mes más bajo durante el ejercicio o cualquier período menor, según se indique.
- (4) Tipos de cambio promedio de cierre del mes.

Regulaciones cambiarias

El 1° de septiembre de 2019, el gobierno argentino dictó el Decreto N° 609/2019, en virtud del cual se impusieron temporalmente los controles de cambios hasta el 31 de diciembre de 2019. El 27 de diciembre de 2019, el gobierno argentino dictó el Decreto N° 91/2019, por medio del cual extendió permanentemente los controles de cambios cuya vigencia estaba establecida hasta el 31 de diciembre de 2019. El Texto Ordenado de las regulaciones cambiarias vigentes se encuentra en la Comunicación "A" 7422 y sus modificatorias (texto vigente; en adelante, el "Texto Ordenado"), emitida por el Banco Central de la República Argentina (en adelante e indistintamente, el "BCRA" o el "Banco Central") el día 16 de diciembre de 2021. A continuación, se presenta un breve resumen de las normas de control de cambios vigentes a la fecha.

Exportaciones de bienes

Como regla general, los exportadores de bienes deben ingresar y liquidar en pesos, a través del mercado de cambios, los ingresos de las exportaciones oficializadas a partir del 2 de septiembre de 2019, con distintos plazos para hacerlo, dependiendo de ciertos factores (clase de productos exportados, vinculación entre exportador e importador, etc.). Independientemente de los plazos máximos existentes en cada caso, los cobros de exportaciones deberán ser ingresados y liquidados en el mercado de cambios dentro de los 5 (cinco) días hábiles de la fecha de cobro.

En ciertos casos (por ejemplo, aquellos que cuenten con un certificado de incremento de exportaciones o bien que tengan proyectos que encuadren dentro del Régimen de Fomento de las Exportaciones establecido por el Decreto N° 234/21), la normativa cambiaria permite a los exportadores un mayor acceso al Mercado de Cambios para girar fondos al exterior (por ejemplo, para girar dividendos o pagar servicios de endeudamiento financiero con el exterior).

Venta de activos no financieros

Los ingresos en moneda extranjera provenientes de la enajenación de activos no financieros no producidos deben ser ingresados y liquidados en el mercado de cambios dentro de los 5 (cinco) días hábiles desde la fecha de percepción de los fondos en Argentina o en el exterior, o de su acreditación en cuentas del exterior.

Exportaciones de servicios

Los exportadores de servicios deben ingresar y liquidar en el mercado de cambios los ingresos provenientes de sus exportaciones de servicios dentro de los 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha de percepción de los fondos en Argentina o en el exterior, o de su acreditación en cuentas del exterior. Existen excepciones para exportadores de ciertos servicios expresamente contemplados en la Comunicación "A" 7518/2022 del BCRA, sujeto al cumplimiento de diversos requisitos allí previstos tanto por parte de personas humanas como jurídicas.

Se admite la aplicación de cobros de exportaciones de servicios a la cancelación de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior o títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país o a la repatriación de aportes de inversiones directas, en la medida que se cumplan los requisitos previstos en el punto 7.9 del Texto Ordenado.

Asimismo, en la medida que se cumplan ciertos requisitos previstos en los puntos 3.11.3. y 7.9.5 del Texto Ordenado, se admite que los cobros de exportaciones de servicios sean acumulados en cuentas abiertas en entidades financieras locales o en el exterior, por los montos exigibles en los contratos de endeudamiento, con el objeto de garantizar la cancelación de los servicios de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior y/o emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país.

Dólar maíz y agro

Mediante el Decreto N° 576/2022 de fecha 04.09.2022 se creó de manera extraordinaria y transitoria el PROGRAMA DE INCREMENTO EXPORTADOR (en adelante, el "Programa") que contempló medidas relacionadas con las exportaciones de las manufacturas de soja y con la liquidación de las divisas en el Mercado de Cambios.

Sin perjuicio de lo anterior, con fecha 18 de septiembre de 2022 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7609 por la que las personas jurídicas que hayan vendido mercaderías en el marco del Decreto 576/2022 a quien realice su exportación en forma directa o como resultante de un proceso productivo realizado en el país, no podrán (i) acceder al mercado de cambios para realizar compras de moneda extranjera para la formación de activos externos de residentes, remisión de ayuda familiar y por operaciones con derivados; ni (ii) concertar diversas operaciones con títulos valores contempladas en el punto 4.3.2 del Texto Ordenado.

El Programa fue restablecido por el Decreto N° 787/2022 y luego por el Decreto N° 194/2023, el cual amplió el Programa a las Economías Regionales.

Con fecha 23.07.2023 se emitió el Decreto N° 378/2023, por medio del cual se estableció que quienes, en el marco de la adhesión al Programa, liquiden hasta el 31.08.2023, inclusive, las divisas correspondientes a las mercaderías cuyas posiciones arancelarias se encuentran comprendidas en el Decreto 194/2023, incluidos los supuestos de prefinanciación y/o post financiación de exportaciones del exterior o un anticipo de liquidación, lo hagan a un contravalor excepcional transitorio de ARS 340 por cada dólar estadounidense; encontrándose incluidos el maíz y las exportaciones de economías regionales.

Importaciones de bienes y servicios

El Texto Ordenado establece la conformidad previa del BCRA para el pago de importación de bienes y la cancelación del principal de deudas originadas en la importación de bienes, con algunas excepciones.

También se requiere la conformidad previa del Banco Central para precancelar los servicios de intereses de deudas comerciales por importaciones de bienes y servicios, y en el caso del pago de servicios prestados por contrapartes vinculadas del exterior, con algunas excepciones.

De conformidad con la comunicación "A" 7490 no se podrá cursar pagos de servicios a contrapartes vinculadas del exterior sin la previa conformidad previa del BCRA, excepto para: (i) las emisoras de tarjetas de crédito por los giros por turismo y viajes en la medida que no correspondan a las operaciones que requieran la conformidad previa del BCRA según lo previsto en el punto 4.1.4 del Texto Ordenado; (ii) agentes locales que recauden en el país los fondos correspondientes a servicios prestados por no residentes a residentes; (iii) las entidades por los gastos que abonen a entidades del exterior por su operatoria habitual; (iv) pagos de primas de reaseguros en el exterior; (v) transferencias que realicen las empresas de asistencia al viajero por los pago de cobertura de salud originados en servicios prestados en el exterior por terceros a sus clientes residentes; (vi) pagos por arrendamientos operativos de buques que cuenten con la autorización del Ministerio de Transporte de la Nación y se utilicen para prestar servicios en forma exclusiva a otro residente no vinculado; (vii) pago del capital de deudas a partir del vencimiento, cuando el cliente cuente con una "Certificación de aumento de exportaciones de bienes"; (viii) pago a partir del vencimiento de una obligación por un servicio prestado al menos 180 días corridos antes del acceso al mercado de cambios o derivada de un contrato firmado con antelación similar cuando se cuente con una certificación emitida en los 5 (cinco) días hábiles previos por una entidad; (ix) pago del capital de deudas a partir del vencimiento, cuando el cliente cuenta con una "Certificación por los regímenes de acceso a divisas para la producción incremental de petróleo y/o gas natural"; y (x) pago del capital de deudas a partir del vencimiento mediante una operación de canje y/o arbitraje con fondos depositados en una "Cuenta especial para el régimen de fomento de la economía del conocimiento" del cliente y el cliente tenga una "Certificación por aportes de inversión directa en el marco del régimen de fomento de la economía del conocimiento".

Mediante las Comunicaciones "A" 7622, "A" 7629 y concordantes el BCRA reglamenta la aplicación del Sistema de Importaciones de la República Argentina (SIRA) y del Sistema de Importaciones de la República Argentina y Pagos de Servicios al Exterior (SIRASE) creados por la Resolución Conjunta (Secretaría de Comercio y AFIP) 5271/2022, estableciendo, entre otras medidas, que las entidades podrán, a partir del 17.10.22, dar acceso al mercado de cambios para realizar pagos de importaciones de bienes a operaciones asociadas a una declaración SIRA en la medida que tenga lugar alguna de las siguientes situaciones:

(i) el pago se concrete una vez cumplido el plazo en días corridos, contados a partir de la fecha del registro de ingreso aduanero de los bienes, que consta en la declaración SIRA, o

(ii) el pago se concrete mediante un canje y/o arbitraje contra una cuenta local en moneda extranjera del cliente y en la declaración SIRA se haya dejado constancia de que se usaría tal opción, o

(iii) se verifique alguna de las situaciones detalladas en el punto 8 de la Comunicación (BCRA) "A" 7622, en cuyo caso se prevé incluso la posibilidad de acceder al mercado de cambios antes de que venza el plazo consignado en la SIRA, o

(iv) el pago sea encuadrado por el cliente dentro del monto disponible en cada año calendario, hasta el equivalente a USD 50.000 (cincuenta mil dólares estadounidenses), para realizar pagos de importaciones de bienes en forma anticipada, a la vista o diferida antes de que se cumpla el plazo previsto en la declaración SIRA. La posibilidad de utilizar este límite anual estará sujeta a su convalidación por parte del sistema de "Cuenta Corriente Única de Comercio Exterior".

Las entidades deberán verificar los requisitos previstos para cada tipo de pago de importaciones y

convalidar la operación en el sistema informático "Cuenta Corriente Única de Comercio Exterior" implementado por la AFIP.

Activos externos

Se requiere la conformidad previa del Banco Central para la formación de activos extranjeros (por ejemplo, compra de moneda extranjera, entre otros) y para transacciones con derivados por parte de personas jurídicas, gobiernos locales, fondos comunes de inversión, fideicomisos y otras entidades argentinas. Las personas físicas deben solicitar la conformidad previa cuando el valor de dichos activos exceda los USD 200 o USD 100 (en el caso de compras en efectivo) en cualquier mes calendario.

Endeudamiento financiero externo

Los prestatarios deben ingresar y liquidar en el mercado de cambios las deudas de carácter financiero desembolsadas después del 1° de septiembre de 2019, como condición, entre otras, para acceder al mercado de cambios para atender a sus servicios de capital e intereses.

Sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas, se otorgará acceso al mercado de cambios para la precancelación de capital e intereses hasta 3 (tres) días hábiles antes de la fecha de vencimiento del servicio de capital o interés a pagar.

Adicionalmente, y también sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas, se otorgará acceso al mercado de cambios para la precancelación, con una antelación de hasta 45 (cuarenta y cinco) días corridos, de capital e intereses de deudas financieras con el exterior o títulos de deuda con registro público en el país denominadas en moneda extranjera, cuando la precancelación se concreta en el marco de un proceso de refinanciación de deuda. La comunicación "A" 7030, y sus modificatorias, establece la conformidad previa del Banco Central, hasta el 31 de diciembre de 2023, para la cancelación de servicios de capital de las deudas financieras con el exterior, siempre que el acreedor sea una contraparte vinculada, con ciertas excepciones. En este sentido, el BCRA dará acceso a las empresas siempre que el plan de refinanciación se base en los siguientes criterios: (i) el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital que vencía, excepto que medien determinadas excepciones contempladas en el Texto Ordenado que permiten el acceso por un porcentaje superior; y (ii) el resto del capital haya sido, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 (dos) años. Este plan de refinanciación deberá presentarse ante el BCRA como mínimo 30 (treinta) días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse.

Los clientes que registren liquidaciones de nuevos endeudamientos financieros con el exterior y que cuenten con una certificación emitida por una entidad, podrán acceder al mercado de cambios para cursar: (i) Pagos de importaciones de bienes sin la conformidad previa requerida por las disposiciones complementarias establecidas en el Texto Ordenado, (ii) Pagos de servicios a contrapartes vinculadas sin la conformidad previa del BCRA, en la medida que sea un pago a partir del vencimiento de una obligación por un servicio prestado al menos 180 (ciento ochenta) días corridos antes del acceso o derivada de un contrato firmado con una antelación similar o, (iii) Pagos de capital con antelación al vencimiento de deudas comerciales por la importación de bienes y servicios, en la medida que la vida promedio del nuevo endeudamiento sea como mínimo 2 (dos) años mayor que la vida promedio remanente de la deuda precancelada.

