

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Memoria

Correspondiente a los ejercicios económicos

Iniciados el 1° de julio de 2019, 2018 y 2017

y finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

1.	Perfil Societario	3
2.	Carta a los Accionistas	5
3.	Reseña del año transcurrido.....	7
4.	Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores.....	39
5.	Marco Normativo	42
6.	Reseña Financiera	48
7.	Síntesis de la Información Contable y Operativa Consolidada.....	50
8.	Directorio y Management	73
9.	Responsabilidad Social Empresarial y Gestión Ambiental.....	88
10.	Información Bursátil de la Compañía.....	88
11.	Perspectivas para el próximo Ejercicio	89
	ANEXO I.....	90

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

1. Perfil Societario

Somos uno de los propietarios, desarrolladores y administradores de centros comerciales, oficinas y otras propiedades comerciales más importantes de la Argentina en términos de área bruta locativa y cantidad de propiedades de renta. Nuestras acciones ordinarias se encuentran listadas en ByMA bajo el símbolo "IRCP". Asimismo, nuestros ADS se encuentran listados en el Nasdaq bajo el símbolo "IRCP".

Somos propietarios y/o administradores de 15 centros comerciales en Argentina, de los cuales 14 son operados por la Compañía sumando 333.062 m² de Area Bruta Locativa al cierre del ejercicio 2020. Asimismo, la compañía posee 115.640 m² en 8 edificios de oficinas premium y una extensa reserva de tierras para futuros desarrollos comerciales. Somos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en 13 de nuestros centros comerciales en Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Alcorta Shopping, Alto Palermo, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil) y el resto se encuentran ubicados en diferentes provincias (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 en la Ciudad de Córdoba y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén). Adicionalmente, IRSA Propiedades Comerciales opera, a través de un negocio conjunto, La Ribera Shopping, en la Ciudad de Santa Fe y posee la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos, en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

IRSA CP fue constituida en 1889 bajo el nombre Sociedad Anónima Mercado de Abasto Proveedor (SAMAP) y hasta 1984, fuimos el operador del principal mercado de productos frescos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nuestro principal activo era el histórico edificio del Mercado de Abasto que sirvió de sede del mercado desde 1889 hasta 1984, cuando interrumpimos gran parte de sus operaciones.

Desde el momento en que la Compañía fue adquirida por IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima ("IRSA"), en 1994 hemos crecido a través de una serie de adquisiciones y proyectos de desarrollo que culminaron en la reorganización societaria, de la cual deriva la actual razón social y estructura organizativa. En diciembre de 2014 hemos adquirido de nuestra controlante IRSA una cartera de 5 edificios de oficinas constituyéndonos como la compañía líder de real estate comercial en Argentina y cambiando nuestra denominación social a IRSA Propiedades Comerciales S.A. Al 30 de junio de 2020, nuestro principal accionista es IRSA con el 80,65% del capital social.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Estrategia

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 en Argentina 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.

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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

2. Carta a los Accionistas

Señores Accionistas,

Este año se presenta como uno de los años más difíciles de nuestra historia. Desde marzo tuvimos que cambiar el foco de nuestra estrategia, de trabajar en la optimización de resultados y en la mejora de la performance de nuestras operaciones pasamos a focalizarnos en el manejo de una crisis sin precedentes. La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina, ha impactado adversamente tanto en la economía global como en la economía local.

Ante este contexto, tomamos diversas medidas, incluyendo la creación de un Comité de Crisis, planes de contingencia para la continuidad de las operaciones y la modalidad del trabajo a distancia, priorizando la salud y el bienestar de nuestros empleados, consumidores, locatarios, y toda la población.

Nuestro negocio de centros comerciales fue uno de los más afectados como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el Gobierno argentino. Se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el día 20 de marzo del corriente, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos.

Dada la situación, decidimos acompañar a nuestros locatarios priorizando nuestra relación de largo plazo posponiendo el vencimiento del alquiler básico y fondo de promoción colectiva durante aquellos meses de cierre de operaciones. Ello ha tenido un impacto significativo en los ingresos de este segmento en el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2020.

En términos operativos, las ventas de locatarios en centros comerciales que venían creciendo a un ritmo interanual de 79% hasta el mes de febrero y que comenzaban a mostrar resultados positivos medidos en términos reales, finalizaron el año con un crecimiento del 6,7% (-25,9% en términos reales) evidenciándose una profunda caída interanual del 90,4% en el último trimestre del ejercicio debido al cierre de operaciones. La ocupación descendió levemente y se ubicó al cierre de ejercicio en 93,2%.

Nuestro portafolio de oficinas Premium, el cual operó con normalidad durante el período de confinamiento, ha mostrado una vez más su resiliencia manteniendo los niveles de renta y ocupación. La renta promedio mensual del portafolio se ubicó en USD/m² 26,6 y la ocupación de nuestros edificios A y A+ alcanzó el 93,0%, mayor a la observada en el mercado premium de Buenos Aires.

La fortaleza de este segmento también se puso de manifiesto en los valores de venta sostenidos por una demanda creciente de empresas que buscan resguardar su liquidez en activos de real estate. En el último trimestre del ejercicio y con posterioridad, como parte de nuestra estrategia de rotación de nuestros edificios de oficinas, vendimos aproximadamente 25,000 m² de nuestro portafolio por un valor aproximado de USD 145 millones, entre ellos el edificio Bouchard 710 en el distrito de Plaza Roma por la suma de USD 87,2 millones, 6 pisos de la Torre Boston en Catalinas por USD 41,4 millones y 2 pisos del edificio en construcción 200 Della Paolera por USD 16,9 millones.

En materia de inversiones, avanzamos este año con los desarrollos del edificio “200 Della Paolera” en Catalinas y la expansión del centro comercial Alto Palermo hasta que se decretó el confinamiento interrumpiéndose la actividad de la construcción en la ciudad de Buenos Aires. Si bien las obras fueron restablecidas con posterioridad al cierre de ejercicio, se encuentran operando con restricciones por lo que tenemos cierta demora en sus aperturas. En el caso de “200 Della Paolera” estamos transitando la fase final de obra y esperamos su inauguración para el primer semestre del ejercicio 2021 con un nivel de ocupación elevado.

En relación con otras inversiones de la compañía, hemos realizado durante el ejercicio dos permutas de terrenos para desarrollos residenciales de terceros por la suma aproximada de USD 10 millones. Por un lado, el Espacio Aéreo COTO en Abasto correspondiente a la torre 1 y por otro, la parcela 1 del predio Caballito, ambos en la ciudad de Buenos Aires.

El segmento de entretenimientos también se ha visto afectado por el Aislamiento social, preventivo y obligatorio. La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DirecTV Arena, establecimientos que la Sociedad posee en forma directa o indirecta, se encuentran cerrados desde el 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

los espectáculos programados en el estadio DirecTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.

La pandemia ha acelerado la inversión que la Compañía ya venía realizando en innovación tecnológica ante los cambios de hábitos del consumidor y los nuevos servicios que deben ofrecer los shoppings como centros urbanos de experiencia 360. Durante este ejercicio, el otorgamiento de descuentos y beneficios mediante la aplicación para celular ¡appa! alcanzó los ochocientos cincuenta mil usuarios. Trabajamos en mejoras y desarrollos entendiendo las necesidades del nuevo cliente. En este sentido, desarrollamos el módulo de reserva de turnos, envío de códigos y links de descuentos exclusivos, digitalización del proceso de pago de parking, etc. Y lanzamos “Food Hall Digital”, una web App que nos permite mostrar en el celular del cliente la propuesta gastronómica de los centros comerciales. Adicionalmente, en los estacionamientos se implementaron puntos de pick up, servicio que está resultando muy útil para nuestros consumidores dado el contexto y las necesidades actuales.

En materia de responsabilidad social empresaria, continuamos durante este ejercicio y en el contexto de pandemia, realizando los programas de voluntariado y las acciones de RSE tanto en los centros comerciales como en los edificios de oficina. Aunque con modalidad a distancia, continuamos siendo puente entre las ONG’s y el público, difundiendo causas como la inclusión y la asistencia a los más necesitados. En este sentido, realizamos una donación como Grupo junto a Fundación IRSA para sumarnos al programa “Seamos Uno” alcanzando casi 14.000 cajas de alimentos y productos de limpieza que fueron entregadas en las zonas más vulnerables de nuestro país para colaborar ante la emergencia generada por el COVID-19.

El resultado neto del ejercicio 2020 arrojó una ganancia de ARS 18.153 millones, explicada principalmente por un mayor valor en pesos de nuestras propiedades de inversión y por la incorporación de “200 Della Paolera” dentro del portfolio de oficinas generando una ganancia de ARS 25.126 millones. El EBITDA ajustado del ejercicio, que excluye el impacto de la revaluación a valor razonable, alcanzó los ARS 6,152 millones, un 16,5% por debajo del ejercicio 2019 en términos reales y el margen de EBITDA alcanzó en el segmento Centros Comerciales el 66,3% y el 82,4% en oficinas.

De cara al próximo ejercicio, continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos esperando que la actividad de Centros Comerciales vaya evolucionando de acuerdo con la recuperación económica. Las primeras reaberturas se dieron en nuestros shoppings del interior del país bajo estrictos protocolos de seguridad e higiene que incluyen horarios y tráfico reducidos, distanciamiento social, controles de accesos, entre otras medidas. La evolución de sus niveles de público y ventas es gradual, aunque progresiva. En la ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, a la fecha sólo se encuentra operativo Distrito Arcos, el Premium Outlet a cielo abierto en el barrio de Palermo, pero esperamos las reaberturas del resto de nuestros centros comerciales próximamente y estamos trabajando en conjunto con todos los locatarios para lograr una reapertura ordenada y segura.

En 30 años invirtiendo en la Argentina, hemos atravesado numerosas crisis y pudimos salir adelante. La que se presenta este 2020 es inédita porque por primera vez nuestros centros comerciales cerraron sus puertas por un período de tiempo prolongado. Estamos convencidos de que podremos superar las dificultades actuales con el apoyo de siempre de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores.

A todos ustedes, muchas gracias.

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

3. Reseña del año transcurrido

Contexto económico en el que opera el Grupo

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

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

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

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y hasta el 21 de septiembre de 2020, más de 600.000 casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas sanitarias de aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional que comenzó el 19 de marzo de 2020 y que se extendió varias veces, más recientemente hasta el 11 de octubre de 2020 inclusive (el que podría prorrogarse el tiempo que dure la situación epidemiológica), que afectaron la economía local. Entre ellas se destaca: la ampliación de la emergencia pública en materia sanitaria, el cierre total de fronteras, la suspensión de vuelos internacionales y de cabotaje, la suspensión del transporte terrestre de media y larga distancia, la suspensión de espectáculos artísticos y deportivos cierre de negocios no considerados esenciales, incluidos los centros comerciales y hoteles.

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

Luego de diversas negociaciones entre el gobierno argentino y los bonistas, el gobierno argentino anunció la celebración de un principio de acuerdo con los principales grupos de acreedores, a fin de evitar el default. El 28 de agosto de 2020 el gobierno informó que los tenedores del 93,55% del monto total de capital pendiente de todos los bonos aceptaron el canje de la deuda, y con fecha 31 de agosto de 2020, el gobierno nacional obtuvo los consentimientos requeridos para canjear y/o modificar el 99,01% del monto total de capital pendiente de todas las series de los bonos elegibles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los nuevos bonos ya se encuentran cotizando en el mercado.