El acceso al mercado de cambios con anterioridad al vencimiento requerirá, como regla, la conformidad previa del BCRA excepto que (i) existan financiaciones en moneda extranjera de entidades financieras locales por consumos en moneda extranjera mediante tarjetas de crédito o de compra y/o (ii) existan financiaciones en moneda extranjera de entidades financieras locales canceladas con el ingreso de un endeudamiento con el exterior, de conformidad con lo establecido por la Comunicación "A" 7532.

Endeudamiento entre residentes

El acceso al mercado de divisas para el pago de deudas y otras obligaciones en moneda extranjera concertadas desde el 1° de septiembre de 2019 se encuentra prohibido, con excepciones limitadas (como por ejemplo los pagos realizados respecto de tarjetas de crédito).

Utilidades y dividendos

Se requiere conformidad previa del Banco Central para acceder al mercado de cambios para girar divisas al exterior en concepto de utilidades y/o dividendos siempre que se cumplan las condiciones previstas en el Texto Ordenado, con algunas excepciones.

No residentes

Los no residentes deben obtener la conformidad previa del Banco Central para acceder al mercado de cambios para comprar moneda extranjera, con excepciones limitadas.

Régimen de información

En todos los casos, y previo cumplimiento de los restantes requisitos aplicables a cada caso, se otorgará acceso al mercado de cambios para el pago de deudas financieras o comerciales y para pagar utilidades o dividendos, en la medida en que dichas deudas sean reportadas a través del régimen de información del Banco Central establecido mediante la Comunicación "A" 6401, y sus modificatorias.

Egresos

El Texto Ordenado prevé la previa conformidad del Banco Central para girar fondos al exterior, excepto que el interesado presente diversas declaraciones juradas, destacándose aquellas relacionadas con la inexistencia de (i) tenencias en moneda extranjera que no estén depositadas en entidades financieras, certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (CEDEARS) y/o de activos externos líquidos disponibles que excedan el equivalente a USD 100.000; (ii) operaciones propias y, en ciertos casos, de sus controlantes directos y/o de otras empresas que conformen su grupo económico, realizadas con títulos valores (dólar MEP, contado con liquidación, etc.) en determinado período de tiempo; (iii) de beneficios económicos concedidos por el Estado (créditos blandos pendientes de cancelación, etc.); y (iv) entrega de fondos en moneda local ni otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a cualquier persona humana o jurídica, residente o no residente, vinculada o no, recibiendo como contraprestación previa o posterior, de manera directa o indirecta, por sí misma o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, criptoactivos o títulos valores depositados en el exterior.

En efecto, para el acceso al Mercado de Cambios se requiere, entre otras, una declaración jurada en la que (i) se declare que no han realizado ventas de valores a través de la liquidación de moneda extranjera; (ii) no ha realizado canjes de títulos valores emitidos por residentes por activos externos; (iii) no ha realizado transferencia de títulos valores a instituciones de depósito en el exterior; (iv) no ha adquirido en el país títulos valores emitidos por no residentes con liquidación en pesos; (v) no ha adquirido certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras; (vi) no haber adquirido títulos valores representativos de deuda privada emitidos en jurisdicción extranjera; (vii) no haber entregado fondos en moneda local ni otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a cualquier persona humana o jurídica, residente o no, vinculada o no, recibiendo como contraprestación previa o posterior, en forma directa o indirecta, por sí mismo o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, criptoactivos o títulos valores depositados en el exterior durante los 180 (ciento ochenta) días corridos anteriores al acceso al Mercado Cambiario; (viii) que no han entregado fondos en moneda local u otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en instituciones financieras locales) a cualquier persona o persona jurídica, que ejerza una relación de control directo sobre ella, o a otras empresas con las que integre un mismo grupo económico, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales entre residentes de adquisición de bienes y/o servicios, durante los siguientes 180 (ciento ochenta) días corridos; y (ix) también que los solicitantes se comprometen a no realizar dichas operaciones durante los siguientes 180 (ciento ochenta) días corridos. Respecto a los plazos mencionados con anterioridad, el plazo a computar será de 90 (noventa) días corridos para operaciones realizadas antes del 21.04.2023 si se trata de títulos valores emitidos según ley argentina y de 180 (ciento ochenta) días corridos previos para operaciones realizadas a partir del 21.04.2023 y siempre que se trate de títulos valores emitidos según ley extranjera.

Respecto a los plazos mencionados con anterioridad, el plazo a computar será de 90 (noventa) días corridos para operaciones realizadas antes del 21.04.2023 si se trata de títulos valores emitidos según ley argentina y de 180 (ciento ochenta) días corridos previos para operaciones realizadas a partir del 21.04.2023 y siempre que se trate de títulos valores emitidos según ley extranjera.

Para aquellos que ejerzan una relación de control directo, el plazo de 180 (ciento ochenta) días corridos sólo será aplicable para entregas realizadas a partir del 21.04.2023, rigiendo los 90 (noventa) días para entregas efectuadas con anterioridad. En el caso de personas jurídicas que integren el mismo grupo económico pero que no ejercían relación de control sobre el cliente al 11.05.2023, lo previsto se aplicará sólo por entregas efectuadas a partir del 12.05.2023. Asimismo, merece destacarse la existencia de otra declaración jurada por la cual quien quiere acceder al Mercado de Cambios se compromete a liquidar, dentro de los 5 (cinco) días hábiles de su puesta a disposición, aquellos fondos que reciba en el exterior originados en el cobro de préstamos otorgados a terceros, el cobro de un depósito a plazo o de la venta de cualquier tipo de activo, cuando el activo hubiera sido adquirido, el depósito constituido o el préstamo otorgado con posterioridad al 28.5.2020. El 28 de septiembre de 2023, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7852, que contempla algunas situaciones específicas en las cuales las operaciones con dichos títulos no serán consideradas como violatorias de la declaración jurada antes mencionada.

Por otra parte, y a raíz de la Comunicación "A" 7766 del BCRA de fecha 11.05.2023, para aquellos casos en los que el cliente sea una persona jurídica, para que la operación no quede comprendida por el requisito de conformidad previa, la entidad deberá contar con una declaración jurada en la que conste el detalle de: (i) las personas humanas o jurídicas que ejercen una relación de control directo sobre el cliente; y (ii) otras personas jurídicas con las que integra un mismo grupo económico.

Deben ser considerados como integrantes de un mismo grupo económico las empresas que compartan una relación de control del tipo definido en los puntos 1.2.1.1 y 1.2.2.1 del Texto Ordenado, de las normas de "Grandes Exposiciones al riesgo de crédito". Del mismo modo, para determinar la existencia de una relación de control directo, deberán considerarse los tipos de relaciones previstos en el punto 1.2.2.1 de las normas de "Grandes Exposiciones al riesgo de crédito" antes mencionadas.

Asimismo, y en virtud de lo dispuesto en la Comunicación "A" 7772 del BCRA de fecha 19.05.2023, lo mencionado anteriormente podrá ser considerado cumplimentado por la entidad si el cliente presenta una declaración jurada en la que deja constancia de que en los plazos detallados anteriormente no entregó en el país fondos en moneda local u otros activos locales líquidos a ninguna persona humana o jurídica, a excepción de aquellos directamente asociados a operaciones habituales en el marco del desarrollo de su actividad. Para aquellos casos en los que el cliente no presentara la declaración jurada mencionada, puede presentar una declaración jurada en la que declara que no ha entregado en el país fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos a ninguna persona humana o jurídica (entre ellos controlantes directos e integrantes del grupo económico) en la que deja constancia de que (i) en el plazo previsto en el Texto Ordenado no ha concertado ni concertará las operaciones previstas; y (ii) de que en los 180 días corridos anteriores no recibió en el país fondos en moneda local ni otros activos líquidos, salvo los asociados a operaciones habituales, que hayan provenido del cliente o de alguna de las personas humanas o jurídicas, controlantes directos e integrantes del grupo económico informados a la cual se le haya entregado fondos; o bien, podrá presentar las declaraciones juradas de las personas, ya sea humanas, jurídicas, controlantes directos o integrantes del grupo económico que recibieron fondos.

Por otra parte, el 14 de agosto de 2023, mediante la Resolución General 971/23 de la CNV, se estableció un límite a la venta de valores nominados en dólares estadounidenses y emitidos bajo ley local al cierre de cada semana para aquellas operaciones que tuvieran concurrencia de ofertas recibidas con prioridad de precio y plazo. Este límite no podrá exceder el monto de cien mil valores nominales liquidados. Además, también se estableció como condición previa para esas operaciones que las órdenes sólo podrán darse si no se han realizado ventas con liquidación en el exterior en los quince días anteriores, y el compromiso de no hacerlo dentro de los quince días corridos subsiguientes.

Con fecha 07.09.2023 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7838, por medio de la cual dispuso que las declaraciones juradas establecidas en los puntos 3.8.4., 3.16.3.1 y 3.16.3.2 del Texto Ordenado refieren a la concertación efectuada de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros de las operaciones con títulos valores comprendidas en dichos puntos. Pese a que la Comunicación "A" 7838 posee un texto breve y vago en cuanto a lo que expresa, con fecha 07.09.2023 el BCRA emitió un Comunicado que va más allá de lo previsto en la Comunicación "A" 7838, ya que insta a las entidades a firmar una declaración jurada que posee un contenido que no surge de la Comunicación "A" 7838 y toda vez que el Comunicado aclara que para acceder al Mercado de Cambios se debe consignar en la declaración jurada que los accionistas y directores no realizaron las operaciones con títulos valores.

Debe tenerse presente que, como regla, se deberá contar con la conformidad previa del BCRA en el caso

de que el cliente sea una persona humana o jurídica incluida por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) en la base de facturas o documentos equivalentes calificados como apócrifos. El listado de personas humanas o jurídicas incluidas en dicha base por la AFIP se encuentra disponible en la siguiente dirección de Internet: <https://servicioscf.afip.gob.ar/Facturacion/facturasApocrifas/default.aspx>.

Operaciones con títulos valores

El Texto Ordenado establece que las transacciones de títulos valores concertadas en el exterior no podrán liquidarse en pesos en el país, pudiéndose liquidar en pesos en el país solamente aquellas operaciones concertadas en el país Asimismo, dispone que las operaciones de compraventa de títulos valores que se realicen con liquidación en moneda extranjera deberán abonarse por alguno de los siguientes mecanismos:

(i) mediante transferencia de fondos desde y hacia cuentas a la vista a nombre del cliente en entidades financieras locales; o

(ii) contra cable sobre cuentas bancarias a nombre del cliente en una entidad del exterior que no esté constituida en países o territorios donde no se aplican o no se aplican suficientemente las Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional.

En ningún caso, se permite la liquidación de estas operaciones mediante el pago en billetes en moneda extranjera o mediante su depósito en cuentas custodia o en cuentas de terceros

En este sentido la CNV a través de la Resolución General N° 959/2023 de fecha 28 de abril de 2023, dispuso la modificación de los plazos mínimos de tenencia en cartera de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera, estableciendo: (i) 1 (un) día hábil en caso de valores negociables emitidos bajo ley argentina y (ii) 3 (tres) días hábiles en el caso de valores negociables emitidos bajo ley extranjera. Estos plazos no serán de aplicación cuando se trate de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera.

Por otra parte, en el caso de operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción local, el plazo mínimo de permanencia en cartera será de 1 (un) día hábil; el cual no será de aplicación cuando se trate de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera.

Sin perjuicio de ello, entendemos que no estaría impedida la operatoria de adquisición de títulos valores liquidables en pesos en el país con fondos del exterior, en la medida en que la operación no sea documentada en el exterior, ni tampoco la transferencia de títulos valores desde el exterior a cuentas comitentes en la Argentina para su posterior venta con liquidación en pesos en el país -por concertarse dicha operación en el país.

Asimismo, la Comisión Nacional de Valores (CNV) aprobó la Resolución General 962/2023, publicada en el Boletín Oficial el 24.05.2023, por medio de la cual modifica las disposiciones aplicables a las operaciones de cartera propia de los Agentes y reincorpora disposiciones relativas a la concertación de operaciones con liquidación en moneda extranjera.

Respecto a las operaciones de cartera propia, modifica las condiciones para contabilizar los límites de las carteras propias de agentes para las operaciones de compra venta de valores negociables de renta fija denominados y pagadores en dólares emitidos por la República Argentina, y respecto a la concertación de operaciones con liquidación en moneda extranjera, establece que los agentes sólo podrán cursar órdenes para concertar operaciones con liquidación en moneda extranjera que no sean valores negociables de renta fija o en dólares estadounidenses o para transferir valores negociables desde o hacia agentes depositarios en el exterior, si: (i) durante los 15 (quince) días corridos anteriores, el cliente no realizó operaciones de venta de valores negociables de renta fija nominados y pagadores en dólares estadounidenses emitidos por la República Argentina bajo ley local y/o extranjera, con liquidación en moneda extranjera, en el segmento de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo, y (ii) existe una manifestación fehaciente de no hacerlo en los 15 (quince) días corridos subsiguientes.

Con fecha 02.08.2023 la CNV aprobó la Resolución General 969/2023 mediante la cual mantuvo las disposiciones previstas en la Resolución General 962/2023 y dispuso que dichas exigencias comenzarían a regir a partir de la entrada en vigencia de (i) la Resolución General 962/2023 para las operaciones previstas en los apartados a), b) y c) del artículo 6° Bis del Capítulo V del Título XVIII de las Normas de la

CNV, y (ii) la Resolución General 969/2023 para las operaciones previstas en el apartado c) de dicha norma.

Asimismo, con fecha 14.08.2023 la CNV aprobó la Resolución General 971/2023, a través de la cual incorporó a las modificaciones mencionadas precedentemente que, adicionalmente, en las operaciones de compraventa de valores negociables de renta fija nominados y pagaderos en dólares estadounidenses emitidos por la República Argentina bajo ley local y extranjera en el segmento de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo, al cierre de cada semana del calendario se deberá observar que el total de las ventas con liquidación en moneda extranjera no supere los 100 MIL NOMINALES.

Con fecha 05.10.2023 la CNV aprobó la Resolución General 979/2023, por medio de la cual dispuso la modificación de los plazos mínimos de tenencia de valores negociables en cartera, estableciendo: (i) 1 (un) día hábil para valores negociables emitidos bajo ley argentina y (ii) cinco (5) días hábiles para valores negociables emitidos bajo ley extranjera. Dichos plazos son de aplicación tanto para operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera, como así también para operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción local. Sin perjuicio de ello, estos plazos mínimos de tenencia no serán de aplicación cuando se trate de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera.

PARA UN DETALLE DE LA TOTALIDAD DE LAS RESTRICCIONES CAMBIARIAS Y DE CONTROLES A INGRESO DE CAPITALES VIGENTES A LA FECHA DEL PRESENTE, SE SUGIERE A LOS INVERSORES CONSULTAR CON SUS ASESORES LEGALES Y DAR UNA LECTURA COMPLETA A LA NORMATIVA MENCIONADA, JUNTO CON SUS REGLAMENTACIONES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS, A CUYO EFECTO LOS INTERESADOS PODRÁN CONSULTAR LAS MISMAS EN EL SITIO WEB DEL BANCO CENTRAL, WWW.BCRA.GOV.AR.

Lavado de activos y Financiación del Terrorismo.

El lavado de activos busca ocultar o disimular la naturaleza, origen, ubicación, propiedad o control del dinero y/o bienes obtenidos ilegalmente. Implica introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente.

La financiación del terrorismo es el acto de proporcionar apoyo financiero a terroristas u organizaciones terroristas a fin de permitirles realizar actos de terrorismo. Esta definición está basada en la definición de financiación del terrorismo aceptada internacionalmente por la Convención de Naciones Unidas para la Supresión del Financiamiento del Terrorismo (1999) y en las Recomendaciones del FATF/GAFI sobre el Financiamiento del Terrorismo.

El 13 de abril de 2000, el Congreso Nacional sancionó la Ley de Lavado de Activos que tipifica la acción de lavado de activos como un delito penal y reemplaza varios artículos del Código Penal de Argentina relacionados con el lavado de activos. Al lavado de activos se lo define como aquel que se comete cuando una persona convierte, transfiere, administra, vende, grava o aplica de cualquier otro modo dinero o cualquier clase de bienes provenientes de un delito, con la consecuencia posible de que los bienes originados o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, y siempre que su valor supere la suma de ARS 300.000, ya sea que tal monto resulte de un solo acto o de diversas transacciones vinculadas entre sí. A su vez, se considera al lavado de activos como un crimen autónomo contra el orden económico y financiero, escindiéndolo de la figura de encubrimiento, que es un delito contra la administración pública, lo que permite sancionar el delito autónomo de lavado de activos con independencia de la participación en el delito que originó los fondos objeto de dicho lavado. En cumplimiento de las recomendaciones del GAFI sobre prevención de lavado de activos, el 1 de junio de 2011 el Congreso Nacional sancionó la Ley Nº 26.683, en virtud de la cual el lavado de activos es un delito *per se*. Asimismo, esta ley extiende los deberes de informar a la UIF a ciertos miembros del sector privado que anteriormente no tenían tal obligación tales como las personas humanas o jurídicas que actúen como fiduciarios, entre otros.

La Ley de Lavado de Activos creó la UIF, la cual funciona con autonomía y autarquía financiera en la jurisdicción del Ministerio de Finanzas. Ésta es la encargada del análisis, el tratamiento y la transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el lavado de activos provenientes principalmente de: (i) delitos relacionados con el contrabando, tráfico y comercialización ilegal de estupefacientes (Ley Nº 23.737); (ii) delitos relacionados con el contrabando de armas (Ley Nº 22.415); (iii) delitos relacionados

con las actividades de una asociación ilícita, calificada en los términos de los artículos 210 bis y 213 ter del Código Penal de Argentina, (iv) delitos cometidos por asociaciones ilícitas (artículo 210 del Código Penal de Argentina) organizadas para cometer delitos con objetivos políticos o raciales; (v) delitos de fraude contra la administración pública (artículo 174, inciso 5 del Código Penal de Argentina); (vi) delitos contra la administración pública previstos en los capítulos VI, VII, IX y IX bis del Título XI, Libro Segundo del Código Penal de Argentina; (vii) delitos de prostitución de menores y pornografía infantil, previstos en los artículos 125, 125 bis, 127 bis y 128 del Código Penal de Argentina; (viii) delitos que involucren financiación del terrorismo (artículo 213 quáter del Código Penal de Argentina); (ix) extorsión (artículo 168 del Código Penal de Argentina); (x) delitos contemplados en la Ley N° 27.430; y (xi) trata de personas.

Al igual que las leyes contra el lavado de activos de otros países, según la Ley de Lavado de Activos, no recae exclusivamente sobre el gobierno argentino la supervisión de estas actividades delictivas, sino que también delega ciertas facultades a diversas partes del sector privado, tales como bancos, mercados bursátiles y compañías de seguros, las cuales se han convertido en partes legalmente obligadas a recabar y brindar información a la UIF. Estas obligaciones esencialmente consisten en funciones de recolección de información, tales como: (a) obtener de clientes documentos que demuestren irrefutablemente la identidad, status jurídico, domicilio y otra información sobre sus operaciones necesarias para cumplir con la actividad que se desea realizar (política de “conozca a su cliente”); (b) informar a la UIF todas las operaciones consideradas sospechosas (tal como se explica dicho término más adelante) así como toda operación que no tenga justificación económica o legal, o que sea innecesariamente compleja, ya sea que se realice en forma aislada o reiterada; y (c) realizar actividades de monitoreo en relación con un procedimiento conforme a la Ley de Lavado de Activos que es confidencial tanto para clientes como para terceros.

Las entidades financieras argentinas deben cumplir con todas las normas anti-lavado de activos aplicables establecidas por la UIF, el Banco Central y, de corresponder, la CNV (como es nuestro caso), la Superintendencia de Seguros de la Nación y el Instituto de Asociativismo y Economía Social. En este sentido, de acuerdo con la Resolución N°229/2014 de la UIF, dichos organismos son considerados “Órganos de Control Específico”. En tal carácter, deben cooperar con la UIF en la evaluación del cumplimiento de los procedimientos de lucha contra el lavado de activos de los Sujetos Obligados. En este sentido, los Órganos de Control Específicos están facultados para supervisar, monitorear e inspeccionar a dichos Sujetos Obligados, y de ser considerado necesario, implementar ciertas medidas y acciones correctivas.

Por la Resolución UIF N° 50/2011, los Sujetos Obligados, a partir de los parámetros indicados por la UIF, se encuentran obligados a registrarse ante la UIF. Dicha Resolución fue complementada por la Resolución N° 460/2015, que estableció además la obligación de registrar vía web (www.argentina.gob.ar/uif) en el Sistema de Reporte de Operaciones (“SRO”), y de presentar en formato papel ante la Mesa de Entradas de la UIF, dentro de los siguientes quince (15) días hábiles administrativos a la registración en el SRO, toda la documentación que respalde dicha registración.

El 28 de diciembre de 2018, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 156/2018 de la UIF mediante la cual se aprobaron los textos ordenados de las Resolución UIF N° 30-E/2017 (Anexo I), la Resolución UIF N° 21/2018 (Anexo II) y la Resolución UIF N° 28/2018 (Anexo III), en los términos del Decreto N° 891/2017 de Buenas Prácticas en Materia de Simplificación, en línea con la Recomendación N° 1 del GAFI que establece que los países deben aplicar un enfoque basado en riesgo para entender sus riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, a fin de asegurar que las medidas para prevenir o mitigar dichos delitos sean proporcionales a los riesgos identificados. Estas Resoluciones establecen los lineamientos para la gestión de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y de cumplimiento mínimo que deben adoptarse para la prevención del lavado de activos, incluyendo lo relacionado al mercado de capitales.

Asimismo, la Resolución N° 156/2018 de la UIF es aplicable a todos los Sujetos Obligados que revisten calidad de Entidad Financiera y para los que actúan en el Mercado de Capitales, esto incluye a los intermediarios de Operaciones Bursátiles (ALyC, AN, etc), como a ciertos sujetos que son parte de una estructura de un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública tales como fiduciarios o agentes colocadores. Las Resoluciones de la UIF regulan, entre otros aspectos, la obligación de los Sujetos Obligados de realizar la identificación y debida diligencia con el Cliente como también las obligaciones y restricciones para el

cumplimiento del deber de informar operaciones sospechosas de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Las Resoluciones de la UIF establecen las pautas generales referidas a la identificación del cliente (incluyendo la distinción entre clientes ocasionales y regulares), la información a solicitar, la documentación a presentar y los procedimientos para detectar e informar operaciones sospechosas. Asimismo, las principales obligaciones establecidas en las resoluciones emitidas por la UIF son las siguientes: a) crear un manual que fije los mecanismos y procedimientos a emplear para prevenir el lavado de activos y la financiación del terrorismo; b) designar a un miembro del Directorio como funcionario responsable del cumplimiento; c) implementar auditorías periódicas; d) ofrecer capacitación al personal; e) crear un registro de operaciones inusuales (tal como se explica este término a continuación) y sospechosas detectadas; f) implementar herramientas tecnológicas para permitir el desarrollo de sistemas de control eficientes para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo; g) implementar medidas para permitir a los Sujetos Obligados, a consolidar electrónicamente las operaciones realizadas con clientes, y desarrollar herramientas electrónicas para identificar ciertas conductas y observar operaciones potencialmente sospechosas, solicitando información y, de corresponder, documentos respaldatorios de sus clientes; y h) adoptar métodos de identificación más estrictos para clientes con características específicas según lo dispuesto por las entidades regulatorias aplicables a los Sujetos Obligados, como partes legalmente obligadas a informar, que deben informar toda actividad sospechosa de lavado de activos a la UIF dentro del plazo máximo de ciento cincuenta (150) días corridos de su acaecimiento (o tentativa) y toda actividad sospechosa de financiación del terrorismo dentro del plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas de su acaecimiento (o tentativa). Sin embargo, de acuerdo con la Resolución N°3/2014 de la UIF, los Sujetos Obligados (a excepción de las entidades financieras en cuyo caso el plazo se reduce a quince (15) días corridos en virtud de la Resolución N° 30-E/2017 de la UIF), deben informar toda actividad sospechosa de lavado de activos a la UIF dentro de los treinta (30) días corridos de la fecha en que dicha actividad es calificada como sospechosa por dicha parte con obligación legal de informar.