A su vez, el gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda con el FMI. En caso de que la Argentina logre un resultado favorable y acuerde la reestructuración de su deuda con el FMI, esto podría impactar favorablemente en la economía argentina, en el mediano y largo plazo. Por el contrario, la falta de un acuerdo con los acreedores privados externos podría derivar en un default de la deuda soberana argentina y, en consecuencia, esta situación podría generar limitaciones a la capacidad de las empresas para acceder a nuevo financiamiento.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

- En junio de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica ("EMAE") informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC"), registró una variación del (12,3)% respecto al mismo mes de 2019, y del 7,4% respecto del mes anterior.
- El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en julio de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), estima una inflación minorista del 39,5% para 2020. Los analistas del REM prevén una variación del PBI real para 2020 de (12,5%). A su vez, prevén que en 2021 la actividad económica un rebote en la actividad, alcanzando un crecimiento económico de 5,6%. Existe una expectativa de crecimiento para el tercer trimestre de 2020 motivada en que el efecto de la pandemia se percibe como transitorio y que pronto se iniciará una recuperación de la actividad económica.
- La inflación interanual al 30 de junio de 2020 alcanzó el 42,8%.
- En el periodo de julio 2019 a junio 2020, el peso se depreció 66% frente al dólar estadounidense de acuerdo al tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 75% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Con fecha 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina publicó las Comunicaciones "A" 7105 y 7106 por las cuales se establece, entre otras medidas, que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre el 15.10.2020 y el 31.03.2021, deberán presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios. Cabe mencionar que para los vencimientos a registrarse desde la fecha de entrada en vigencia de la comunicación (16 de septiembre de 2020) y hasta el 31.12.2020, el plan de refinanciación deberá presentarse con anterioridad al 30.09.2020; y el plazo de presentación para los restantes vencimientos -entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de marzo de 2021 deberá presentarse con un plazo como mínimo de 30 días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse. El Grupo se encuentra analizando el impacto de dicha disposición a los fines de cumplir en tiempo y forma con los requerimientos del BCRA, y el impacto de las mencionadas regulaciones en sus negocios.

Pandemia de COVID-19

Tal como se describe en la nota sobre el contexto económico en el que opera el Grupo, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio del Grupo. Aunque la pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto a nivel nacional en la actividad desarrollada por la Compañía, aún es demasiado pronto para evaluar el alcance total de su impacto.

A continuación, se establecen los impactos estimados actuales de la pandemia de COVID-19 en la Compañía a la fecha de estos estados contables:

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el 20 de marzo de 2020, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos mientras que algunos locales gastronómicos y de indumentaria están trabajando por sistema de delivery y venta por WhatsApp. En los meses de mayo y junio, se flexibilizaron estas medidas y se reabrieron ciertas actividades en algunas plazas del interior, como Salta, Mendoza, Santa Fe y Córdoba, abriendo los centros comerciales Alto Noa, Mendoza Plaza, Alto Rosario, La Ribera y Córdoba Shopping bajo un estricto protocolo de seguridad e higiene que incluye horarios reducidos, distanciamiento social y control de accesos. En julio 2020 se avanzó con la apertura de Neuquén y a comienzos de agosto 2020 se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires. Al 31 de agosto el 44% de los metros cuadrados de los centros comerciales del Grupo se encontraban abiertos operando con rigurosos protocolos. No obstante, la

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

incertidumbre de la situación podría originar retrocesos en las aperturas ya realizadas como ocurrió en los centros comerciales Alto Rosario y Alto Noa, que cerraron por un período de 14 y 7 días respectivamente en septiembre dado el incremento de casos en dichas regiones.

- Dado el cierre de los centros comerciales, el Grupo ha decidido diferir la facturación y el cobro del Valor Mensual Asegurado (V.M.A.) hasta el 30 de septiembre de 2020, con algunas excepciones y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo periodo, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Adicionalmente, se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios. Como resultado de lo anterior el impacto en los centros comerciales es una disminución de los ingresos por alquileres y servicios del 30,5% comparado con el ejercicio anterior y de un 83% comparado con el último trimestre del año anterior. Adicionalmente el cargo de incobrables en el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020 es de 305 millones y de 187 millones en el último trimestre del ejercicio.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DIRECTV Arena, establecimientos que el Grupo posee en forma directa o indirecta, se encuentran también cerrados desde el día 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DIRECTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.
- Con respecto a la deuda financiera que posee el Grupo, IRSA CP al 30 de junio de 2020 tenía el vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 140 millones en el mes de septiembre 2020 y USD 23 millones de deuda bancaria.

Cabe mencionar que IRSA CP cuenta con una posición de caja y equivalentes (incluyendo inversiones financieras corrientes) al 30 de junio de 2020 de aproximadamente USD 155 millones y con posterioridad al cierre de ejercicio, ha vendido activos de oficinas por la suma de USD 128,6 millones. Con dichos fondos, la Compañía canceló sus Obligaciones Negociables Clase IV por un monto de USD 140 millones el 14 de septiembre de 2020.

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Segmento Centros Comerciales

Al 30 de junio de 2020, 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, 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 333.062 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 69.965 millones para el ejercicio fiscal de 2020 y de ARS 94.436 millones para el ejercicio fiscal 2019, lo cual implica una caída del 25,9% en términos reales (+6,7% en términos nominales). Las ventas de los locatarios de nuestros centros comerciales son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque son uno de los factores que determinan el monto del alquiler que podemos cobrar a nuestros locatarios. También afectan los costos globales de ocupación de los locatarios como porcentaje de sus ventas.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre los centros comerciales que poseemos al 30 de junio de 2020:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	18.655	136	91,9%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.760	164	94,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.330	125	97,4%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.725	114	97,3%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	89	91,4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.805	167	74,6%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	97,1%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.335	65	93,8%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,0%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.681	142	97,2%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.313	129	97,8%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	95,4%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	99,0%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	96,2%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			333.062	1.562	93,2%	

(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 y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario)

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

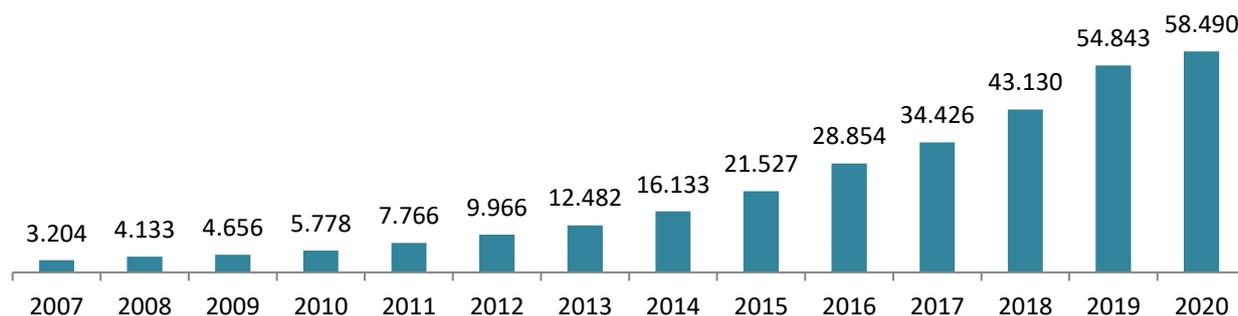
IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Performance operativa

Al finalizar el ejercicio fiscal 2020, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los ARS 69.965 millones, cayendo un 25,9% respecto al año anterior en términos reales (+6,7% en términos nominales).

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires disminuyeron un 26,9% interanual en términos reales (+5,0% en valores nominales), pasando de ARS 65.404 millones a ARS 47.805 millones durante el período fiscal 2020, mientras que los del Interior del país disminuyeron un 23,7% interanual en términos reales (+10,4% en valores nominales), pasando de ARS 29.032 millones a ARS 22.160 millones durante el período fiscal 2020.

VENTAS LOCATARIOS
(valores históricos al 30 de junio)



Ventas Minoristas de los Locatarios en términos reales ⁽¹⁾

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alto Palermo	8.537	11.585	12.803
Abasto Shopping	8.681	12.287	14.441
Alto Avellaneda	7.671	11.019	13.892
Alcorta Shopping	5.090	6.535	6.999
Patio Bullrich	3.463	4.293	3.880
Buenos Aires Design ⁽²⁾	-	562	1.785
Dot Baires Shopping	6.819	9.416	11.948
Soleil	3.543	5.056	5.664
Distrito Arcos	4.001	4.651	4.669
Alto Noa Shopping	3.473	4.172	5.039
Alto Rosario Shopping	7.230	9.286	10.359
Mendoza Plaza Shopping	5.643	7.402	8.743
Córdoba Shopping	2.226	3.029	3.582
La Ribera Shopping	1.476	2.167	2.623
Alto Comahue	2.112	2.976	3.260
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-
Total de ventas	69.965	94.436	109.687

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Tienda Ancla	3.724	5.111	6.290
Indumentaria y Calzado	38.273	52.475	57.220
Entretenimiento	2.147	3.166	3.404
Hogar y decoración	1.431	2.097	3.071
Electro	7.890	10.577	12.094
Gastronomía	9.999	11.838	12.955
Varios	804	1.127	1.183
Servicios	5.697	8.045	13.470
Total	69.965	94.436	109.687

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

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

	2020	2019	2018
Alto Palermo	91,9%	99,1%	99,5%
Abasto	94,9%	98,7%	99,1%
Alto Avellaneda	97,4%	98,6%	98,9%
Alcorta Shopping	97,3%	97,9%	99,8%
Patio Bullrich	91,4%	93,5%	97,1%
Dot Baires	74,6%	74,5%	99,5%
Soleil	97,1%	99,0%	97,7%
Distrito Arcos	93,8%	99,4%	99,7%
Alto Noa	99,0%	99,5%	96,8%
Alto Rosario	97,2%	99,6%	99,5%
Mendoza Plaza	97,8%	97,3%	98,3%
Córdoba Shopping - Villa Cabrera	95,4%	99,3%	100,0%
La Ribera Shopping	99,0%	94,6%	94,9%
Alto Comahue	96,2%	96,2%	94,4%
Patio Olmos ⁽¹⁾			
Porcentaje Total	93,2%	94,7%	98,5%

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

Precio de Alquileres en términos reales

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

	2020	2019	2018
Alto Palermo	35.535	51.660	57.623
Abasto	16.174	25.185	33.820
Alto Avellaneda	11.578	19.337	22.859
Alcorta Shopping	22.764	30.582	33.119
Patio Bullrich	17.853	23.435	24.777
Dot Baires Shopping	8.976	13.309	15.122
Soleil Premium Outlet	12.702	19.764	21.717
Distrito Arcos	25.057	36.348	36.592
Alto Noa	8.143	10.871	12.805
Alto Rosario	12.020	16.428	18.233
Mendoza Plaza	5.530	7.883	9.116
Córdoba Shopping Villa Cabrera	9.058	13.070	14.876
La Ribera Shopping	4.523	6.814	7.616
Alto Comahue	30.634	29.567	35.969
Patio Olmos ⁽²⁾			

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ingresos del segmento Centros Comerciales en términos reales

Al analizar la composición de los ingresos del segmento centros comerciales entre 2020 y 2019 se observa que las proporciones se mantienen estables: los ingresos por alquileres ("VMA"), representan aproximadamente un 47% de los ingresos del segmento y el alquiler contingente, que es el que depende de las ventas de nuestros locatarios, representa cerca del 25% de los del segmento.

Composición Ingresos al 30 de junio

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	3.128	4.780	5.623
Alquileres Porcentuales	1.471	1.779	1.863
Total de alquileres	4.599	6.559	7.486
Publicidad no tradicional	184	222	245
Ingresos por cargos de admisión	903	1.051	1.162
Gerenciamiento	105	118	138
Estacionamiento	296	473	571
Comisiones	155	321	429
Otros	21	216	22
Subtotal	6.263	8.960	10.053
Patio Olmos	7	10	10
Ajustes ⁽¹⁾ y Eliminaciones	-336	-430	-313
Total	5.935	8.541	9.750

(1) En 2019 y 2018 se incluyen los ingresos por Buenos Aires Design. Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

Ingresos acumulados al 30 de junio ⁽¹⁾

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alto Palermo	997	1.408	1.515
Abasto Shopping	854	1.312	2.040
Alto Avellaneda	600	943	1.059
Alcorta Shopping	532	693	735
Patio Bullrich	308	403	425
Dot Baires Shopping	653	1.111	1.087
Soleil	248	367	385
Distrito Arcos	459	632	620
Alto Noa Shopping	185	248	279
Alto Rosario Shopping	520	683	732
Mendoza Plaza Shopping	295	410	449
Córdoba Shopping	177	246	272
La Ribera Shopping	59	87	92
Alto Comahue	377	419	361
Patio Olmos ⁽²⁾			
Total	6.263	8.960	10.053

(1) No incluye ingresos por Patio Olmos.