Según las Resoluciones de la UIF, se consideran operaciones inusuales aquellas operaciones tentadas o realizadas en forma aislada o reiterada, con independencia del monto, que carecen de justificación económica y/o jurídica, no guardan relación con el nivel de riesgo del Cliente o su Perfil Transaccional, o que, por su frecuencia, habitualidad, monto, complejidad, naturaleza y/u otras características particulares, se desvían de los usos y costumbres en las prácticas de mercado. Asimismo, las mencionadas resoluciones de la UIF definen como Operaciones Sospechosas a todas aquellas operaciones tentadas o realizadas que ocasionan sospecha de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo, o que, habiéndose identificado previamente como inusuales, luego del análisis y evaluación realizados por el Sujeto Obligado, no permitan justificar la inusualidad. Los Órganos de Control Específico deben asimismo cumplir con las reglamentaciones sobre lavado de activos establecidas por la UIF, entre ellas el informar operaciones sospechosas. Específicamente, el Banco Central debe cumplir con la Resolución UIF N° 12/2011, y sus modificatorias y/o complementarias, que, entre otras cosas, establece la obligación del Banco Central de evaluar los controles sobre lavado de activos implementados por los Sujetos Obligados y enumera ejemplos de las circunstancias que deben ser consideradas especialmente para establecer si una operación específica puede ser considerada inusual y eventualmente calificada como sospechosa. Las operaciones mencionadas deben ser especialmente observadas por el Banco Central e incluyen, entre otras, todas las operaciones que involucren los Sujetos Obligados, a saber, operaciones regulares que involucren valores negociables (especialmente compras y ventas diarias del mismo monto de valores negociables), aportes de capital a los Sujetos Obligados pagados en efectivo (o medios distintos de transferencias bancarias) y aportes de capital por parte de empresas constituidas o domiciliadas en jurisdicciones que no permiten información relativa a las relaciones familiares de sus accionistas, miembros del Directorio o su comisión fiscalizadora, depósitos o retiros en efectivo por montos inusuales por personas humanas o jurídicas que normalmente emplean cheques u otros instrumentos financieros y/o cuyas actividades declaradas no se corresponden con el tipo o monto de la operación; depósitos en efectivo posteriores por montos pequeños que en total dan como resultado la suma correspondiente; un mismo cliente que posee numerosas cuentas que en total tienen sumas incongruentes con la actividad declarada por dicho cliente; transferencias de fondos por montos incongruentes con la actividad del cliente u operaciones usuales; cuentas con distintos firmantes autorizados que no tienen relación aparente (en particular cuando están domiciliados o actúan en el extranjero o en paraísos fiscales); clientes que imprevistamente cancelan préstamos; depósitos o retiros en efectivo frecuentes por

importes relevantes sin justificación comercial, entre otros. Por otra parte, la CNV debe cumplir con la Resolución Nº 22/2011 de la UIF, y sus modificatorias y/o complementarias, que establece la obligación de la CNV de evaluar los controles de lavado de activos implementados por los Sujetos Obligados bajo su control, y también enumera algunos ejemplos de las circunstancias que deben considerarse especialmente para establecer si una operación en particular puede ser considerada inusual y eventualmente calificar como sospechosa.

La Resolución Nº04/2017 de la UIF, junto con la Resolución General CNV Nº 692/2017, se establecen nuevas pautas respecto de la debida diligencia e investigación que debe hacerse a los clientes, tanto nacionales como extranjeros, que tengan como único fin abrir cuentas con destino a inversión en el país.

Las normas del Banco Central exigen a los bancos argentinos adoptar ciertas precauciones para impedir el lavado de activos. En este sentido, el Banco Central recomienda a las entidades financieras crear un comité anti-lavado de activos para asistir en el cumplimiento de las reglamentaciones sobre lavado de activos. Asimismo, según se ha mencionado, cada entidad financiera debe designar un miembro del Directorio como la persona responsable del cumplimiento de dichas reglamentaciones, quien debe centralizar toda información que el Banco Central pueda requerir por propia iniciativa o a solicitud de cualquier autoridad competente e informar todas las operaciones sospechosas a la UIF. Asimismo, las pautas emitidas por el Banco Central para detectar operaciones inusuales o sospechadas de lavado de activos o financiación del terrorismo exigen informar las operaciones sospechosas sobre la base de los recursos de la entidad sujeta a la obligación de informar y al tipo de análisis realizado. En particular se considerarán, entre otras, las siguientes circunstancias: (a) si el monto, tipo, frecuencia y naturaleza de una operación realizada por un cliente no tiene relación con sus antecedentes y actividad financiera previa; (b) montos inusualmente altos u operaciones de una complejidad y tipo no usuales para el cliente respectivo; (c) si un cliente se niega a brindar información o documentos requeridos por la entidad o se verifica que la información presentada fue alterada; (d) si un cliente no cumple con cualquier reglamentación aplicable; (e) si un cliente parece demostrar una desaprensión inusual a los riesgos que puede estar asumiendo y/o los costos involucrados en las operaciones, en forma incompatible con el perfil financiero del cliente; (f) si está involucrado un país o jurisdicción que se encuentra dentro del listado de jurisdicciones no cooperantes contenido en el artículo 24 del Decreto Reglamentario Nº 862/2019; (g) si un mismo domicilio aparece registrado para distintas personas jurídicas o las mismas personas humanas fueron facultadas por y/o actúan como apoderados para diferentes personas jurídicas y dicha circunstancia no está justificada por ninguna razón financiera o legal, en particular teniendo en cuenta si tales compañías o entidades están constituidas, domiciliadas o son residentes de dominios, jurisdicciones, territorios o estados que se encuentra dentro del listado de jurisdicciones no cooperantes contenido en el artículo 24 del Decreto Reglamentario Nº 862/2019, y su principal actividad comercial involucra operaciones en el extranjero; (h) operaciones de naturaleza, monto o tipo similar o realizadas simultáneamente en las que se presume que una misma operación ha sido dividida en varias a los fines de evitar la aplicación de procedimientos de detección y/o información de operaciones; (i) si se obtienen constantemente ganancias o pérdidas de operaciones realizadas reiteradamente entre las mismas partes; o (j) si existen signos que sugieren una fuente; manejo o uso ilegal de los fondos involucrados en las operaciones, y la entidad sujeta a la obligación legal no tiene explicación para ello.

Asimismo, en virtud de las Comunicación “A” 6399 del Banco Central, y sus modificatorias y/o complementarias, en virtud de dicha Comunicación, las entidades financieras argentinas deben conservar la documentación relacionada con la interrupción por un plazo de diez (10) años e incluir en sus manuales de prevención los procedimientos detallados para iniciar y discontinuar operaciones con clientes de acuerdo con las “políticas de conozca a su cliente” implementadas.

Las Normas de la CNV (con las modificaciones introducidas en septiembre de 2013) incluyen un capítulo específico sobre “Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo” donde establecen que las personas allí mencionadas (incluyendo, entre otros, Agentes de Negociación, Agentes de Compensación y Liquidación (corredores de bolsa) y Agentes de Distribución y Colocación) deben ser consideradas legalmente obligadas a informar bajo la Ley de Lavado de Activos, y por ende están obligadas a cumplir con todas las leyes y reglamentaciones vigentes referidas a lavado de activos y financiación de terrorismo, incluyendo las resoluciones dictadas por la UIF, los decretos del Poder Ejecutivo sobre resoluciones emitidas por el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas en relación con la lucha contra el terrorismo y las resoluciones (y sus anexos) dictadas por el Ministro de Relaciones Exteriores y Culto. Asimismo, las Normas de la CNV imponen ciertas restricciones en relación con acuerdos de pago

(restringiendo, entre otras medidas, a ARS 1.000 el monto en efectivo que las entidades allí mencionadas pueden recibir o pagar por día y por cliente) y establecen ciertas obligaciones de informar.

Además, las Normas de la CNV establecen que las entidades antes mencionadas únicamente podrán realizar las operaciones allí previstas bajo el sistema de oferta pública, cuando sean efectuadas u ordenadas por sujetos constituidos, domiciliados o que residan en dominios, jurisdicciones, territorios o estados asociados que figuren incluidos dentro del listado de países cooperadores que se encuentran en la página web de la AFIP. Cuando dichos sujetos no se encuentren incluidos dentro de dicho listado y revistan en su jurisdicción de origen la calidad de intermediarios registrados en una entidad bajo control y fiscalización de un organismo que cumpla similares funciones a las de la CNV, sólo se deberá dar curso a ese tipo de operaciones siempre que acrediten que la autoridad bursátil de su jurisdicción de origen ha firmado un memorando de entendimiento de cooperación e intercambio de información con la CNV.

El Poder Ejecutivo mediante Decreto Nº 360/2016 de fecha 16 de febrero de 2016 crea, en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, el “Programa de Coordinación Nacional para el Combate del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo”. El mismo tendrá el objetivo de reorganizar, coordinar y fortalecer el sistema nacional anti lavado de activos y contra la financiación del terrorismo, en atención a los riesgos concretos que puedan tener impacto en el territorio nacional y a las exigencias globales en el cumplimiento de las obligaciones y recomendaciones internacionales de las Convenciones de la ONU y los estándares del GAFI. Con posterioridad, el Decreto Nº 331/2019 de fecha 3 de mayo de 2019, modifica el decreto antes mencionado y crea el Comité de Coordinación para la Prevención y Lucha Contra el Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva encargado, entre otros puntos, de conformar un mecanismo de coordinación interinstitucional para la elaboración de las Evaluaciones Nacionales de Riesgos de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Con fecha 29 de junio de 2016 se emitió la Ley Nº 27.260 (denominada “Programa Nacional de Reparación Histórica para Jubilados y Pensionados”) que puso en funcionamiento un esquema de sinceramiento fiscal para los contribuyentes que voluntariamente y por única vez adhirieran al mismo antes del 31 de marzo de 2017. Dicha disposición y sus normas complementarias se enmarcaron en las recomendaciones del GAFI para este tipo de procesos, previniendo que los fondos sincerados no provengan de delitos graves que pudieran contaminar la economía del país, o en sus casos reportarlos para que las autoridades procedan a su investigación. En tal sentido, se emitió la Resolución Nº 92/2016 de la UIF a fin de que los reportes que debían haberse causados en la adhesión al régimen de sinceramiento fiscal, queden canalizados por separado de los reportes generales que se reciben fuera de la Ley Nº 27.260.

Con fecha 30 de junio de 2017 la UIF emitió la Resolución Nº 30/2017, la cual tiende a la bancarización mediante la implementación de medidas de debida diligencia simplificadas para la apertura de cuentas con saldos de hasta veinticinco (25) salarios mínimos vitales y móviles con la sola presentación de una declaración jurada sobre condición de Persona Expuesta Políticamente y documento de identidad.

El 11 de abril de 2022, la UIF emitió la Resolución Nº 50/2022 adecuando ciertos umbrales normativos establecidos en la Resolución Nº 117/2019 a efectos de ajustarlos a la evolución de la macro economía del país, actualizando así los montos de las operaciones que delimitan la actividad de los Sujetos Obligados.

Con fecha 14 de octubre de 2016 la UIF emitió la Resolución Nº 135/2016 dictando normas para fortalecer el intercambio de información internacional con organismos análogos con los que suscriba acuerdos o memorandos de entendimiento y con aquellos organismos públicos extranjeros que integren el Grupo Egmont de Unidades de Inteligencia Financiera o la Red de Recuperación de Activos del Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT).

Con fecha 2 de noviembre de 2016, mediante la Resolución de la UIF Nº 141/2016, se modificaron las Resoluciones Nº 121 y la Resolución Nº 229 aplicables a los sectores financieros y bursátiles. Los principales cambios se relacionan con la aplicación del secreto fiscal y el trazado del perfil de los clientes con un enfoque basado en riesgo. Respecto del secreto fiscal, las entidades no podrán requerir de los clientes declaraciones juradas impositivas nacionales. Los perfiles de los clientes deberán basarse en un nivel de riesgo, la situación patrimonial, económica y financiera en función de la documentación que se obtenga y también deberá trazarse para cada cliente un perfil transaccional.