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

Vencimiento de Alquileres ⁽¹⁾⁽²⁾

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestros centros comerciales para los alquileres vigentes al 30 de junio de 2020, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirán anticipadamente su contrato de locación:

Expiración	Cantidad de Contratos ⁽¹⁾	m ² a Expirar	Porcentaje a Expirar	Monto (ARS millones) ⁽³⁾	Porcentaje de Contratos
Locales Vacíos	113	22.684	6,8%		
Vencidos Vigentes	246	53.600	16,1%	486	18,4%
2021	424	68.355	20,5%	763	28,9%
2022	383	48.719	14,6%	589	22,3%
2023	278	38.916	11,7%	418	15,8%
2024 y años posteriores	118	100.788	30,3%	383	14,5%
Total	1.562	333.062	100%	2.639	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020. Un contrato de locación puede estar asociado a uno o más locales.

(2) No refleja nuestra participación en cada propiedad.

(3) El monto expresa el alquiler básico anual al 30 de junio de 2020 de los contratos a expirar.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

El siguiente cuadro contiene cierta información sobre nuestros contratos de alquiler al 30 de junio de 2020:

Tipo de Negocio	Cantidad de Contratos	Alquiler básico anual (ARS millones)	Cargos de admisión anuales (ARS millones)	Alquiler básico anual promedio por m2 (ARS)		Cantidad de contratos no renovados ⁽¹⁾	Alquiler básico anual de Contratos no renovados ⁽¹⁾ (ARS millones)
				Nuevos y renovados	Contratos Anteriores		
Indumentaria y Calzado	268	478	95	12.781	10.103	578	1.122
Gastronomía	72	107	15	13.466	11.877	130	226
Varios ⁽²⁾	56	112	26	6.741	25.798	147	318
Hogar y Decoración	32	61	8	8.484	9.762	54	128
Servicios	28	47	4	8.636	10.927	12	59
Entretenimiento	11	19	0	1.224	1.455	14	73
Supermercados	1	5	0	1.222	2.950	1	9
Total	468	830	148	7.057	8.123	936	1.936

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020. El área bruta locativa con respecto a dichas tiendas desocupadas se incluye bajo el tipo de negocio del último inquilino que ocupó dichas tiendas.

(2) Varios incluye tienda departamental.

Cinco locatarios más importantes del portafolio

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 16,6% del área bruta locativa y el 9,8% de los alquileres básicos anuales de Centros Comerciales para el año fiscal finalizado en dicha fecha.

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

Locatario	Tipo de Negocio	Venta (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Zara	Indumentaria y Calzado	7,5%	10.771	3,2%
Falabella	Tienda Departamental	5,4%	28.892	8,7%
Nike	Indumentaria y Calzado	4,0%	7.610	2,3%
Fravega	Electro	3,2%	3.524	1,1%
Mc Donald's	Gastronomía	2,5%	4.400	1,3%
Total		22,5%	55.197	16,6%

Información detallada sobre cada uno de nuestros centros comerciales

Abasto, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Abasto es un centro comercial con 164 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 36.800 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 27 locales, un complejo de cines con 12 salas y localidades para aproximadamente 2.900 personas, que cubren una superficie de 8.021 metros cuadrados, área de entretenimientos y el Museo de los Niños cubriendo una superficie de 3.732 metros cuadrados (este último no incluido dentro del área bruta locativa). El centro comercial se distribuye en cinco pisos y tiene estacionamiento para 1.180 vehículos con una superficie aproximada de 39.690 metros cuadrados.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 8.681 millones, lo que representa ventas por metro cuadrado por aproximadamente ARS 236.153 un 29,3% menor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2019. Los ingresos por alquileres disminuyeron de ARS 927 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 595 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo cual representa ingresos anuales por metro cuadrado locativo bruto de ARS 16.174 en el ejercicio económico 2020 y ARS 25.185 en el ejercicio económico 2019.

Al 30 de junio de 2020, su porcentaje de ocupación era del 95,2%.

Mix de locatarios de Abasto ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	4.717	54,3%	15.392	41,9%
Entretenimiento	457	5,3%	12.286	33,4%
Hogar y decoración	134	1,5%	502	1,4%
Gastronomía	1.320	15,2%	3.281	8,9%
Varios	1.122	12,9%	2.385	6,5%
Servicios	27	0,3%	300	0,8%
Electro	905	10,4%	2.613	7,1%
Total	8.681	100%	36.760	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Abasto en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	438	703	1.009
Alquileres Porcentuales	157	224	236
Total de alquileres	595	927	1.244
Publicidad no tradicional	29	29	39
Ingresos por cargos de admisión	132	186	510
Gerenciamiento	17	18	22
Estacionamiento	61	106	146
Comisiones	19	42	76
Otros	2	4	2
Total	854	1.312	2.040

Alto Palermo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alto Palermo es un centro comercial de 136 locales que fue inaugurado en 1990 en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, caracterizado por una alta densidad de población con ingresos medios. Alto Palermo está ubicado en la intersección de las avenidas Santa Fe y Coronel Díaz, a pocos minutos del centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y próximo al acceso a la estación de subterráneo Bulnes. Alto Palermo cuenta con una superficie total construida de 65.029 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 18.655 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. Actualmente se encuentra en ampliación.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 8.537 millones, 26,4% por debajo de lo facturado en términos reales en el ejercicio económico 2019. Las ventas por metro cuadrado alcanzaron ARS 457.625. El total de los ingresos por alquileres disminuyó de ARS 963 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 663 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro bruto locativo de ARS 35.535 en 2020 y ARS 51.660 en 2019.

Al 30 de junio de 2020, la tasa de ocupación era del 92,4%.

Mix de locatarios de Alto Palermo (1)

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	5.623	65,9%	11.150	59,8%
Hogar y decoración	142	1,7%	173	0,9%
Gastronomía	782	9,2%	2.687	14,4%
Varios	1.396	16,3%	2.382	12,8%
Servicios	268	3,1%	1.497	8,0%
Electro	327	3,8%	766	4,1%
Total	8.537	100%	18.655	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Alto Palermo en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	486	777	900
Alquileres Porcentuales	177	186	175
Total de alquileres	663	963	1.075
Publicidad no tradicional	43	59	60
Ingresos por cargos de admisión	179	232	167
Gerenciamiento	15	17	20
Estacionamiento	49	86	110
Comisiones	45	51	80
Otros	2	0	3
Total	997	1.408	1.515

Alto Avellaneda, Gran Buenos Aires

Alto Avellaneda es un centro comercial suburbano que cuenta con 125 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 38.330 m² de ABL. Cuenta con un complejo de cines con seis pantallas, la primera mega tienda Walmart de Argentina, un centro de entretenimientos, un patio de comidas con 17 locales y a partir del 28 de abril del año 2008, con una tienda departamental Falabella. Walmart (no incluida en el área bruta locativa) adquirió el espacio que ocupa, pero paga la parte proporcional de los gastos comunes del estacionamiento de Alto Avellaneda. El centro comercial cuenta con 2.400 espacios para estacionamiento gratuito en un área de 53.203 metros cuadrados. Alto Avellaneda apunta a una clientela de ingresos medios de entre los 25 y 40 años de edad.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 7.671 millones, lo que representa una caída interanual del 31,1% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de ARS 200.130. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 734 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 444 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 11.578 en 2020 y ARS 19.337 en 2019.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación era del 97,4%.

Mix de locatarios de Alto Avellaneda ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	3.505	45,7%	16.069	41,9%
Tienda Departamental	1.221	15,9%	11.629	30,3%
Entretenimiento	113	1,5%	3.723	9,7%
Hogar y decoración	158	2%	486	1%
Gastronomía	756	9,9%	1.863	4,9%
Varios	610	8,0%	1.643	4,3%
Servicios	14	0,2%	426	1,1%
Electro	1.294	16,9%	2.491	6,5%
Total	7.671	100%	38.330	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Alto Avellaneda en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	292	568	661
Alquileres Porcentuales	152	166	217
Total de alquileres	444	734	878
Publicidad no tradicional	14	15	20
Ingresos por cargos de admisión	116	123	86
Gerenciamiento	14	16	19
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	11	52	54
Otros	1	4	1
Total	600	943	1.059

Alcorta Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alcorta Shopping es un centro comercial de 114 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 15.725 m² de ABL. Alcorta Shopping tiene un cine con dos salas, patio de comidas con 10 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 mas. El centro apunta a una clientela de altos ingresos con una edad de entre 25 y 40 años. Recibe un promedio de 600.000 visitantes mensuales y el ticket promedio es de aproximadamente ARS 6.000.

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 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 5.090 millones, lo que representa ventas en el ejercicio de aproximadamente ARS 323.688 por metro cuadrado y una caída interanual del 22,1% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de aproximadamente ARS 481 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 358 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 22.764 en 2020 y ARS 30.582 en 2019.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación del Alcorta Shopping era del 97,3%.

Mix de locatarios de Alcorta Shopping ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	3.421	67,2%	8.259	52,5%
Entretenimiento	47	0,9%	1.435	9,1%
Hogar y decoración	263	5,2%	1.271	8,1%
Gastronomía	348	6,8%	1.024	6,5%
Varios	729	14,3%	1.309	8,3%
Servicios	179	3,5%	2.348	14,9%
Electro	103	2,0%	79	0,5%
Total	5.090	100%	15.725	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Alcorta Shopping en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	237	369	412
Alquileres Porcentuales	121	112	110
Total de alquileres	358	481	521
Publicidad no tradicional	22	25	24
Ingresos por cargos de admisión	94	109	84
Gerenciamiento	5	6	7
Estacionamiento	36	52	59
Comisiones	15	19	41
Otros	1	1	-1
Total	532	693	735

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 89 locales y se encuentra a muy poca distancia de los hoteles más prestigiosos de la Ciudad 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 y en breve se incorporará una quinta sala de lujo. 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 3.463 millones, lo que representa ventas de aproximadamente ARS 303.879 por metro cuadrado y una caída interanual del 19,3% en términos reales. El total de ingresos por alquileres se disminuyó de ARS 267 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 203 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos mensuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 17.853 en el ejercicio económico 2020 y de ARS 23.435 en el ejercicio económico 2019.

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación del Patio Bullrich era del 91,8%.

Mix de locatarios de Patio Bullrich (1)

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	2.425	70,0%	5.727	50,3%
Entretenimiento	29	0,8%	1.510	13,2%
Hogar y decoración	30	0,9%	90	0,8%
Gastronomía	303	8,7%	1.556	13,7%
Varios	615	17,8%	1.586	13,9%
Servicios	62	1,8%	876	7,7%
Total	3.463	100%	11.396	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Patio Bullrich en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	129	191	232
Alquileres Porcentuales	74	76	51
Total de alquileres	203	267	282
Publicidad no tradicional	9	11	10
Ingresos por cargos de admisión	48	51	41
Gerenciamiento	12	14	16
Estacionamiento	28	49	57
Comisiones	6	13	18
Otros	1	-1	0
Total	308	403	425

Alto Noa, Ciudad de Salta

Alto Noa es un centro comercial que fue inaugurado en 1994, cuenta con 85 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 19.313 m² de ABL. Alto Noa tiene un patio de comidas con 11 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 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 3.473 millones, lo que representa ventas en el período de aproximadamente ARS 179.827 por metro cuadrado y una caída interanual del 16,8% en términos reales. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 210 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 157 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 8.143 en el ejercicio económico 2020 y ARS 10.871 en el ejercicio económico 2019.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación del Alto Noa era del 99,0%.

Mix de locatarios de Alto Noa ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	934	36,8%	4.482	30,2%
Entretenimiento	280	11,0%	6.507	43,9%
Hogar y decoración	42	1,7%	301	2,0%
Gastronomía	372	14,7%	1.160	7,8%
Varios	1.464	57,7%	5.814	39,2%
Servicios	13	0,5%	302	2,0%
Electro	368	14,5%	747	5,0%
Total	3.473	100%	19.313	100%

1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Alto Noa en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	100	138	158
Alquileres Porcentuales	57	72	86
Total de alquileres	157	210	244
Publicidad no tradicional	4	4	4
Ingresos por cargos de admisión	17	19	16
Gerenciamiento	2	2	2
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	4	12	12
Otros	1	1	1
Total	185	248	279

Mendoza Plaza, Ciudad de Mendoza

Mendoza Plaza es un centro comercial de 129 locales inaugurado en 1992 y ubicado en el Departamento de Guaymallén de la Provincia de Mendoza. La Ciudad de Mendoza tiene una población de aproximadamente 1,5 millón de habitantes, lo que la torna la cuarta ciudad más importante de la Argentina. Mendoza Plaza Shopping posee 43.313 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, una tienda departamental chilena Falabella con más de 10.000 m², un patio de comidas con 18 locales, 5 restaurantes a la calle en el nuevo sector llamado "Distrito Shopping Food", un centro de entretenimientos y un supermercado que también es locatario. El centro comercial se distribuye en dos niveles y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.700 vehículos. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 5.643 millones lo que representa ventas de aproximadamente ARS 130.284 por metro cuadrado y una caída interanual del 24,5% en términos reales. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 338 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 240 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 5.530 en el ejercicio económico 2020 y ARS 7.883 en el ejercicio económico 2019.

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación del Mendoza Plaza era del 97,5%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Mix de locatarios de Mendoza Plaza (1)

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	1.409	47,7%	10.483	24,2%
Tienda Departamental	1.281	43,4%	9.176	21,2%
Entretenimiento	212	7,2%	7.351	17,0%
Hogar y decoración	95	3%	472	1%
Gastronomía	562	19,0%	4.276	9,9%
Varios	1.229	41,6%	3.069	7,1%
Servicios	23	0,8%	5.596	12,9%
Electro	834	28,2%	2.890	6,7%
Total	5.643	100%	43.313	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Mendoza Plaza en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	151	209	252
Alquileres Porcentuales	89	129	139
Total de alquileres	240	338	391
Publicidad no tradicional	7	8	10
Ingresos por cargos de admisión	27	33	20
Gerenciamiento	9	10	11
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	8	16	12
Otros	5	4	5
Total	295	410	449

Alto Rosario, Ciudad de Rosario

Alto Rosario es un centro comercial con 142 locales ubicado en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, la tercera ciudad más importante de la Argentina en términos de población. Cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 100.750 metros cuadrados, que consiste en 33.681 m² de ABL (sin considerar el Museo de los Niños). Alto Rosario posee un patio de comidas con 18 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 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 7.230 millones, lo que representa una caída interanual del 22,5% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 214.661. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 551 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 405 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 12.020 en el ejercicio económico 2020 y ARS 16.428 en el ejercicio económico 2019.

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación del Alto Rosario era del 96,7%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Mix de locatarios de Alto Rosario

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	3.965	54,8%	14.115	41,9%
Entretenimiento	295	4,1%	9.586	28,5%
Hogar y decoración	282	3,9%	1.143	3,4%
Gastronomía	893	12,4%	2.432	7,2%
Varios	888	12,3%	3.917	11,6%
Servicios	51	0,7%	1.095	3,3%
Electro	857	11,9%	1.393	4,1%
Total	7.230	100%	33.681	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Alto Rosario en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	235	350	399
Alquileres Porcentuales	170	201	209
Total de alquileres	405	551	608
Publicidad no tradicional	11	13	13
Ingresos por cargos de admisión	82	90	60
Gerenciamiento	6	7	8
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	14	21	40
Otros	1	1	2
Total	520	683	732

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 15.361 son m² de área bruta locativa. Córdoba shopping tiene 104 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.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 2.226 millones, lo que representa una caída interanual del 26,5% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 144.912. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 201 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 139 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 9.058 en el ejercicio económico 2020 y ARS 13.070 en el ejercicio económico 2019.

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación del Córdoba Shopping era del 95,8%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	1.468	65,9%	6.207	40,4%
Entretenimiento	83	3,7%	5.842	38,0%
Hogar y decoración	52	2,3%	335	2,2%
Gastronomía	224	10,1%	965	6,3%
Varios	244	11,0%	816	5,3%
Servicios	21	0,9%	661	4,3%
Electro	135	6,1%	535	3,5%
Total	2.226	100%	15.361	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Córdoba Shopping - Villa Cabrera en términos reales

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

(ARS millones)	2019	2019	2018
Alquileres Básicos	75	120	137
Alquileres Porcentuales	64	80	90
Total de alquileres	139	201	227
Publicidad no tradicional	6	8	7
Ingresos por cargos de admisión	20	22	16
Gerenciamiento	6	8	9
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	4	8	11
Otros	1	0	1
Total	177	246	272

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 48.805 son m² de ABL. Comprende 167 locales comerciales, un complejo de cines con 10 salas y estacionamiento para 2.042 vehículos en una superficie aproximada de 75.000 metros cuadrados.

Dot Baires Shopping se encuentra ubicado en la intersección de la Avenida General Paz y Autopista Panamericana en el barrio de Saavedra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y es el centro comercial con mayor cantidad de metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Al 30 de junio de 2020, nuestra participación en Panamerican Mall S.A. es del 80%.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 6.819 millones, lo que representa una caída interanual del 27,5% en términos reales y las ventas anuales por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 139.719. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 650 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 438 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 8.976 en el ejercicio económico 2020 y ARS 13.309 en el ejercicio económico 2019.

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación del Dot Baires Shopping era del 75,0%. Esto se debe a la salida anticipada de Walmart en el segundo trimestre del ejercicio fiscal 2019. Esperamos finalizar las obras de remodelación de la superficie vacante cuando el shopping reanude sus operaciones e ir ocupándola con locatarios de menor superficie. Excluyendo este efecto particular, la ocupación sería del 96,0%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Mix de locatarios de Dot Baires Shopping (1)

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	2.937	43,1%	25.097	51,4%
Tienda Departamental	1.223	17,9%	8.087	16,6%
Entretenimiento	272	4,0%	8.519	17,5%
Hogar y decoración	113	2%	553	1%
Gastronomía	932	13,7%	2.006	4,1%
Varios	738	10,8%	2.294	4,7%
Servicios	70	1,0%	574	1,2%
Electro	535	7,8%	1.676	3,4%
Total	6.819	100%	48.805	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Dot Baires Shopping en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	307	471	547
Alquileres Porcentuales	131	178	200
Total de alquileres	438	650	747
Publicidad no tradicional	21	27	34
Ingresos por cargos de admisión	78	95	103
Gerenciamiento	10	11	13
Estacionamiento	93	135	150
Comisiones	10	37	37
Otros	3	156	3
Total	653	1.111	1.087

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 15.156 metros cuadrados son de ABL. Comprende 79 locales comerciales y estacionamiento para 2.335 vehículos.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 3.543 millones, lo que representa un promedio de ventas anuales de aproximadamente ARS 233.769 por metro cuadrado y una caída interanual en la facturación de 29,9% en términos reales. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 300 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 193 millones para el ejercicio económico finalizado del 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de ABL de ARS 12.702 para 2020 y ARS 19.764 para 2019.

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación del Soleil Premium Outlet era del 97,1%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Mix de locatarios de Soleil Premium Outlet Shopping (1)

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	2.893	81,7%	10.435	68,8%
Entretenimiento	111	3,1%	3.262	21,5%
Hogar y decoración	10	0,3%	127	0,8%
Gastronomía	322	9,1%	757	5,0%
Varios	105	3,0%	342	2,3%
Servicios	7	0,2%	234	1,5%
Electro	94	2,7%	0	0,0%
Total	3.543	100%	15.156	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Soleil Premium Outlet en términos reales

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

(ARS millones)	2019	2019	2018
Alquileres Básicos	119	193	229
Alquileres Porcentuales	73	107	101
Total de alquileres	193	300	330
Publicidad no tradicional	7	4	6
Ingresos por cargos de admisión	35	44	29
Gerenciamiento	3	3	4
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	10	15	14
Otros	1	1	1
Total	248	367	385

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 68 locales comerciales y un cine con 7 salas 2D, 3D y XD con tecnología de última generación en sonido e imagen. También cuenta con un centro cultural de 510 metros cuadrados, y 24.553 metros cuadrados entre áreas exteriores y estacionamiento gratuito. El área bruta locativa es de aproximadamente 10.530 metros cuadrados. El shopping se encuentra ubicado estratégicamente en el Dique I del Puerto de la Ciudad de Santa Fe en la provincia de Santa Fe, a sólo 3 cuadras de su centro comercial y bancario, el lugar de mayor desarrollo inmobiliario de la ciudad, a 27 km. de la ciudad de Paraná y 96 km. de la ciudad de Rafaela, su zona de influencia representa un mercado potencial mayor al millón de personas.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 1.476 millones, lo que representa una caída interanual del 31,9% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 140.171. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 72 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 48 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 4.523 en el ejercicio económico 2020 y ARS 6.814 en el ejercicio económico 2019.

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación de La Ribera Shopping era del 99,0%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Mix de locatarios de La Ribera Shopping ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	578	39,1%	3.278	31,1%
Entretenimiento	158	10,7%	3.323	31,6%
Hogar y decoración	38	2,6%	159	1,5%
Gastronomía	363	24,7%	2.227	21,2%
Varios	190	12,9%	776	7,4%
Servicios	8	0,5%	29	0,3%
Electro	140	9,5%	739	7,0%
Total	1.476	100%	10.530	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de La Ribera Shopping en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	27	38	39
Alquileres Porcentuales	21	34	41
Total de alquileres	48	72	80
Publicidad no tradicional	3	2	2
Ingresos por cargos de admisión	4	4	2
Gerenciamiento	1	2	2
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	3	8	6
Otros	0	0	0
Total	59	87	92

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 14.335 m² de ABL, 65 locales, 427 cocheras y 35 góndolas de venta.

Durante el ejercicio 2019 Distrito Arcos obtuvo la habilitación definitiva del Centro Comercial. Esto permitió adaptar los espacios de Góndolas mejorando la ubicación y tamaño de estas, así como los ingresos de esta unidad de negocio. Asimismo, abrió la tienda Nike en 900 metros incrementando la afluencia de público y ventas. El shopping se consolidó en su concepto outlet arrojando variables del negocio en crecimiento y por encima de la inflación en locales, góndolas, Apsa Media y parking. Se trabajó fuertemente en la eficiencia del gasto implementando el sistema LEAN de estándar en limpieza y se hizo foco en el cliente con la implementación de un nuevo CRM.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 4,001 millones, lo que representa una caída interanual del 14,0% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 279.107. El total de ingresos por alquileres se incrementó de ARS 521 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 359 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 25.057 en el ejercicio económico 2020 y ARS 36.348 en el ejercicio económico 2019.

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación del Distrito Arcos era del 93,8%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Mix de locatarios de Distrito Arcos ⁽¹⁾

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	3.401	85,0%	10.620	74,1%
Gastronomía	254	6,3%	728	5,1%
Varios	308	7,7%	1.802	12,6%
Servicios	33	0,8%	1.186	8,3%
Electro	5	0,1%	0	0,0%
Total	4.001	100%	14.335	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Distrito Arcos en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	236	397	397
Alquileres Porcentuales	123	124	121
Total de alquileres	359	521	518
Publicidad no tradicional	5	12	9
Ingresos por cargos de admisión	60	35	21
Gerenciamiento	2	3	3
Estacionamiento	29	45	48
Comisiones	2	15	21
Otros	1	1	1
Total	459	632	620

Alto Comahue, Ciudad de Neuquén

Alto Comahue es nuestro centro comercial número 15, que inauguramos el 17 de marzo de 2015 y 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 11.702 m² de ABL, cerca de 1.066 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. Alto Comahue ofrece 95 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 de cines.

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

Durante el presente ejercicio, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 2.112 millones, lo que representa una caída interanual del 29,0% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 180.482. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 346 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 a ARS 358 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020, lo que representa ingresos anuales por área bruta locativa de ARS 30.634 en el ejercicio económico 2020 y ARS 29.567 en el ejercicio económico 2019.