La Resolución UIF Nº 30-E/2017 de fecha 16 de junio de 2017, modifica por completo el marco regulatorio bajo el cual las Entidades Financieras y Cambiarias deben gestionar los riesgos de lavado de activos y

financiación del terrorismo, derogando a partir del 15 de septiembre de 2017 a las Resoluciones UIF N° 121/2011 y N° 94/2016. El nuevo plexo regulatorio se reformuló en base a los nuevos estándares del GAFI, que modificaron los criterios en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, pasando así de un enfoque de cumplimiento normativo formalista a un enfoque basado en riesgo bajo el cual las entidades deberán implementar un sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, el cual deberá contener todas las políticas y procedimientos establecidos para la gestión de lavado de activos y financiación del terrorismo a los que se encuentran expuestos y los elementos de cumplimiento exigidos por la normativa vigente, para lo cual deberán desarrollar una metodología de identificación y evaluación de riesgos acorde con la naturaleza y dimensión de su actividad comercial, que tome en cuenta los distintos factores de riesgos en cada una de sus líneas de negocio más pautas de cumplimiento y exigencias a los oficiales de cumplimiento y los procesos para la confección de reportes de operaciones sospechosas, entre otros, establecidos en la propia resolución.

Con fecha 5 de marzo de 2018, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución de la UIF N° 21/2018 sobre lineamientos para la gestión de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y sobre el cumplimiento mínimo que deberán adoptar para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo los Sujetos Obligados.

En sintonía con la Resolución UIF N° 30-E/2017 dirigida al sector financiero, la Resolución UIF N° 21/2018 también pasa de un enfoque de cumplimiento normativo formalista a un enfoque basado en riesgos, a fin de asegurar que las medidas implementadas sean proporcionales a los riesgos identificados. De esta manera, los Sujetos Obligados deberán identificar y evaluar sus riesgos y, en función de ello, adoptar medidas de administración y mitigación de los mismos. En ese marco, se habilita a los mismos a implementar plataformas tecnológicas acreditadas que permitan llevar a cabo trámites a distancia, sin exhibición personal de la documentación, sin que ello condicione el cumplimiento de los deberes de Debida Diligencia.

Asimismo, la Resolución UIF N° 21/2018 contempla a las nuevas categorías de agentes, al tiempo que incluyó su aplicación a los fideicomisos financieros con oferta pública, sus fiduciarios, fiduciantes y las personas humanas o jurídicas vinculadas directa o indirectamente con estos, por lo que se derogó parcialmente la Resolución UIF N° 140/12 sólo sobre tales sujetos, continuando vigentes las disposiciones de la misma para los restantes fideicomisos.

La Resolución UIF N° 21/2018 prevé que al 30 de septiembre de 2018, los Sujetos Obligados deberán haber desarrollado y documentado la metodología de identificación y evaluación de riesgos y, al 31 de diciembre de 2018, deberán contar con un informe técnico que refleje los resultados de la implementación de la metodología de identificación y evaluación de riesgos. En este sentido, al 31 de marzo de 2019 deberán haber ajustado sus políticas y procedimientos y, de acuerdo con los resultados de la Autoevaluación de Riesgos efectuada, éstos deberán estar contenidos en el Manual de Prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. Finalmente, al 30 de septiembre de 2018, quedará diferido el cumplimiento de los Regímenes Informativos, comenzando a partir de tal fecha la obligación de informar en los términos y condiciones allí contemplados. Posteriormente esta resolución fue dejada sin efecto por la Resolución N°78/2023.

En noviembre de 2018, la UIF publicó la Resolución N° 134/2018, modificada por las Resoluciones UIF N° 15/2019 y N° 128/2019, que actualiza la lista de personas que deberían considerarse “políticamente expuestas” (PEP) en Argentina, considerando las funciones que desempeñan o han realizado, así como su relación de cercanía o afinidad con terceros que realizan o han desempeñado tales funciones.

El 26 de diciembre de 2018, la UIF publicó la Resolución N° 154/2018, que modificó los procedimientos de supervisión que se encontraban vigentes a la fecha a través de nuevos diseños adaptados y de acuerdo con las normas internacionales promovidas por el GAFI en función de los riesgos. Como consecuencia, la UIF aprobó los “Procedimientos de supervisión basados en los riesgos de la Unidad de Información Financiera”, que deroga las disposiciones de los Anexos II, III y IV de la Resolución N° 104/2010 de la UIF, el artículo 7° y las disposiciones de los Anexos V y VI de la Resolución N° 165/2011 de la UIF y del Anexo III de la Resolución N° 229/2014 de la UIF. Posteriormente esta resolución fue derogada por la Resolución N° 61/2023

Adicionalmente, el 25 de febrero de 2019, la UIF publicó la Resolución N° 18/2019 la cual sustituye el inc. e) del art. 24 Resolución UIF N° 30-E/2017, el art 24 inc. e) de la Resolución N° 21/2018 y el punto 3 del

inc. b) del art. 29 Resolución N° 28/2018, *tales modificaciones responden a los requisitos de identificación de clientes personas jurídicas, permitiendo a los sujetos obligados verificar la copia del estatuto social actualizado, utilizando documentos, datos o información confiable de fuentes independientes, con resguardo de la evidencia correspondiente de tal proceso.*

Asimismo, como complemento a dicha sección, durante el mes de agosto de 2018, de conformidad con la Resolución N° 97/2018 de la UIF, se aprobó la regulación del deber de cooperación del BCRA con la UIF para adecuar dicha regulación a la Resolución N° 30-E/2017.

El 19 de noviembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 117/2019 de la UIF mediante la cual se establece la actualización de determinados umbrales establecidos en determinadas Resoluciones de la UIF con el objetivo de lograr una prevención eficaz del lavado de activos y la financiación del terrorismo, desde una perspectiva de un enfoque basado en el riesgo, de acuerdo a los estándares internacionales que promueve el Grupo de Acción Financiera Internacional, receptados por la Ley N° 25.246, a partir de lo cual se procede a actualizar los umbrales establecidos en las resoluciones UIF Nros. 21/2011, 28/2011, 30/2011, 65/2011, 70/2011, 199/2011, 11/2012, 16/2012, 17/2012, 18/2012, 22/2012, 23/2012, 32/2012, 66/2012, 140/2012, 50/2013, 30/2017, 21/2018 y 28/2018. Posteriormente, con fecha 13 de abril de 2022 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 50/2022 de la UIF mediante la cual se actualizaron los umbrales establecidos en la Resolución N° 117/2019.

El 19 de octubre de 2021 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución de la UIF N° 112/2021 en la que estableció ciertas medidas y procedimientos que todos los sujetos obligados deben observar para identificar al Beneficiario Final y, asimismo, instaura una nueva definición de Beneficiario Final, indicando que estas serán las “personas humanas que posean como mínimo el 10% del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, un fideicomiso, un fondo de inversión, un patrimonio de afectación y/o de cualquier otra estructura jurídica; y/o a la/s persona/s humana/s que por otros medios ejerza/n el control final de las mismas.”

El 13 de enero de 2022 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución de la UIF N° 6/2022 a través de la cual modificó las Resoluciones UIF N° 30/2017, 21/2018 y 28/2018, destinadas a los sujetos obligados que actúan en el ámbito de competencia del Banco Central de la República Argentina, la Comisión Nacional de Valores y la Superintendencia de Seguros de la Nación, respectivamente.

El 11 de abril de 2022, la UIF emitió la Resolución N° 50/2022 adecuando ciertos umbrales normativos establecidos en la Resolución N° 117/2019 a efectos de ajustarlos a la evolución de la macroeconomía del país, actualizando así los montos de las operaciones que delimitan la actividad de los Sujetos Obligados.

El 1 de febrero de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 14/2023 que tiene por objeto establecer los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo que los Sujetos Obligados incluidos en el artículo 20 incisos 1 y 2 de la Ley N° 25.246 deberán adoptar y aplicar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo. Dicha resolución dejó sin efecto la Resolución N° 30E/2017 de la UIF.

El 22 de marzo de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 35/2023 mediante la cual se actualizaron las disposiciones referidas a las personas que se categorizan como PEPs, dejando sin efecto la Resolución N° 134/2018 de la UIF.

El 13 de abril de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 61/2023 la cual incorpora un procedimiento de monitoreo que involucra un espectro de actividades y herramientas disponibles en materia de supervisión a ser aplicado con un enfoque basado en riesgo, lo que implica un sustancial cambio respecto de la regulación vigente hasta la fecha dado que apunta a la observación continua y el seguimiento permanente de los Sujetos Obligados alcanzados por este procedimiento.

El procedimiento tiene por objeto reglamentar los procedimientos de supervisión previstos a efectos de controlar el cumplimiento por parte de los Sujetos Obligados de las obligaciones para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo. Esta Resolución deroga la Resolución UIF N° 154/2018 y el

segundo párrafo de los artículos 39 de la Resolución UIF N° 21/2018, 44 de la Resolución UIF N° 28/2018 y 39 de la Resolución UIF N° 76/2019.

Finalmente, el 10 de mayo de 2023 se publicó en el boletín oficial la Resolución N°78/2023 que modificó el marco regulatorio emitido respecto de los Sujetos Obligados incluidos en el artículo 20 incisos 4 y 5 y los del inciso 22 que revistan el carácter de Fiduciarios Financieros de la Ley N° 25.246 con el fin de adecuar las obligaciones que los mismos deberán cumplir para administrar y mitigar los riesgos de LA/FT, en concordancia con los estándares, las buenas prácticas, guías y pautas internacionales actualmente vigentes, conforme las Recomendaciones emitidas por el GAFI. Esta resolución dejó sin efecto la Resolución N° 21/2018 de la UIF.

EN ATENCIÓN A LAS DISPOSICIONES DETALLADAS PRECEDENTEMENTE, A LOS EFECTOS DE SUSCRIBIR OBLIGACIONES NEGOCIABLES DE LA COMPAÑÍA LOS INVERSORES DEBERÁN SUMINISTRAR TODA AQUELLA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE DEBA PRESENTAR O SER REQUERIDA POR EL O LOS COLOCADORES Y/O LA COMPAÑÍA PARA EL CUMPLIMIENTO DE, ENTRE OTRAS, LAS NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS DE ORIGEN DELICTIVO EMITIDAS POR LA UIF, EL BANCO CENTRAL O LA CNV.

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

d) Carga tributaria.

El siguiente resumen se basa en leyes y regulaciones tributarias de Argentina vigentes a la fecha del presente Prospecto y está sujeto a cualquier modificación de las leyes argentinas que pudiera entrar en vigencia con posterioridad a la mencionada fecha. Esta opinión no resulta ser una descripción de todas las cuestiones impositivas que podrían ser relevantes respecto de las Obligaciones Negociables. No se garantiza que los tribunales o las autoridades tributarias responsables por la administración de las leyes y las regulaciones aquí descritas coincidirán con la presente interpretación. Se aconseja consultar con su asesor impositivo acerca de las consecuencias que la inversión en las Obligaciones Negociables tendrá bajo las leyes impositivas de su país de residencia.

Impuesto a las Ganancias

Según las modificaciones introducidas por la ley N°27.541 a la ley de impuesto a las ganancias (LIG), para los períodos fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2019, los intereses (o rendimiento) y las ganancias derivadas de la enajenación de las Obligaciones Negociables, obtenidas por personas humanas, sucesiones indivisas y beneficiarios del exterior -que no residan en jurisdicciones no cooperantes y cuyos fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes- están exentas del impuesto a las ganancias. En este sentido, intereses y ganancias se encontrarán exentas siempre que la emisión de las obligaciones negociables cumpla con las previsiones de la ley N°23.576 y los requisitos allí establecidos (los “Requisitos y Condiciones de la Exención”):

(i) las obligaciones sean colocadas por oferta pública autorizada por la CNV en cumplimiento con la ley de mercado de capitales, las Normas de la CNV y otras normas de la CNV aplicables;

(ii) los fondos a obtener mediante la colocación de las obligaciones negociables deben ser afectados por el emisor a inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en Argentina, la adquisición de fondos de comercio situados en Argentina, la integración de capital de trabajo en Argentina o refinanciación de pasivos, a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas, a la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial, cuyo producido se aplique a los destinos mencionados precedentemente, y otorgamiento de préstamos conforme las reglamentaciones del Banco Central, siempre que el emisor sea una entidad financiera regida por la ley de entidades financieras y los prestatarios apliquen dichos fondos a los destinos mencionados. Todo ello, según se haya establecido en la resolución que disponga la emisión, y dado a conocer al inversor calificado a través del prospecto.