Al 30 de junio de 2020 el porcentaje de ocupación del Alto Comahue era del 96,2%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Mix de locatarios de Alto Comahue (1)

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m ²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	994	47,1%	5.603	47,9%
Entretenimiento	91	4,3%	2.350	20,1%
Hogar y decoración	73	3,4%	360	3,1%
Gastronomía	460	21,8%	2.014	17,2%
Varios	361	17,1%	787	6,7%
Servicios	31	1,5%	171	1,5%
Electro	101	4,8%	417	3,6%
Total	2.112	100%	11.702	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020

Ingresos de Alto Comahue en términos reales

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

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	296	257	251
Alquileres Porcentuales	62	89	87
Total de alquileres	358	346	338
Publicidad no tradicional	3	5	5
Ingresos por cargos de admisión	10	10	6
Gerenciamiento	2	3	3
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	1	12	7
Otros	1	43	1
Total	377	419	361

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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

Compañía	Centro Comercial	Ubicación	Área bruta locativa	Participación de mercado % ⁽¹⁾
IRSA Propiedades Comerciales S.A.				
	Alto Palermo	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	18.655	1,44%
	Abasto Shopping ⁽²⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.760	2,83%
	Alto Avellaneda	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	38.330	2,95%
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.725	1,21%
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	0,88%
	Dot Baires Shopping ⁽⁴⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.805	3,75%
	Soleil	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	15.156	1,17%
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.335	1,10%
	Alto Noa Shopping	Salta	19.313	1,49%
	Alto Rosario Shopping ⁽³⁾	Santa Fe	33.681	2,59%
	Mendoza Plaza Shopping	Mendoza	43.313	3,33%
	Córdoba Shopping	Córdoba	15.361	1,18%
	La Ribera Shopping	Santa Fe	10.530	0,81%
	Alto Comahue	Neuquén	11.702	0,90%
	Subtotal		333.062	25,62%
Cencosud S.A.			277.203	21,33%
Otros Operadores			689.587	53,05%
Total			1.299.852	100%

Fuente: Cámara Argentina de Shopping Centers.

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

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

(3) No incluye el Museo de los Niños (1.261 metros cuadrados).

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

Estacionalidad:

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

Segmento Oficinas y Otros

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas y otros inmuebles de alquiler en la Argentina. En diciembre de 2014, adquirimos 83.789 metros cuadrados del portfolio de oficinas Premium de nuestra controlante IRSA, incluyendo el Edificio República, Bouchard 710 (vendido recientemente), Torre BankBoston, Intercontinental Plaza, Suipacha 652 y la reserva de tierra "Intercontinental II" con potencial para desarrollar 19.600 metros cuadrados. Al 30 de junio de 2020, poseíamos un portafolio de 8 edificios de oficinas con 115.640 metros cuadrados de ABL y estamos trabajando en la última fase de desarrollo del edificio "200 Della Paolera".

Adicionalmente, somos propietarios o percibimos ingresos de otras propiedades de alquiler. Al 30 de junio de 2020, somos propietarios de otros terrenos y propiedades de renta por un total de 161.915 metros cuadrados de área bruta locativa.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

A continuación, se detalla información sobre nuestras oficinas y otras propiedades con renta del segmento al 30 de junio de 2020:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA CP	Ingresos por alquileres (ARS miles) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Dic-14	19.885	86,9%	100%	433.254
Torre BankBoston	Dic-14	14.865	96,4%	100%	324.165
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	40.421
Bouchard 710	Dic-14	15.014	92,5%	100%	371.835
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	232.468
Zetta	May-19	32.173	97,5%	80%	760.908
Total Oficinas AAA & A		96.158	93,0%	N/A	2.163.051
Oficinas B					
Philips	Jun-17	8.017	82,7%	100%	74.172
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	31,2%	100%	39.010
Total Oficinas B		19.482	52,4%	N/A	113.182
Subtotal Oficinas		115.640	86,1%	N/A	2.276.232
Otras propiedades con renta⁽⁵⁾					38.924
Total Segmento Oficinas y Otros					2.315.157

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2020.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2020.

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

(4) Corresponde a los ingresos anuales

(5) Incluye los ingresos por renta de todas aquellas propiedades que nos son edificios destinados para alquiler, pero que se encuentran alquilados de forma parcial o total (Deposito Phillips, Anchorena 665 y Predio San Martin).

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

	2020	2019	2018
Superficie Alquilable (m ²)	115.640	115.378	83.213
Ocupación del Portfolio total	86,1%	88,3%	92,3%
Renta USD/m2	26,6	26,4	26,1

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

	Porcentaje de Ocupacion ⁽¹⁾		
	2020	2019	2018
Oficinas			
Edificio República	86,9%	95,2%	98,4%
Torre BankBoston	96,4%	93,5%	85,6%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%
Bouchard 710	92,5%	100,0%	100,0%
Suipacha 652/64	31,2%	44,6%	86,2%
DOT Building	84,9%	100,0%	100,0%
Philips	82,7%	45,7%	69,8%
Zetta Building	97,5%	97,5%	
Total Oficinas	86,1%	88,3%	92,3%

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ingresos por metro cuadrado

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

	Ingresos ARS por m ² (1)(2)		
	2020	2019	2018
Oficinas			
Edificio República	25.072	23.464	16.395
Torre BankBoston	22.622	24.072	17.205
Intercontinental Plaza	13.569	15.399	17.127
Bouchard 710	26.774	24.500	20.422
Suipacha 652/64	10.905	22.329	8.677
DOT Building	24.356	19.992	14.437
Philips	11.187	25.792	7.188
Zetta Building	24.257	15.925	-

(1) Calculado mediante la división de los ingresos por el período de doce meses, por el área bruta locativa de las oficinas, basadas en nuestra tenencia en la propiedad de cada edificio al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018.

(2) Corresponde a información interna de la Compañía.

Vencimiento de alquileres

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

El siguiente cuadro muestra cierta información respecto de los contratos de alquiler al 30 de junio de 2020:

Edificio	Número de contratos (1)(5)	Monto de Alquiler Anual (ARS millones) (2)	Alquiler por m ² Nuevos y renovados (ARS) (3)	Alquiler por m ² Anteriores (ARS) (3)	Nº de contratos no renovados	Contratos no renovados Monto de alquiler anual (ARS millones) (4)
Bouchard 710	-	-	-	-	1	14
Torre BankBoston	2	34	1.891	1.933	-	-
Edificio Republica	3	133	1.703	1.777	2	25
DOT Building	1	17	882	851	-	-
Philips Building	3	35	896	-	-	-
Suipacha 652/64	1	25	1.046	1.046	-	-
Total Oficinas	10	244	1.369	1.206	3	39

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el PF 2020.

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

(3) Valor mensual.

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

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

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestras oficinas para los alquileres vigentes al 30 de junio 2020, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirán anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres) (1):

Año Fiscal de Vencimiento del Contrato	Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento	Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento (m2)	Porcentaje de Metros Cuadrados Totales Sujeto a Vencimiento (%)	Ingresos Anuales por Alquileres en los Contratos por Vencer (ARS millones)	Porcentaje de Ingresos Totales Sujeto a Vencimiento (%)
2020	4	9.454	9%	57	3%
2021	22	24.983	25%	679	33%
2022+	33	65.149	65%	1.345	65%
Total	59	99.586	100%	2.081	100%

(1) Incluye Oficinas cuyo contrato no ha sido renovado aún al 30 de junio de 2020

No se incluyen metros cuadrados utilizados por IRSA CP

No se incluyen metros cuadrados ni ingresos por cocheras

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

Edificio República, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El Edificio República ha sido diseñado por el renombrado Arquitecto César Pelli (diseñador del World Trade Center en Nueva York y de las Torres Petronas en Kuala Lumpur). Se trata de un edificio de oficinas premium de características únicas en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El edificio cuenta con alrededor de 19.885 metros cuadrados de área bruta locativa y con 178 cocheras. Entre los principales locatarios se encuentran Estudio Beccar Varela, BASF Argentina S.A., Banco Itaú, Facebook Argentina S.R.L., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., entre otros.

Torre BankBoston, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La Torre BankBoston es un moderno edificio de oficinas ubicado en Carlos María Della Paolera 265 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Fue diseñado por el reconocido arquitecto Cesar Pelli y cuenta con 27 pisos y 60 cocheras en 31.670 metros cuadrados de área bruta locativa. Al 30 de junio de 2020 éramos propietarios del 47% del edificio y entre los principales locatarios actuales se incluyen Exxon Mobile, Axion Energy Argentina S.A. y LG, entre otros-

Intercontinental Plaza, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Intercontinental Plaza es un moderno edificio de 24 pisos, ubicado al lado del Hotel Intercontinental, en el histórico barrio de Monserrat, en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Somos propietarios del 13,2% del edificio que cuenta con una superficie, que promedia los 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa significando que tenemos 2.979 metros cuadrados de área bruta locativa en este edificio. Entre los principales locatarios se incluyen CRESUD Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agrícola ("CRESUD"), Total Austral e IRSA, entre otros.

Bouchard 710, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Bouchard 710 es un edificio de oficinas ubicado en la zona de Retiro. El edificio es una torre de 12 pisos, cuya superficie promedio por planta es de 1.251 metros cuadrados y el número de cocheras alcanza las 165 unidades. En marzo de 2017 recibió la calificación LEED en edificios existentes que otorga la U.S. Green Building Council con la calificación Gold. Los locatarios son Sibille S.C. (KPMG), Microsoft de Argentina S.A., Samsung Electronics Argentina S.A., Energy Consulting Services S.A. y Rovafarm Argentina S.A., entre otros. Cuenta con una superficie, que promedia los 15.014 metros cuadrados de área bruta locativa. Con posterioridad al cierre del ejercicio, en julio de 2020, se realizó la venta de la totalidad del edificio.

Suipacha 652/64, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Suipacha 652/64 es un edificio de oficinas de 7 pisos, ubicado en el microcentro de la ciudad. Somos propietarios de todo el edificio y de 62 cocheras. La mayoría de las plantas de este edificio tienen una superficie excepcionalmente grande de 1.580 metros cuadrados. Entre los principales locatarios se encuentran Monitor de Medios Publicitarios S.A. y HIT Coworking, entre otros. Cuenta con una superficie, que promedia los 11.465 metros cuadrados de área bruta locativa.

Dot Building, Ciudad de Buenos Aires

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

Edificio Philips

El histórico Edificio Philips se encuentra lindero al Shopping Dot Baires con frente a la Avenida General Paz en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo cuenta con 4 pisos de oficinas con una superficie total de ABL de 8.017 m2 y una capacidad constructiva remanente sobre la parcela de aproximadamente 20.000m2. IRSA CP es dueña del 100% del edificio.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 de Buenos Aires. Este nuevo edificio A+ y potencialmente LEED fue inaugurado en mayo de 2019 continuando con la consolidación de nuestra posición en el corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler. El edificio se encuentra ocupado aproximadamente en un 80% por Mercado Libre y 20% por Falabella.

Competencia

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

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

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

Segmento Ventas y Desarrollos:

Dentro de este segmento se incluyen las propiedades disponibles para la venta, las unidades a recibir por permutas vigentes y las reservas de tierra que se encuentran en cartera. Al 30 de junio de 2020 poseemos terrenos y propiedades estratégicamente ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Gran Buenos Aires y en el interior del país con potenciales para desarrollar nuevos emprendimientos.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

A continuación, se detalla información sobre nuestras reservas de tierra al 30 de junio de 2020:

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construable (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales – Gran Buenos Aires ⁽⁶⁾	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	65
Total Intangibles (Residencial)			-	-	-	1.461	65
RESERVAS DE TIERRA							
Catalinas – CABA ^{(4) (5)}	100%	26/5/2010	3.648	58.100	28.051	-	-
Subtotal Oficinas			3.648	58.100	28.051	-	-
Total en Desarrollo			3.648	58.100	28.051	-	-
UOM Luján - Buenos Aires	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	960
Predio San Martin (Ex Nobleza Picardo) - Buenos Aires	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	2.750
La Plata - Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	936
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	3.153
Subtotal Usos Mixtos			1.422.401	1.166.940	10.518	75.869	7.799
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA ⁽²⁾	100%	24/9/1997	-	21.536	-	16.385	34
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	8.000	13.500	-	2.160	33
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	18.000	-	18.000	80
Subtotal Residencial			21.000	53.036	-	36.545	147
Polo Dot expansión comercial – CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	1.367
Terreno Paraná - Entre Ríos ⁽³⁾	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
Subtotal Retail			10.022	5.000	20.940	-	1.367
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	2.627
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	1.075
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	2.800	5.000	5.000	-	25
Subtotal Oficinas			21.735	5.000	62.998	-	3.727
Total Futuros Desarrollos			1.475.158	1.229.976	94.456	112.414	13.040
Otras Reservas⁽¹⁾			1.899	-	7.297	262	1.363
Total Reservas de Tierra			1.477.057	1.229.976	101.753	112.676	14.403

- (1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT y terreno lindero Mendoza Shopping
- (2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.
- (3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones
- (4) Los acuerdos de venta para el 86,93% de la propiedad en desarrollo se han firmado entre IRSA e IRSA CP y las unidades restantes se han vendido a Globant, también a través de un acuerdo. La escritura de venta con ambas entidades aún no se ha firmado. El valor razonable mencionado anteriormente corresponde solo a la tierra.
- (5) El 10 de junio de 2020, IRSA CP informó con una tercera parte no relacionada la cesión y transferencia del derecho a escriturar con entrega de posesión de dos pisos de altura media de la torre en construcción "200 Della Paolera" ubicado en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 2.430 m2 y 16 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.
- (6) Clasificado como Activos Intangibles, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2020:

Expansiones	Participación IRSA CP	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo Lindero	100%	3.900	CABA
Subtotal Expansiones en Curso		3.900	
Otras futuras expansiones ⁽¹⁾		98.055	
Subtotal Futuras Expansiones		98.055	
Total en Centros Comerciales		101.955	
Patio Bullrich - Hotel / Oficinas	100%	10.000	CABA
Edificio Philips	100%	20.000	CABA
Subtotal Futuras Expansiones		30.000	
Total en Oficinas		30.000	
Total Expansiones		131.955	

- (1) Incluye Alto Palermo, Paseo Alcorta, Alto Avellaneda, Soleil, Alto Noa, Alto Rosario, Mendoza, Córdoba y La Ribera Shopping

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Información detallada sobre cada una de nuestras propiedades:

Inmuebles de uso residencial

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

Al 30 de junio de 2020 las obras en la parcela H se encuentran finalizadas, habiéndose recibido la totalidad de unidades comprometidas en la permuta y estando disponibles a esta fecha, para la venta, 7 cocheras.

Horizons, Vicente López - Olivos, Provincia de Buenos Aires.

Al 30 de junio de 2020, todas las unidades fueron vendidas y el stock disponible para la venta es 1 cochera y 19 bauleras.

Intangibles - Unidades a recibir en Permuta

CONIL – Avellaneda, Provincia de Buenos Aires

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

Desarrollos en Curso

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m² del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m² de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al 30 de junio era del 64% y la finalización está prevista para junio 2021.

200 Della Paolera - Catalinas

El edificio en construcción constará de 35.000 m² de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 28.051 m² correspondientes a 24 pisos y 256 cocheras del edificio. La inversión estimada en el proyecto asciende a la suma de ARS 2.600 millones y al 30 de junio de 2020, el grado de avance del desarrollo era del 95%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Usos Mixtos:

Ex UOM – Luján, Provincia de Buenos Aires

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

Ex Fabrica Nobleza Picardo – San Martín, Provincia de Buenos Aires

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

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

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

Proyecto terrenos linderos Córdoba Shopping

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

En mayo del 2016, se suscribió un Boleto de Permuta por 13.500 m² de la capacidad constructiva, sujeto a condiciones por el plazo de un año para luego escriturar. El emprendimiento por realizar será un desarrollo mixto, residencial y oficinas, y como parte de la contraprestación, la Compañía recibirá 2.160 m² en departamentos, cocheras Shopping, más las gestiones de permisos, unificaciones y subdivisiones en 3 parcelas. La entrega de la contraprestación será como máximo, para la Torre I en mayo de 2022, y para la Torre II en julio de 2024. El valor de la permuta fue de USD 4 millones.

Terreno La Plata

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Terreno Caballito - Ciudad de Buenos Aires

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

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

Residencial:

Proyecto Residencial Coto

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

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

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén

A través de Shopping Neuquén S.A. contamos con un terreno de 13.000 m² y una capacidad constructiva FOT de 18.000 m² de viviendas en una zona de enorme potencial. El mismo se encuentra junto al shopping recientemente inaugurado, al hipermercado operando actualmente y junto a un hotel que se estará construyendo en algunos meses.

Oficinas:

Polo Dot Etapas 2 y 3 - Ciudad de Buenos Aires

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

Terreno Intercontinental Plaza II - Ciudad de Buenos Aires

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

Otros Activos

Entretenimientos

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Transitoria de Empresas que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este predio por un plazo de 15 años y el “Centro de Convenciones de Punta del Este”. IRSA CP posee una participación indirecta del 35%.

Ogden Argentina S.A (“OASA”), controlada indirectamente por IRSA CP en un 70%, posee una participación del 60% de “La Arena S.A.”, sociedad que desarrolló y explota el estadio conocido como “DirecTV Arena”, ubicado en el kilómetro 35,5 del ramal Pilar, Tortuguitas, en la provincia de Buenos Aires.

Como es de público conocimiento, La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DirecTV Arena, se encuentran cerrados desde el día 20 de marzo, fecha en la que se decretó el aislamiento social, preventivo y obligatorio en Argentina debido al COVID-19. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DirecTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.

Otros

TGLT (real estate)

TGLT es una compañía de real estate listada en ByMA, en la que, al 30 de junio de 2020, tenemos una participación del 30,2%. TGLT se dedica principalmente a proyectos de desarrollo residencial en Argentina y Uruguay.

Con fecha 8 de agosto de 2019, la Sociedad ha suscripto con TGLT ciertos contratos tendientes a colaborar en el proceso de saneamiento patrimonial de la mencionada empresa a través de la recapitalización de esta. Para más información ver “Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores”

Pareto

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 2020, la participación de IRSA CP en PARETO S.A. era del 69,96% y con posterioridad al cierre incrementó su participación al 91,96%.

Appa, la aplicación de Pareto, es un sistema de fidelización de clientes 100% digital que promueve beneficios y descuentos en todos nuestros centros comerciales. La aplicación también puede ser utilizada para el pago en los estacionamientos, lo que brinda a los clientes el check-out más conveniente y rápido disponible. El plan es extender este método de pago en tiendas gastronómicas y de ropa.

Avenida Inc.

Al 30 de Junio de 2020, la compañía poseía en forma indirecta un 4,1% de Avenida Inc, compañía dedicada al negocio de e-commerce.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

4. Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores

Agosto 2019, diciembre 2019 y febrero 2020: Participación en TGLT - Acuerdo de recapitalización y conversión de acciones preferidas en ordinarias

Con fecha 8 de agosto de 2019, la Sociedad ha suscripto con TGLT S.A. ("TGLT") ciertos contratos tendientes a colaborar en el proceso de saneamiento patrimonial de la mencionada empresa a través de la recapitalización de esta.

En ese sentido, IRSA CP ha participado del acuerdo de recapitalización mediante el cual TGLT, se comprometió a realizar (i) una oferta pública de suscripción de acciones preferidas Clase A a un precio de suscripción de USD 1 por acción preferida Clase A; (ii) una oferta pública de nuevas acciones preferidas clase B las cuales podrán ser suscriptas mediante (a) el canje por acciones ordinarias de TGLT, a una relación de canje de una acción preferida Clase B por cada 6,94 acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (b) el canje por obligaciones convertibles, a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada USD 1 de obligaciones convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las obligaciones convertibles existentes) y (iii) otorgar una opción para suscribir nuevas acciones preferidas Clase C en una oferta pública de suscripción en efectivo que se llevará a cabo en caso de que: (a) la oferta pública para la suscripción de acciones preferidas Clase A y la oferta pública para la suscripción de acciones preferidas Clase B hayan sido consumadas; y (b) cierto número de tenedores de la opción hayan ejercido esa opción; a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase C de USD 1 (o su equivalente en Pesos).

Asimismo, IRSA CP suscribió como tenedor de obligaciones convertibles de TGLT un acuerdo de diferimiento de pago de los intereses hasta el 8 de noviembre de 2019 y un acuerdo de opción por el cual se podrán suscribir acciones preferidas Clase C. Adicionalmente, como respaldo al plan de recapitalización, IRSA CP suscribió con TGLT un compromiso de suscripción de acciones preferidas a realizarse en especie por un monto de hasta USD 24 millones.

Con fecha 11 de diciembre de 2019, y dando cumplimiento a los contratos suscriptos con TGLT el 8 de agosto de 2019, IRSA CP realizó el canje de la totalidad de las Obligaciones Negociables Convertibles de dicha compañía que estaban en su poder. Asimismo, suscribió acciones preferidas realizando el aporte en especie del 100% de las acciones de la sociedad La Maltería S.A., propietaria del inmueble conocido como Maltería Hudson, por un valor de USD 24 millones.

Como resultado del mencionado canje y la capitalización, IRSA Propiedades Comerciales obtuvo 21.600.000 acciones preferidas Clase A y 24.948.798 acciones preferidas Clase B que se adicionan a su tenencia de 3.003.990 de acciones ordinarias.

El 10 de febrero 2020, el Directorio de TGLT determinó la conversión obligatoria de sus Obligaciones Negociables Convertibles y acciones preferidas con efecto inmediato, es así como IRSA CP convirtió sus acciones preferidas Clase A y B de TGLT en acciones ordinarias de la compañía. Como consecuencia de dicha transacción, IRSA CP posee al 30 de junio de 2020 la cantidad de 279.502.813 acciones ordinarias de TGLT, representativas del 30,2% de su capital social.

Octubre 2019: Permuta Torres Abasto

Con fecha 25 de octubre de 2019, la Compañía ha transferido en permuta a una tercera parte no relacionada los derechos a construir un edificio de departamentos ("Torre 1") sobre el espacio aéreo del Supermercado COTO ubicado en el barrio de Abasto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 contará con 22 pisos de departamentos de 1 a 3 ambientes totalizando una superficie de 8.400 m².

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, que representen el equivalente al 24,20% de los metros cuadrados propios, con un mínimo asegurado de 1.982 m².

A los 30 meses de la presente firma, cumplidas determinadas condiciones, IRSA CP deberá transferirle a la misma tercera parte no relacionada los derechos a construir un segundo edificio de departamentos.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Octubre 2019: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 30 de octubre de 2019, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 595 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2019.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.

Con fecha 13 de noviembre de 2019, IRSA Propiedades Comerciales distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 595.000.000 equivalente al 472,1696% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 4,7217 y un monto por ADR de ARS 18,8868 (Pesos argentinos por ADR).

Diciembre 2019: Permuta Parcela Caballito

Con fecha 23 de diciembre de 2019, la Compañía ha transferido en permuta a una tercera parte no relacionada la Parcela 1 del Terreno ubicado en Av. Avellaneda y Olegario Andrade, en el barrio de Caballito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Parcela 1 cuenta con una superficie estimada de 3.221 m² en la cual se desarrollará un edificio de 10 pisos de departamentos por un total de 11.400 m², una planta baja comercial por 1.216 m² y un subsuelo de 138 cocheras ("Edificio 1").

El monto de la operación se fijó en la suma de USD 5,5 millones a ser pagado en futuras unidades funcionales del Edificio 1, que representen el equivalente al 23,53% de los metros cuadrados propios, con un mínimo asegurado de 2.735 m² compuestos por 1.215,62 m² con destino comercial, 1.519,68 m² con destino residencial y una cantidad determinada de cocheras que representen el 22,50% de los m² propios con ese destino y nunca menos de 31 unidades.

La mencionada contraprestación se encuentra garantizada por un derecho real de hipoteca sobre la Parcela 1 y el Edificio 1 y el comprador tiene una Opción para adquirir la Parcela 2 del mismo predio hasta el 31 de agosto de 2020 y las Parcelas 3 y 4 hasta el 31 de marzo de 2021, sujeto a determinadas condiciones suspensivas.

Mayo 2020: Adenda Línea de Crédito

Con fecha 13 de mayo, el Directorio de la Sociedad ha aprobado una adenda al contrato de línea de crédito otorgada a IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ("IRSA") y/o a sus subsidiarias que no consoliden con la Sociedad por hasta la suma de USD 180.000.000 (dólares estadounidenses ciento ochenta millones) sujeta a las siguientes condiciones: (i) la línea de crédito podrá ser otorgada en dólares estadounidenses o en pesos argentinos y (ii) el resto de las condiciones del contrato de línea de crédito se mantienen vigentes.