(iii) el emisor deberá acreditar ante la CNV en los términos y forma que ésta determine, que los fondos obtenidos fueron utilizados para cualquiera de los fines descriptos en el párrafo anterior.

Las normas y reglamentaciones de la CNV establecen ciertas condiciones y requisitos que se pretenden cumplir con relación a la emisión de las Obligaciones Negociables. No hemos solicitado ninguna resolución de la AFIP con relación a las declaraciones hechas y las conclusiones arribadas en este párrafo, y no podemos garantizar que la AFIP estará de acuerdo con todas esas declaraciones y conclusiones. Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de la Exención, el artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que los beneficios derivados del tratamiento impositivo otorgado por esa ley se pierden y, por lo tanto, el emisor será responsable del pago de los impuestos que correspondan a los tenedores. En tal caso, el emisor debe pagar la tasa de impuesto sobre la renta más alta establecida en el artículo 90 de la Ley de Impuesto a las Ganancias sobre el total de las rentas devengadas a favor de los inversores. El emisor se compromete a cumplir con los Requisitos y Condiciones de la Exención.

La ganancia bruta derivada de la enajenación de las Obligaciones Negociables obtenida por personas humanas residentes y/o por sucesiones indivisas se determina deduciendo el costo de adquisición del precio de transferencia. En el caso de valores en moneda nacional con cláusula de ajuste o valores en moneda extranjera, las actualizaciones y las diferencias de cambio no se considerarán incluidos en la ganancia bruta.

Con relación a los intereses y el capital, incluidos aquellos que provengan de las Obligaciones Negociables, para las ganancias obtenidas por sociedades, incluidas las sociedades unipersonales, sociedades en comandita por acciones, en la parte que corresponda a los socios comanditarios, sociedades anónimas simplificadas regidas por el Título III de la Ley N° 27.349 constituidas en Argentina; sucursales y establecimientos permanente de sujetos residentes en el exterior; sociedades de responsabilidad limitada; asociaciones, fundaciones, cooperativas, entidades civiles y mutualistas, constituidas en Argentina en la medida en que la LIG no les brinde otro tratamiento impositivo; sociedades de economía mixta, por la parte de las utilidades no exentas del impuesto; entidades y organismos a que se refiere el artículo 1° de la Ley N° 22.016; fideicomisos constituidos en Argentina de conformidad con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, excepto aquellos en los que el fiduciante también sea beneficiario; fideicomisos financieros; fondos comunes de inversión constituidos en Argentina, no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley N° 24.083 y sus modificaciones; las sociedades incluidas en el inciso b) del artículo 53 de la LIG, y los fideicomisos comprendidos en el inciso c) del artículo 53 de la LIG, que opten por tributar conforme a las disposiciones aplicables a las sociedades de capital, y, por lo tanto, cumplen los requisitos para ejercer dicha opción ("Sociedades Argentinas"), están sujetas a las siguientes escala y alícuotas, aplicables para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1.01.2023, según reciente modificación a la LIG establecida en la Ley N° 27.630:

Ganancia Neta Imponible Acumulada		Pagarán ARS	Más el %	Sobre el excedente de ARS
Más de ARS	A ARS			
ARS 0,00	ARS 14.301.209,21	ARS 0,00	25%	ARS 0,00
ARS 14.301.209,21	ARS 143.012.092,08	ARS 3.575.302,30	30%	ARS 14.301.209,21
ARS 143.012.092,08	En adelante	ARS 42.188.567,16	35%	ARS 143.012.092,08

Los montos de ganancia neta imponible enunciados en la escala antes referida serán ajustados anualmente, mediante el Índice de Precios al Consumidor (IPC) suministrado por el INDEC, a partir del 1° de enero de 2022. Los intereses pagados a las Sociedades Argentinas pueden estar sujetos al régimen de retención establecido por la Resolución General (AFIP) N°830/2000. Dicha retención debe calcularse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias que deberán pagar los residentes. Cualquier exclusión de dicho régimen de retención debe ser debidamente acreditada al agente de retención por la persona que la solicita.

La Resolución General (AFIP) N°4190/2018, vigente desde enero de 2018, establece que el régimen de retención establecido por la Resolución General (AFIP) N°830/2000 no es aplicable a personas humanas residentes y sucesiones indivisas, con relación a intereses y/o rendimientos devengados respecto de ciertos valores, incluidas las Obligaciones Negociables.

Si un beneficiario del exterior reside en una "jurisdicción no cooperante" o los fondos invertidos provienen de una "jurisdicción no cooperante" (según se definen en el presente), la exención del impuesto a las ganancias respecto de intereses o rendimientos de las obligaciones negociables, o de las ganancias de

capital resultantes de la enajenación de obligaciones negociables, cuya exención se encuentra establecida en el artículo 20, inciso k) de la LIG no será aplicable, y, por lo tanto, los intereses y/o el rendimiento respecto de las Obligaciones Negociables, así como cualquier ganancia de capital resultante de la enajenación de las Obligaciones Negociables (sin importar que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables), estarán sujetos a la retención del impuesto a las ganancias, como un pago único y definitivo, a una alícuota del 35%.

En el caso de intereses y/o rendimientos, la alícuota efectiva de retención será del: (i) 15.05% cuando el beneficiario del exterior sea una entidad bancaria o financiera sujeta a la supervisión del respectivo Banco Central u organismo equivalente, que esté radicado en una jurisdicción no considerada de nula o baja tributación, o se trate de una jurisdicción que haya suscripto con la República Argentina convenios de intercambio de información, y además que por aplicación de sus normas internas no pueda alegarse secreto bancario, bursátil o de otro tipo, ante el pedido de información del respectivo Fisco; o (ii) del 35% en los demás casos. Con relación a las ganancias de capital derivadas de cualquier forma de enajenación de las Obligaciones Negociables, la alícuota efectiva de retención será del 31,5% en todos los casos.

Es importante destacar que, con motivo de la sanción de la Ley N°27.541, aún quedan pendientes ciertas aclaraciones y definiciones (por ejemplo, la vigencia y alcance de algunas exenciones restablecidas por la Ley N° 27.541) que se esperan se harán a la brevedad. Los inversores deben consultar a su asesor fiscal para evaluar con mayor profundidad el potencial impacto fiscal en su caso específico.

Pago a cuenta extraordinario del Impuesto a las Ganancias

La Administración Federal de Ingresos Públicos dictó la Resolución General N°5248/2022, por medio de la cual se establece un pago a cuenta extraordinario del impuesto a las ganancias cancelable en 3 cuotas mensuales, para las sociedades de capital que cumplan alguno de los siguientes parámetros:

- El monto del impuesto determinado de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021 o 2022, según corresponda, sea igual o superior a ARS 100.000.000.
- El monto del resultado impositivo que surge de la declaración jurada, sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores, sea igual o superior a ARS 300.000.000.

El pago a cuenta será del 25% de la base de cálculo del anticipo, o del 15% del resultado impositivo sin tener en cuenta los quebrantos de ejercicios anteriores.

El citado pago a cuenta no podrá ser cancelado a través del mecanismo de compensación y además no deberá ser tenido en cuenta cuando se efectúe una solicitud de reducción de anticipos.

Con fecha 7 de febrero de 2023 la AFIP dictó la Resolución General N°5324/2023 por medio de la cual estableció beneficios fiscales para aquellos contribuyentes que hayan sido alcanzados por el estado de emergencia y/o desastre agropecuario por sequía.

Con fecha 21 de julio de 2023 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución General N°5391/2023 dictada por AFIP, por medio de la cual se estableció un nuevo pago a cuenta cancelable en 3 cuotas mensuales para los sujetos enumerados en el artículo 73 de la Ley de Impuesto a las Ganancias que, en la declaración jurada del período fiscal 2022 o 2023, (i) hayan informado un resultado impositivo -sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores según la ley del impuesto- que sea igual o superior a ARS 600.000.000 y (ii) no hayan determinado impuesto.

Asimismo, establece que el monto se establece a partir de aplicar el 15% sobre el resultado impositivo del período fiscal inmediato anterior al que corresponderá imputar el pago a cuenta, sin considerar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores de la ley del impuesto.

Impuesto a los Bienes Personales

La Ley del Impuesto a los Bienes Personales ("IBP") N°23.966, y sus modificatorias, establece que todas las personas humanas domiciliadas en Argentina están sujetas a un impuesto sobre sus bienes situados tanto en el país como en el extranjero al 31 de diciembre de cada año. Las personas no domiciliadas en Argentina solo son responsables de este impuesto sobre sus bienes ubicados en Argentina al 31 de diciembre de cada año. Los títulos valores sólo se consideran ubicados en Argentina cuando son emitidos por una entidad domiciliada en Argentina. A los efectos de esta Oferta, las Obligaciones Negociables existentes al 31 de diciembre serán un bien sujeto a este impuesto, si son finalmente emitidas en moneda

extranjera o no cumplen con los Requisitos y Condiciones de la Exención; o bien estarán exentas de este tributo, si son finalmente emitidas en moneda nacional y cumplen con los Requisitos y Condiciones de la Exención (conf. exención incorporada por artículo 2 de la Ley 27.638). Con relación a las personas domiciliadas en Argentina y las sucesiones indivisas radicadas en Argentina, el IBP se impone a los bienes existentes al 31 de diciembre de cada año si el valor de los mismos excede el mínimo no imponible de ARS 11.282.141,08 (conforme reciente modificación establecida por la Ley 27.667). Si el valor de los bienes existentes al 31 de diciembre excede el monto mencionado anteriormente, el IBP se aplicará exclusivamente a los montos que excedan dicho mínimo no imponible, y se calculará de la siguiente manera para los bienes sujetos en Argentina:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán ARS	Más el %	Sobre el excedente de ARS
Más de ARS	ARS			
0	5.641.071,54	0	0,50%	0
5.641.070,54	12.222.319,51	28.205,35	0,75%	5.641.070,54
12.222.319,51	33.846.423,25	77.564,72	1,00%	12.222.319,51
33.846.423,25	188.035.684,71	293.802,76	1,25%	33.846.423,25
188.035.684,71	564.107.054,14	2.221.171,53	1,50%	188.035.684,71
564.107.054,14	En adelante	7.862.242,07	1,75%	564.107.054,14

El gravamen a ingresar por los bienes situados en el exterior, será el que resulte de aplicar, sobre el valor total de los bienes situados en el exterior que exceda el mínimo no imponible no computado contra los bienes del país, las siguientes alícuotas:

Valor total de los bienes del país y del exterior		El valor total de los bienes situados en el exterior que exceda el mínimo no imponible no computado contra los bienes del país pagará el
Más de ARS	A ARS	
0	5.641.070,54 inclusive	0,70%
5.641.070,54	12.222.319,51 inclusive	1,20%
12.222.319,51	33.846.423,25 inclusive	1,80%
33.846.426,25	En adelante	2,25%

Los montos previstos en los dos cuadros precedentes se ajustarán anualmente por el coeficiente que surja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto de Estadística y Censos, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste respecto al mismo mes del año anterior. A la fecha de este Prospecto no han sido actualizadas las alícuotas para el período fiscal 2023.

El IBP se aplica sobre el valor de mercado de las Obligaciones Negociables al 31 de diciembre de cada año.

Las personas humanas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas radicadas en el exterior estarán sujetas al IBP sobre el valor de los bienes situados en Argentina a una alícuota del 0,50%. Sin perjuicio de ello, no se deberá ingresar el impuesto si el mismo es igual o menor a ARS 255,75.

Si bien los títulos valores, como las Obligaciones Negociables, cuya titularidad directa pertenezca a personas humanas y sucesiones indivisas radicadas en el exterior están técnicamente sujetos al IBP, si no han sido emitidas en moneda nacional o no cumplen con los Requisitos y Condiciones de la Exención, no se ha establecido ningún mecanismo para el pago de dicho impuesto respecto de ellos. El mecanismo de "Responsable Sustituto" establecido en el primer párrafo del artículo 26 de la ley de IBP (personas físicas o jurídicas domiciliadas en Argentina que poseen el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de las obligaciones negociables) no es aplicable a las Obligaciones Negociables (tercer párrafo del artículo 26 de la ley de IBP).