Junio 2020: Venta de pisos en "200 Della Paolera" (Catalinas)

Con fecha 9 de junio la Compañía firmó con una tercera parte no relacionada la cesión y transferencia del derecho a escriturar con entrega de posesión de dos pisos de altura media de la torre en construcción "200 Della Paolera" ubicado en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 2.430 m² y 16 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 16,9 millones (USD/m² 6.940), el cual fue abonado en su totalidad.

Luego de esta operación, la Compañía conserva sus derechos por 24 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 28.000 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Julio y agosto 2020: Venta de pisos en Torre BankBoston

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 15 de julio de 2020, la Compañía firmó con una tercera parte no relacionada un boleto de compraventa con posesión de un piso de altura media de la torre BankBoston ubicada en la calle Della Paolera 265, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una superficie total de aproximadamente 1.063 m² y 5 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 6,7 millones (USD/m² 6.300), el cual fue abonado en su totalidad.

Asimismo, el 25 de agosto de 2020, la Compañía vendió y transfirió 5 pisos adicionales con un área bruta locativa de 6.235 m² y 25 cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 34.7 millones (USD/m² 5.570), y fue abonado en su totalidad.

Luego de estas operaciones la Compañía conserva la propiedad de 7 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 7.383 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Julio 2020: Venta de edificio Bouchard 710

El 30 de julio la Compañía vendió a una tercera parte no relacionada la totalidad del edificio "Bouchard 710", ubicado en el distrito Plaza Roma de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La torre consta de 15.014 m² de área bruta locativa en 12 pisos de oficinas y 116 unidades de cocheras.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 87,2 millones (USD/m² 5.800) y ha sido abonado en su totalidad.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

5. Marco Normativo

Seguros

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

Regulación y Supervisión Gubernamental

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

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

Locaciones

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

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

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 3% 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 incrementa semestralmente y en forma acumulativa a partir del mes 13 del plazo de vigencia entre el 18% y el 28%. Si bien varios de nuestros contratos de locación incluyen cláusulas de reajuste, éstas no se basan en un índice oficial ni reflejan la tasa de inflación. En el caso de una disputa, no podemos garantizar que seremos capaces de hacer valer dichas cláusulas incluidas en nuestros contratos de locación. Estos términos y condiciones no se han aplicado durante el período en que los centros comerciales permanecieron cerrados por el Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio decretado en Argentina producto del COVID-19 dado que la compañía decidió diferir la facturación y el cobro del Valor Mensual Asegurado (V.M.A.) hasta el 30 de septiembre de 2020, con

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

algunas excepciones y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo periodo, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios.

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.

En cada centro comercial, salvo en el denominado Distrito Arcos, somos responsables de suministrar la conexión y provisión de energía eléctrica, la central de conmutación telefónica, la conexión de aire acondicionado y la conexión al sistema general de detección de incendios. En el Distrito Arcos estas conexiones son gestionadas directamente por los locatarios. Cada unidad alquilada está conectada a estos sistemas. También brindamos a los inquilinos del patio de comidas conexiones a un sistema de sanidad y a uno de gas. Cada inquilino es responsable por completar todas las instalaciones necesarias dentro de su unidad, y además debe pagar los gastos directos generados por estos servicios dentro de cada unidad. Los gastos directos generalmente incluyen: electricidad, agua, gas, teléfono y aire acondicionado. El inquilino debe pagar asimismo un porcentaje de los costos totales e impuestos generales relacionados con el mantenimiento de las áreas comunes. Determinamos ese porcentaje o "cupe" en base a distintos factores. Las expensas de las áreas comunes incluyen, entre otras cosas, administración, seguridad, operaciones, mantenimiento, limpieza e impuestos.

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

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.

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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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. 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. 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”. En los procedimientos 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 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 de Buenos Aires generalmente restringe la densidad y uso de la propiedad y controla las características físicas de las mejoras realizadas a la propiedad, tales como altura, diseño, resaltes y salientes, a fin de que cumplan con la política de paisaje urbano de la ciudad. La repartición administrativa a cargo del Código de Planeamiento Urbano es la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires. El Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires complementa al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad 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 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 a 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 dentro de los 30 días de la celebración de los contratos.

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

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

Otras Reglamentaciones

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 de este no debe superar una suma fija equivalente a 55 salarios mínimos vitales y móviles, los cuales son determinados por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Es obligatorio presentar el reclamo ante la dependencia administrativa. En el caso que no se llegue a un acuerdo entre las partes, el demandante puede presentar su reclamo ante un juez. El sistema administrativo de Conciliación Previa de conflictos en materia de consumo (COPREC) se encuentra vigente. No así el fuero judicial nacional de consumo, por lo que los reclamos judiciales deben radicarse ante los juzgados actualmente vigentes. Se espera que una porción considerable de los reclamos que sean interpuestos contra nosotros sean probablemente resueltos en el marco del mencionado sistema, sin olvidar la plena vigencia de las distintas instancias de reclamos administrativos existentes en los ámbitos provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se mantienen vigentes, ante donde también podrán quedar radicados posibles reclamos relacionados con la materia.

Ley de Defensa de la Competencia. La Ley N° 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 excluye a las empresas del grupo vendedor, supere en Argentina la suma de ARS 4.061.000.000, en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la CNDC para su autorización. 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, la autorización sólo podrá presentarse en forma previa.

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

La Ley de Defensa de la Competencia establece que las concentraciones económicas en las cuales el monto de la operación y el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden los ARS 812.000.000, cada uno de ellos, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones efectuadas por las empresas involucradas durante el período previo de 12 meses exceden en total ARS 812.000.000 o ARS 2.436.600.000 en los últimos 36 meses, 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 812.000.000 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Con fecha 6 de noviembre de 2009, 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.

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

6. Reseña Financiera

A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de junio de 2020:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	23,0	-	< 360 d
ON IRSA CP Clase IV	USD	140,0	5,0%	sep-20
Préstamo PAMSA	USD	29,7	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA CP	USD	552,7		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	154,7		
Crédito Intercompany	USD	53,4		
Deuda Neta IRSA CP	USD	344,6		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD al tipo de cambio ARS/USD 70,46 sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes e Inversiones en Activos Financieros Corrientes (incluye tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas).

Con posterioridad al cierre de ejercicio, el 14 de septiembre de 2020, se canceló la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase IV.

Acuerdos no Incluidos en el Balance:

Al 30 de junio 2020 no teníamos ningún acuerdo no incluido en el balance ni operaciones significativas con entidades no consolidadas que no estén reflejadas en nuestros Estados Financieros consolidados. Todas nuestras participaciones y/o relaciones con nuestras subsidiarias o entidades controladas en forma conjunta se registran en nuestros Estados Financieros consolidados.

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

En ARS miles	30/06/2020	30/06/2019	Variación	Diferencia (%)
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	6.151.999	7.368.321	-1.216.322	-16,51%
EBITDA Centros Comerciales	3.937.130	6.293.392	-2.356.262	-37,44%
EBITDA Oficinas	1.907.425	1.771.693	135.732	7,66%
EBITDA Ventas y Desarrollos	362.039	-150.102	512.141	-341,20%
EBITDA Otros	-28.377	13.969	-42.346	-303,14%
EBITDA Consolidado según Segmentos ⁽²⁾	6.178.217	7.928.952	-1.750.735	-22,08%
Cantidad de acciones en circulación	126.014.050	126.014.050	-	-
Cantidad de acciones fully diluted	126.014.050	126.014.050	-	-
FFO ajustado ⁽³⁾	3.571.546	4.414.017	-842.471	-19,09%
Ganancia del ejercicio	18.153.260	-25.922.964	44.076.224	-170,03%
Ganancia del ejercicio por acción	0,1441	-0,2057	0,3498	-170,03%

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

(2) ídem (1) Incluyendo Negocios conjuntos y efecto de expensas y FPC. Ver Nota 6 – conciliación entre el resultado operativo de la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

7. Síntesis de la Información Contable y Operativa Consolidada

Resultados provenientes de participaciones en negocios conjuntos:

Tal como se indica en la Nota 2.3. (e) a los estados financieros consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019, los resultados de los negocios conjuntos Nuevo Puerto Santa Fe S.A., Quality Invest S.A. y La Rural S.A. son presentados bajo el método del valor patrimonial proporcional en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" del estado de resultados consolidado.

Sin embargo, tal como se indica en la Nota 6 a los estados financieros consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019, en la información por segmentos, los resultados operativos de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. y Quality Invest S.A. son presentados bajo el método de la consolidación proporcional. Dicho método presenta los resultados de negocios conjuntos en el estado de resultados línea por línea. Los resultados operativos de los negocios conjuntos son alocados a cada segmento de negocio en función a la naturaleza de las operaciones que los generan. Adicionalmente, se contemplan ciertas operaciones entre partes relacionadas que fueron eliminadas en el estado de resultados integrales consolidado, pero que representan ingresos y/o costos genuinos de cada segmento. Estas operaciones incluyen principalmente locación de espacios y honorarios por gerenciamiento.

Comparabilidad de la información:

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 el peso argentino ha sufrido una caída de su valor respecto del dólar estadounidense al 66%, 47% y 74%, respectivamente, lo que genera un impacto en la comparabilidad de las cifras expuestas en los presentes estados financieros, originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros activos y pasivos, nominados en moneda extranjera y a nuestras propiedades de inversión que tienen una correlación con la variación del dólar.

Centros comerciales:

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019

Durante el ejercicio 2020 se mantuvo la misma cartera de centros comerciales operativos, adicionándose las unidades de Astor Beruti 3359 correspondientes a cocheras desde el mes de febrero (se encontraban como permuta con TGLT).

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018

Durante el ejercicio 2019 se mantuvo la misma cartera de centros comerciales operativos por lo que no se generaron efectos significativos sobre la comparabilidad de la información, a excepción del resultado generado en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Oficinas:

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019

Durante el ejercicio 2020 se mantuvo la misma cartera de oficinas, adicionándose el Edificio Catalinas, el cual se traspasó desde IRSA en el último cuatrimestre. Por lo expuesto no se generaron efectos significativos sobre la comparabilidad de la información, a excepción del resultado generado en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018

Durante el ejercicio 2019, los ingresos y costos provenientes de nuestro segmento de Oficinas se vieron incrementados por los alquileres de las oficinas de los edificios PH Office Park y Edificios Zetta y por la caída del valor del peso argentino con respecto al dólar.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ventas y desarrollos:

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019

Los resultados operativos de este segmento se vieron afectados principalmente por la entrega en permuta de los derechos a construir un edificio de departamentos sobre el espacio aéreo del Supermercado COTO.

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018

Los resultados operativos de este segmento se vieron afectados principalmente por las ventas de pisos y cocheras durante el ejercicio 2019 de Beruti y las ventas de propiedades de los emprendimientos Condominios I y II.

Otros:

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019

Durante el ejercicio 2020 se incorporó la Sociedad TGLT.

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018

Durante el ejercicio 2019 se incorporó LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – entidad que administra el Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires .- al segmento.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

A continuación, se presenta un resume de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019⁽¹⁾.