La ley de IBP establece una presunción legal irrefutable en el sentido de que cualquier título valor emitido por emisores privados argentinos, y que es propiedad directa (titularidad directa) de una sociedad que (a) está domiciliada en una jurisdicción que no aplique el régimen de nominatividad de los títulos valores privados, y (b) ya sea que (i) de conformidad con sus estatutos o su naturaleza jurídica sólo pueden realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción de su constitución y/o (ii) no pueda realizar ciertas transacciones autorizadas por sus estatutos o el régimen regulatorio aplicable en su jurisdicción de constitución; se consideran propiedad de personas humanas o sucesiones indivisas radicadas en Argentina y, por lo tanto, sujetos al IBP. En tales casos, la ley impone a las personas físicas o jurídicas

domiciliadas en Argentina que tienen el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de las obligaciones negociables ("el Responsable Sustituto") la obligación de aplicar el impuesto al doble de la tasa que debe pagar el emisor argentino (1%). La ley de IBP también autoriza al Responsable Sustituto a reintegrarse el monto abonado, sin limitación, mediante retención o ejecución de los bienes que dieron lugar a dicho pago.

La mencionada presunción legal no se aplicará a las siguientes personas jurídicas del exterior que sean titulares directos de bienes, como las Obligaciones Negociables: (a) compañías de seguro, (b) fondos abiertos de inversión, (c) fondos de pensión y (d) bancos o entidades financieras cuyas casas matrices se encuentra en un país cuyo Banco Central o autoridad equivalente ha adoptado los estándares internacionales de supervisión bancaria establecidos por el Comité de Bancos de Basilea.

El Decreto N°988/2003 establece que la presunción legal antes mencionada no se aplicará a títulos valores privados u obligaciones negociables, si la oferta pública de dichos títulos ha sido autorizada por la CNV y negocien en bolsas o mercados de valores ubicados en Argentina o en el exterior. Para garantizar que esta presunción legal no se aplique a las Obligaciones Negociables y que no seremos responsables del ingreso del IBP como Responsables Sustitutos con relación a las Obligaciones Negociables, según lo establecido en la Resolución (AFIP) N°2151/2006, debemos mantener en nuestros registros una copia certificada de la Resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las Obligaciones Negociables y evidencia que dicha autorización se encuentra vigente al 31 de diciembre del año al que corresponda la liquidación del impuesto. Si la AFIP considera que el emisor no tiene los documentos requeridos para probar la autorización de la CNV o la autorización de las bolsas de valores locales o extranjeras, podemos ser responsables del pago del IBP. El emisor se compromete a cumplir con estos requisitos.

Impuesto al Valor Agregado

Todas las operaciones y transacciones financieras relacionadas con la emisión, suscripción, colocación, compra, transferencia, amortización, cancelaciones de las obligaciones negociables, pagos de capital y/o intereses o el rescate de las Obligaciones Negociables, y sus garantías, estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado de acuerdo con el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables; siempre que se hayan cumplido los Requisitos y Condiciones de la Exención.

Si la emisión no cumple con dichas condiciones, el artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que los beneficios resultantes del tratamiento fiscal otorgado por esa ley se perderán y, por lo tanto, el emisor será responsable del pago de los impuestos a pagar por los Tenedores.

Impuesto a los Débitos y Créditos en cuentas bancarias argentinas

De conformidad con la Ley N° 25.413, y sus modificatorias, se aplica el impuesto a los débitos y créditos bancarios sobre (i) débitos y créditos en cuentas abiertas en instituciones financieras ubicadas en Argentina; (ii) operatorias mencionadas en (i) realizados sin intervención de cuentas bancarias por instituciones financieras argentinas, independientemente de la denominación que se otorgue a la operación, los mecanismos utilizados para llevarla a cabo (incluidos los movimientos de efectivo) y/o su instrumentación jurídica, y (iii) otras transacciones o transferencias y entregas de fondos independientemente de la persona o entidad que los realiza y el mecanismo utilizado. El artículo 45 de la Ley de Solidaridad y Reactivación Productiva N°27.541, publicada en el Boletín Oficial el 23.12.2019, agregó que cuando dichos débitos respondieran a extracciones en efectivo, bajo cualquier forma, será de aplicación el doble de la tasa vigente, no resultando de aplicación este incremento en la alícuota para las cuentas cuyos titulares sean personas humanas o personas jurídicas que revistan la condición de Micros y Pequeñas Empresas.

Si cualquier suma de dinero con relación a las Obligaciones Negociables se acredita en una cuenta abierta en una institución financiera local perteneciente a tenedores que no se benefician de un tratamiento impositivo específico, el crédito correspondiente estará sujeto al impuesto a una alícuota del 0,6%.

En general, las entidades financieras que participan actúan como agentes de percepción y agentes de liquidación del gravamen.

De conformidad con el Decreto N°380/01 (y sus modificatorios), las siguientes transacciones se considerarán sujetas a impuestos bajo la Ley N°25.413: (i) ciertas operaciones realizadas por entidades financieras en las que no se utilizan cuentas abiertas; y (ii) cualquier movimiento o entrega de fondos, incluso cuando se realice en efectivo, que cualquier persona, incluidas las entidades financieras

argentinas, realice por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, independientemente de los medios utilizados para su ejecución. La resolución (AFIP) N°2111/06 establece que "movimiento o entrega de fondos" son aquellos realizados a través de sistemas de pago organizados en sustitución de cuentas bancarias.

El Decreto N°409/2018 (publicado en el Boletín Oficial el 7 de mayo de 2018) establece que los propietarios de cuentas bancarias que están sujetos a la alícuota general del impuesto del 0,6% sobre cada débito y cada crédito, pueden computar el 33% del impuesto pagado por las sumas acreditadas y/o debitadas en sus cuentas bancarias como crédito de impuestos (anteriormente, el Decreto 534/04 sólo permitía el cómputo como pago a cuenta del 33% del impuesto abonado por los créditos bancarios, no así sobre los débitos bancarios). Los contribuyentes que están sujetos al impuesto a una alícuota del 1,2% pueden computar el 33% del impuesto pagado como crédito de impuestos (anteriormente, el porcentaje era del 17%). En ambos casos, dichos montos pueden utilizarse como crédito para el Impuesto a las Ganancias o la Contribución Especial sobre el Capital de las Cooperativas. Con relación a las pequeñas y medianas empresas, el porcentaje que puede computarse como crédito para el impuesto a las ganancias puede ser mayor. El monto excedente no puede compensarse con otros impuestos ni transferirse a favor de terceros, sino que puede trasladarse, hasta su agotamiento, a otros períodos fiscales del impuesto a las ganancias.

De acuerdo con lo normado en la ley N°27.264 y en el Decreto N°409/2018, el porcentaje de dicho pago a cuenta asciende al 100% en el caso de las "micro" y "pequeñas" empresas; y al 60% en el caso de las industrias manufactureras consideradas "medianas -tramo 1-".

La Ley N°27.432 (publicada en el Boletín Oficial el 29 de diciembre de 2017) extendió el plazo efectivo de este impuesto hasta el 31 de diciembre de 2027 y estableció que el Poder Ejecutivo argentino puede establecer que el porcentaje de impuestos que actualmente no es computable como crédito del impuesto a las ganancias (67%, según el Decreto 409/2018), puede reducirse progresivamente en hasta un 20% por año, a partir del 1 de enero de 2018.

El artículo 10 del Decreto N°380 establece que los débitos y créditos de y en cuentas corrientes especiales no están sujetos a este impuesto si los titulares de dichas cuentas son personas jurídicas del exterior y las cuentas se utilizan exclusivamente para la realización de inversiones financieras en Argentina (artículo 10, inciso (s) del Anexo del Decreto N°380/2001 y su decreto modificatorio N°1364/04). Asimismo, dicho artículo establece otra exención para ciertas operaciones, incluidas las operaciones de débito y crédito relacionadas con cuentas utilizadas exclusivamente para las operaciones inherentes a su actividad específica, por los mercados autorizados por la CNV y sus agentes, las bolsas de comercio que no tengan organizados mercados de valores, entidades de compensación y liquidación de operaciones, autorizadas por la CNV.

Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Cualquier persona habitualista, o que se presume que se dedica habitualmente a actividades en cualquier jurisdicción local argentina (incluidas las 23 provincias argentinas y la Ciudad de Buenos Aires) donde recibe ingresos por intereses u otras ganancias derivadas de la disposición de las Obligaciones Negociables, podrían estar sujetos al impuesto sobre los ingresos brutos a alícuotas que varían según las leyes específicas de cada provincia argentina, a menos que aplique una exención.

En ciertas jurisdicciones, como la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires, los intereses y actualizaciones devengadas y el precio de venta en caso de transferencia de cualquier obligación negociable emitida bajo la Ley de Obligaciones Negociables están exentos del impuesto sobre los ingresos brutos, siempre que las obligaciones negociables estén exentas del impuesto a las ganancias.

Dado que la reciente Ley de Solidaridad y Reactivación Productiva N°27.541 restableció en el impuesto a las ganancias la exención para los sujetos personas humanas, resultaría aplicable la exención en el impuesto sobre los ingresos brutos en las jurisdicciones mencionadas.

El beneficio exentivo de los ingresos provenientes de toda operación sobre obligaciones negociables emitidas de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables N°23.576, la percepción de intereses y actualizaciones devengadas y el valor de venta en caso de transferencia, también aplica a sujetos Beneficiarios del Exterior. Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, aún en el supuesto de

tener que abonarse el impuesto, en la provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no existe un procedimiento para el ingreso del impuesto por parte de Beneficios del Exterior.

Se recomienda a los tenedores que consideren participar en esta Oferta que consideren el posible impacto del impuesto sobre los ingresos brutos en función de las leyes aplicables que puedan ser relevantes.

Impuesto de sellos

El impuesto de sellos es un impuesto local aplicable a actos y contratos de carácter oneroso formalizados en instrumentos públicos y/o privados llevados a cabo en Argentina o, si se ejecutan en el extranjero, en la medida en que dichos instrumentos tengan efectos en una o más jurisdicciones relevantes dentro de Argentina. En general, este impuesto se calcula sobre el valor económico del acto/contrato.

Dado que el impuesto de sellos es un impuesto local, cada provincia argentina y la Ciudad de Buenos Aires establecen su propio tratamiento impositivo de conformidad con sus regulaciones locales. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires, ambas jurisdicciones eximen del impuesto de sellos a los actos, contratos y transacciones, incluida la entrega o recepción de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de obligaciones negociables, emitidas de conformidad con la Ley de Obligaciones Negociables. Esta exención también aplica a los aumentos de capital realizados para la emisión de acciones a entregar, por conversión de obligaciones negociables, como así también, a la constitución de garantías reales o personales a favor de inversores o terceros que garanticen la emisión, ya sea anteriores, simultáneos o posteriores a tal emisión.

Se encuentran asimismo exentos de la aplicación de este impuesto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados con la emisión de títulos representativos de deuda de sus emisores y cualesquiera otros valores negociables destinados a la oferta pública en los términos de la Ley de Mercado de Capitales por parte de sociedades autorizadas por la CNV a hacer oferta pública. Esta exención aplica asimismo a las garantías relacionadas con las emisiones. Esta exención aplica si la autorización para colocar las obligaciones negociables a través de una oferta pública se solicita dentro de los 90 días corridos posteriores, y si la colocación de los valores se realiza dentro de los 180 días corridos posteriores a la autorización para colocar dichos valores por oferta pública.

Los códigos fiscales de la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires también eximen de este impuesto a los actos y/o instrumentos relacionados con la negociación de títulos valores debidamente autorizados para su oferta pública por la CNV, como es el caso de las Obligaciones Negociables.

Teniendo en cuenta la autonomía conferida a cada jurisdicción provincial con relación a asuntos impositivos, se debe analizar cualquier efecto potencial derivado de estas transacciones, además del tratamiento impositivo establecido por las otras jurisdicciones provinciales. Se recomienda a los tenedores que consideren participar en esta Oferta que tengan en cuenta el posible impacto del impuesto de sellos según la jurisdicción local involucrada.

Impuesto para una Argentina Inclusiva y Solidaria (Impuesto PAIS)

El Impuesto para una Argentina Inclusiva y Solidaria (en adelante, el “Impuesto PAIS”) fue establecido mediante la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva N°27.541, reglamentado por el Decreto N°99/2019 e implementado por la Resolución General AFIP N°4659/2020 para determinadas operaciones que se realicen en moneda extranjera.

Con fecha 23.07.2023 el Poder Ejecutivo Nacional emitió el Decreto 377/2023, el cual estableció modificaciones a la reglamentación de la Ley 27.541, específicamente sobre el Impuesto PAIS, ampliando su aplicación para los residentes en el país que efectúen operaciones de compra de billetes y divisas en moneda extranjera a través del Mercado de Cambios para pagar obligaciones por: (i) servicios adquiridos en el exterior o adquiridos en el país, pero prestados por sujetos del exterior; y (ii) importar bienes.

El Impuesto PAIS se calculará sobre el monto total de la operatoria de compra de billetes y divisas en moneda extranjera y deberá ser abonado al momento de acceder al Mercado de Cambios para el pago de las operaciones por: (i) quienes sean residentes en el país, así sean personas humanas, jurídicas, sucesiones indivisas u otros responsables; y (ii) quienes sean titulares, usuarios, titulares adicionales o beneficiarios de extensiones de tarjeta de crédito, débito o compra.

Respecto a la alícuota a abonar, ésta se mantendrá en el 30% en todas las operaciones alcanzadas, incluidos los bienes suntuosos, a excepción de las que se detallan a continuación, cuya alícuota dependerá

del bien y/o servicio a pagar: (i) la adquisición en el exterior de los servicios de fletes y otros servicios de transporte por operaciones de importación o exportación de bienes, o su adquisición en el país cuando sean prestados por no residentes, pagarán una alícuota del 7,5%; (ii) la adquisición en el exterior de los servicios detallados en el Anexo II del Decreto 377/2023 pagarán una alícuota de Impuesto PAIS del 25%; y (iii) la importación de mercaderías comprendidas en la Nomenclatura Común del Mercosur (N.C.M.) pagará una alícuota del 7,5%, salvo en los casos mencionados en (i) y (ii) precedente, es decir, aquellos que comprenden la canasta básica alimentaria, los vinculados a la generación de energía eléctrica y otras posiciones arancelarias.

Además, el Decreto 377/2023 establece que la Administración Federal de Ingresos Públicos podrá establecer un pago a cuenta del Impuesto PAIS de hasta el 95%, que se abonará en los términos y condiciones que fije para determinadas operaciones previstas en el Decreto 99/2019 y sus modificaciones.

Por otra parte, el 25.07.2023 la AFIP emitió la Resolución General N°5393/2023 por la cual queda facultada a establecer un pago a cuenta del Impuesto PAIS de hasta el 95% respecto de determinadas operaciones, que se abonará según el monto, la forma y las condiciones que se fijen. Asimismo, establece que no se adicionen percepciones en concepto de pago a cuenta del impuesto a las ganancias o impuesto sobre los bienes personales a quienes compren moneda extranjera a través del Mercado de Cambios para pagar servicios ni para pagar importaciones de bienes en general.

Este pago a cuenta se calculará sobre el Valor FOB declarado en la destinación de importación y, para el supuesto de que se hubiera realizado un pago anticipado sobre la operación alcanzada, el importador deberá informar, con carácter de declaración jurada, el importe abonado anticipadamente en dólares estadounidenses para descontarlo del Valor FOB y así calcular el pago a cuenta.

Respecto al monto del pago a cuenta, este se determinará aplicando determinadas alícuotas que dependerán del tipo de operación de que se trate; y la obligación de ingreso del mismo recae sobre el importador, quien deberá cumplir con el ingreso al momento de la oficialización de la destinación de importación, junto con los derechos, tasas y demás tributos que graven la importación.

También, a través de la Resolución General 5393/2023 se eleva del 35% al 45% la alícuota de percepción del impuesto a las ganancias y/o impuesto sobre los bienes personales de quienes compren moneda extranjera para atesorar.

Otros impuestos

No existen impuestos federales aplicables a sucesiones o impuestos aplicables a la donación, la propiedad, la transferencia gratuita o la disposición de las Obligaciones Negociables.

Sin embargo, a nivel provincial, la provincia de Buenos Aires estableció un impuesto sobre la transmisión gratuita de bienes, incluyendo herencias, legados, donaciones, anticipos de herencias y cualquier otro vehículo que implique un enriquecimiento patrimonial a título gratuito, según lo establece la Ley 15.391. Los contribuyentes domiciliados en la Provincia de Buenos Aires están sujetos al impuesto a la transmisión gratuita de bienes ubicados dentro y fuera de la Provincia de Buenos Aires, y los contribuyentes domiciliados fuera de la Provincia de Buenos Aires están sujetos al impuesto a la transmisión gratuita de bienes respecto de los bienes ubicados en dicha jurisdicción. Por lo tanto, la transmisión gratuita de las obligaciones negociables podría estar sujeta a este impuesto, aunque ciertas transferencias de bienes pueden estar exentas del impuesto en la medida en que el valor agregado de los bienes que se transfieran sea igual o inferior a una suma determinada por las normas locales aplicables.

Están exentas del impuesto mencionado las transmisiones a título gratuito cuando su valor, en conjunto, y sin calcular las deducciones, exenciones y exclusiones, sea igual o inferior a ARS 819.105,00. En el caso de los padres, hijos y cónyuge, dicha cantidad será de ARS 3.410.400.

Respecto a la tasa aplicable, son escalas progresivas que actualmente van del 1,603% al 9,513% (conforme Ley 15.391 de la provincia de Buenos Aires). Las mismas se han establecido según el grado de parentesco y de la base imponible en cuestión.

Se alienta a los tenedores a consultar a un asesor fiscal sobre las consecuencias fiscales particulares que surgen en las jurisdicciones involucradas.

Tasa de justicia

Si resulta necesario iniciar procesos de ejecución respecto de las Obligaciones Negociables en Argentina, se deberá ingresar una tasa de justicia (actualmente a una alícuota del 3.0%) sobre el monto de cualquier reclamo presentado ante los tribunales argentinos que se encuentran en la Ciudad de Buenos Aires.

Tratados para evitar la doble imposición

Argentina ha firmado tratados para evitar la doble imposición ("TDI"), que pueden establecer determinados beneficios fiscales al beneficiario del exterior que obtiene ingresos de origen argentino, con las siguientes jurisdicciones: Alemania, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, Dinamarca, Emiratos Árabes Unidos, Finlandia, Francia, Italia, México, Noruega, Qatar, Rusia, España, Suecia, Suiza, Países Bajos, Reino Unido. Recientemente, el Poder Ejecutivo de Argentina firmó TDT, que aún no están vigentes, con Turquía, China, Luxemburgo, Japón y Austria, pero están pendientes de aprobación por el Congreso Nacional. Actualmente no hay TDI en vigor entre Argentina y Estados Unidos.

Ingreso de fondos provenientes de una jurisdicción de baja o nula tributación o de una jurisdicción no cooperante

De conformidad con una presunción legal establecida en la ley de Procedimiento Fiscal de Argentina, el ingreso de fondos provenientes de países considerados como "jurisdicciones de baja o nula tributación" (como se definen en el artículo 20 de la LIG), independientemente de su naturaleza o tipo de transacción, se considerará como un incremento patrimonial no justificado para el receptor local.

El incremento patrimonial no justificado mencionado en el párrafo anterior deberá tributar de la siguiente manera:

(i) El impuesto a las ganancias según el esquema de alícuotas escalonadas previsto en la Ley 27.630, ya mencionado (que van del 25% al 35% según el monto de la ganancia neta imponible), que se calculará sobre el 110% del monto de la transferencia.

(ii) El impuesto al valor agregado a una alícuota del 21%, que también se calculará sobre el 110% del monto de la transferencia.

El residente argentino puede refutar dicha presunción legal acreditando ante la AFIP que los fondos se originaron en actividades efectivamente realizadas por el contribuyente o por un tercero en dichos países, o que dichos fondos fueron declarados oportunamente.

De acuerdo con el artículo 20 de la LIG, las "jurisdicciones de baja o nula tributación" se definen como países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales en los que la tributación máxima a la renta empresaria sea inferior al 60% de la alícuota mínima del impuesto a las ganancias corporativas establecida en el artículo 73 de la LIG (25%), es decir, inferior al 15%. A su vez, el artículo 25 del Decreto Reglamentario de la LIG establece que, a los efectos de determinar el nivel de imposición mencionado en el artículo 20 de la LIG, los sujetos del impuesto a las ganancias deben considerar la tasa total de tributación que se aplica en cada jurisdicción, independientemente del nivel de gobierno que establezca dicha tasa. Por "régimen tributario especial" se entiende toda regulación o esquema específico que se aparte del régimen general de imposición a la renta corporativa vigente en ese país y que dé por resultado una tasa efectiva inferior a la establecida en el régimen general.

La LIG define "jurisdicciones no cooperantes" como aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información. El artículo 19 de la LIG también considera que aquellos países con los que Argentina ha firmado un acuerdo con el alcance definido anteriormente y no cumplen efectivamente con el deber de intercambiar información serán considerados no cooperantes. Además, los acuerdos antes mencionados deben cumplir con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal a los que se haya comprometido la República Argentina. Por último, el artículo 19 de la LIG establece que el Poder Ejecutivo debe elaborar una lista de las jurisdicciones no cooperantes con base en los criterios descriptos anteriormente. El Poder Ejecutivo Nacional elaboró un listado de jurisdicciones no cooperantes contenido en el artículo 24 del Decreto Reglamentario N°862/2019, conforme su texto vigente. Este listado podría ser modificado, por lo que se recomienda a los potenciales inversores consultarlo antes de realizar inversiones relacionadas con las obligaciones negociables.

De conformidad con las disposiciones de la Ley N°27.430 en relación con las "jurisdicciones no cooperantes" (es decir, países o jurisdicciones que no han celebrado ningún acuerdo de intercambio de información en materia tributaria con Argentina o convenios para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información; o bien que no cumplen efectivamente con el intercambio de información), el Decreto Reglamentario de la LIG establece que se considera que los acuerdos cumplen con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal cuando las partes se comprometen a utilizar sus facultades para obtener la información solicitada sin que puedan negarse a proporcionarla sobre la base de que (i) dicha información obra en poder de un banco o cualquier otra institución financiera, un beneficiario o cualquier otra persona que actúe en su calidad de agente o fiduciario, o (ii) dicha información está relacionada con cualquier interés en un sujeto extranjero.

EL RESUMEN PRECEDENTE NO CONSTITUYE UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS RELACIONADAS A LA TITULARIDAD DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES. LOS TENEDORES Y ADQUIRENTES POTENCIALES DEBEN CONSULTAR CON SUS PROPIOS ASESORES IMPOSITIVOS EN LO QUE SE REFIERE A LAS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS APLICABLES.

e) Declaración por parte de expertos

La presente sección no resulta aplicable.

f) Documentos a disposición

Se podrán obtener copias de todos los Estados Financieros Anuales que integran el presente Prospecto en las oficinas de la Compañía, ubicadas en Carlos Della Paolera 261 Piso 9, (C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina (durante el horario habitual de oficina, en tanto cualquiera de los títulos se encuentre en circulación o sea emitido en virtud del Programa), salvo que el Suplemento de Prospecto respectivo disponga lo contrario. Los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2023, 2022 y 2021 que integran el presente Prospecto podrán ser consultados por medio del sitio web de la CNV: www.argentina.gob.ar/cnv en el ítem: "Empresas".

EMISORA

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Carlos M. Della Paolera 261, Piso 9 (C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

AUDITORES

Price Waterhouse & Co. S.R.L.

Bouchard 557, Piso 8
(C1106ABG) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.

25 de Mayo 596, Piso 8
(C1002ABL) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

ASESORES LEGALES

Zang, Bergel & Viñes Abogados

Florida 537, Piso 18 Galería Jardín
(C1005AAK) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de octubre de 2023

Matías Gaivironsky

Subdelegado