	Total información por segmentos			Ajustes por participación en negocios conjuntos			Ajustes por expensas y fondo de promoción colectivo			Total estado de resultados		
	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación
	(en millones de pesos)											
Ingresos	8.623,8	10.923,9	(2.300,1)	(60,8)	(97,5)	36,7	3.109,4	3.709,7	(600,4)	11.672,3	14.536,1	(2.863,8)
Costos	(917,1)	(1.087,8)	170,6	46,4	57,2	(10,8)	(3.229,8)	(3.854,4)	624,6	(4.100,5)	(4.884,9)	784,4
Ganancia bruta	7.706,6	9.836,1	(2.129,5)	(14,4)	(40,2)	25,8	(120,4)	(144,7)	24,3	7.571,8	9.651,2	(2.079,4)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	25.388,8	(37.801,8)	63.190,6	(262,4)	837,6	(1.100,0)	-	-	-	25.126,3	(36.964,3)	62.090,6
Gastos generales y de administración	(1.231,0)	(1.332,1)	101,1	10,1	3,0	7,1	-	-	-	(1.220,9)	(1.329,1)	108,1
Gastos de comercialización	(844,5)	(652,2)	(192,3)	17,8	5,7	12,1	-	-	-	(826,8)	(646,5)	(180,3)
Otros resultados operativos, netos	(5,9)	(525,8)	519,9	16,1	7,4	8,7	17,4	16,8	0,5	27,5	(501,6)	529,1
Ganancia (Pérdida) operativa	31.013,8	(30.475,8)	61.489,6	(232,8)	813,5	(1.046,3)	(103,1)	(127,8)	24,8	30.678,0	(29.790,2)	60.468,2
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	2,7	153,8	(151,1)	175,2	(731,8)	906,9	-	-	-	177,9	(578,0)	755,9
Ganancia (Pérdida) del segmento	31.016,6	(30.322,0)	61.338,6	(57,7)	81,7	(139,4)	(103,1)	(127,8)	24,8	30.855,9	(30.368,2)	61.224,1

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

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Otros			Total Información por segmentos		
	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación
	(en millones de pesos)														
Ingresos	5.935,3	8.540,6	(2.605,4)	2.315,2	2.157,7	157,5	310,4	57,7	252,7	62,9	167,9	(105,0)	8.623,8	10.923,9	(2.300,1)
Costos	(566,7)	(776,4)	209,7	(139,3)	(117,6)	(21,7)	(123,3)	(51,3)	(72,0)	(87,9)	(142,5)	54,6	(917,1)	(1.087,8)	170,7
Ganancia (Pérdida) bruta	5.368,6	7.764,2	(2.395,6)	2.175,9	2.040,1	135,8	187,1	6,4	180,7	(25,0)	25,4	(50,4)	7.706,6	9.836,1	(2.129,5)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.105,2)	(40.580,9)	38.475,6	22.871,7	699,5	22.172,2	4.759,0	2.341,6	2.417,5	(136,7)	(262,0)	125,3	25.388,8	(37.801,8)	63.190,6
Gastos generales y de administración	(829,6)	(945,2)	115,6	(209,8)	(192,4)	(17,4)	(83,3)	(87,6)	4,3	(108,4)	(106,9)	(1,5)	(1.231,0)	(1.332,1)	101,1
Gastos de comercialización	(708,8)	(530,1)	(178,7)	(74,5)	(87,6)	13,1	(51,9)	(14,1)	(37,8)	(9,3)	(20,4)	11,1	(844,5)	(652,2)	(192,3)
Otros resultados operativos, netos	(38,2)	(109,5)	71,3	(26,2)	(24,4)	(1,8)	(6,0)	(61,0)	55,0	64,5	(330,8)	395,3	(5,9)	(525,8)	519,9
Ganancia (Pérdida) operativa	1.686,7	(34.401,5)	36.088,2	24.737,0	2.435,2	22.301,8	4.805,0	2.185,3	2.619,7	(214,9)	(694,8)	479,9	31.013,8	(30.475,8)	61.489,7
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,7	153,8	(151,1)	2,7	153,8	(151,1)
Ganancia (Pérdida) del segmento	1.686,7	(34.401,5)	36.088,2	24.737,0	2.435,2	22.301,8	4.805,0	2.185,3	2.619,7	(212,1)	(541,0)	328,8	31.016,6	(30.322,0)	61.338,6

(1) Los totales pueden no sumar por redondeo

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ingresos 2020 vs 2019

Los ingresos por ventas, alquileres y servicios, expensas y fondo de promoción colectiva, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyeron un 19,7%, pasando de ARS 14.536,1 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 11.672,3 millones durante el ejercicio 2020.

Por su parte, los ingresos correspondientes a expensas y fondo de promoción colectiva disminuyeron en un 16,2%, pasando de ARS 3.709,7 millones (de los cuales ARS 3.413,6 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 296,1 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019 a ARS 3.109,4 millones (de los cuales ARS 2.860,3 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 249,1 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2020.

Asimismo, los ingresos correspondientes a nuestros negocios conjuntos disminuyeron en un 37,6%, pasando de ARS 97,5 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 60,8 millones durante el ejercicio 2020. La apertura entre segmentos es la siguiente: ARS 77,0 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 20,4 millones al segmento Oficinas durante el ejercicio 2019 y durante el ejercicio 2020 ARS 52,5 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 8,3 millones al segmento Oficinas.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los ingresos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los ingresos entre segmentos de negocio), los ingresos experimentaron una disminución del 21,1%, pasando de ARS 10.923,9 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 8.623,8 millones durante el ejercicio 2020. Esta disminución fue principalmente atribuible a: (i) una disminución de ARS 2.605,4 millones en los ingresos del segmento Centros Comerciales (de los cuales ARS 24,6 millones fueron generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos); (ii) una disminución de ARS 105,0 millones en los ingresos del segmento Otros; compensado parcialmente por: (iii) un aumento de ARS 252,7 millones en los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos y; (iv) un aumento de ARS 157,5 millones en los ingresos provenientes del segmento Oficinas (los cuales incluyen una disminución de ARS 12,1 millones generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos).

- **Centros Comerciales.** Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 30,5%, pasando de ARS 8.540,6 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 5.935,3 millones durante el ejercicio 2020. Dicha disminución es atribuible principalmente a: (i) una disminución de ARS 1.909,9 millones en los ingresos por alquileres fijos y variables (las ventas totales de nuestros locatarios pasaron de ARS 94.436,0 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 69.965,0 millones durante el ejercicio 2020); (ii) una disminución de ARS 196,2 millones en otros, generado principalmente por la recisión del contrato con Walmart; (iii) una disminución de ARS 186,0 millones en ingresos por estacionamiento; y (iv) una disminución de ARS 151,1 millones en derechos de admisión.
- **Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas se incrementaron levemente en un 7,3%, pasando de ARS 2.157,7 millones en el ejercicio 2019 a ARS 2.315,2 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como resultado del alquiler originado por el edificio Zeta y por el efecto de la variación del tipo de cambio.
- **Ventas y Desarrollos.** Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos a menudo varían significativamente de un período a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo. Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos registraron un incremento en ARS 252,7 millones pasando de ARS 57,7 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 310,4 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como resultado por la permuta del espacio aéreo COTO.
- **Otros.** Los ingresos del segmento Otros registraron una disminución de ARS 105,0 millones, pasando de ARS 167,9 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 62,9 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como resultado de una menor actividad de La Arena S.A y LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires).

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Costos 2020 vs 2019

Los costos consolidados totales, de acuerdo con el estado de resultados, registraron una disminución del 16,1%, pasando de ARS 4.884,9 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 4.100,5 millones durante el ejercicio 2020. Asimismo, los costos consolidados totales como porcentaje de los ingresos totales aumentaron de un 33,6% durante el ejercicio 2019 a un 35,1% durante el ejercicio 2020.

Por su parte, los costos correspondientes a expensas y fondo de promoción colectiva disminuyeron un 16,2%, pasando de ARS 3.854,4 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 3.229,8 millones durante el ejercicio 2020. La variación fue principalmente debido a la disminución en los gastos de expensas y fondo de promoción colectiva originados por Centros Comerciales, los cuales disminuyeron en un 16,4%, pasando de ARS 3.553,4 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 2.972,2 millones durante el ejercicio 2020. Asimismo los gastos de expensas originados por el segmento Oficinas, disminuyeron en ARS 43,4 millones, pasando de ARS 301,0 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 257,6 millones durante el ejercicio 2020.

Asimismo, los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron levemente en un 18,9%, pasando de ARS 57,2 millones (de los cuales ARS 16,1 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 41,1 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019 a ARS 46,4 millones (de los cuales ARS 6,9 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 39,5 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2020.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los costos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los costos entre segmentos de negocio), los costos experimentaron una disminución del 15,7%, pasando de ARS 1.087,8 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 917,1 millones durante el ejercicio 2020. Los costos totales como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo con la información por segmentos se incrementaron pasando de un 10,0% durante el ejercicio 2019 a 10,6% durante el ejercicio 2020.

- **Centros Comerciales.** Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 27,0%, pasando de ARS 776,4 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 566,7 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en alquileres y expensas de ARS 130,3 millones (generado principalmente por la absorción del déficit de expensas durante el ejercicio anterior) y; (ii) un menor cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 78,5 millones. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 9,1% durante el ejercicio 2019 al 9,5% durante el ejercicio 2020.
- **Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas aumentaron en un 18,5%, pasando de ARS 117,6 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 139,3 millones durante el ejercicio 2020, principalmente por: (i) un incremento en alquileres y expensas de ARS 39,8 millones (generado principalmente por el incremento en los costos de unidades disponibles) y; (ii) un incremento en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 4,7 millones, parcialmente compensado por; (iii) una disminución en los honorarios y retribuciones por servicios de ARS 6,8 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 5,4% durante el 2019 al 6,0% durante el ejercicio 2020.
- **Ventas y Desarrollos.** Los costos del segmento Ventas y Desarrollos aumentaron en ARS 72,0 millones, pasando de ARS 51,3 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 123,3 millones durante el ejercicio 2020 principalmente por los gastos vinculados a la permuta del espacio aéreo COTO, los cuales originaron: (i) un incremento en los honorarios y retribuciones por servicios de ARS 53,1 millones y; (ii) un incremento en los costos de venta de bienes y servicios por ARS 18,0 millones. Los costos del segmento Ventas y Desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron del 88,9% durante el 2019 al 39,7% durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** Los costos del segmento Otros pasaron de ARS 142,5 durante el ejercicio 2019 a ARS 87,9 millones durante el ejercicio 2020, como resultado de una disminución en los costos de La Arena S.A y LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires).

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ganancia bruta 2020 vs 2019

La ganancia bruta consolidada total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó un 21,5%, pasando de ARS 9.651,2 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 7.571,8 millones durante el ejercicio 2020. La ganancia bruta consolidada total, medida como porcentaje de los ingresos totales disminuyó del 66,4% durante el ejercicio 2019 a un 64,9% durante el ejercicio 2020.

Por su parte, el resultado bruto proveniente de expensas y del fondo de promoción colectiva experimentó una disminución del 16,8%, pasando de una pérdida ARS 144,7 millones (de los cuales ARS 139,8 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, y ARS 4,9 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 120,4 millones (de los cuales ARS 111,9 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, y ARS 8,5 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2020.

Adicionalmente, la ganancia bruta de nuestros negocios conjuntos sufrió una disminución del 64,3%, pasando de ARS 40,2 millones (de los cuales ARS 60,9 millones (ganancia) se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 20,7 millones (pérdida) al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019 a ARS 14,4 millones (de los cuales ARS 45,6 millones (ganancia) se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 31,2 millones (pérdida) al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2020.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos, la ganancia bruta total (teniendo en cuenta el resultado bruto proveniente de nuestros negocios conjuntos y sin considerar el resultado bruto correspondiente a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni la ganancia bruta entre segmentos de negocio), disminuyó un 21,6%, pasando de ARS 9.836,1 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 7.706,6 millones durante el ejercicio 2020. La ganancia bruta total como porcentaje de los ingresos totales pasó del 90,0% durante el ejercicio 2019 al 89,4% durante el ejercicio 2020.

- **Centros Comerciales.** La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó un 30,9%, pasando de ARS 7.764,2 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 5.368,6 millones para el ejercicio 2020, principalmente como resultado de la disminución en las ventas totales de nuestros locatarios en términos reales, dando como resultado menores alquileres porcentuales bajo nuestros contratos de locación. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 90,9% durante el ejercicio 2019 al 90,5% durante el ejercicio 2020.
- **Oficinas.** La ganancia bruta del segmento Oficinas se incrementó en un 6,7% pasando de ARS 2.040,1 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 2.175,9 millones durante el ejercicio 2020, como consecuencia de los ingresos generados por los alquileres del Edificio Zetta y la devaluación del peso argentino. La ganancia bruta del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del mismo, disminuyó del 94,6% durante el ejercicio 2019 al 94,0% durante el ejercicio 2020.
- **Ventas y Desarrollos.** La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos experimentó un incremento de 180,7 millones pasando de ARS 6,4 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 187,1 millones durante el ejercicio 2020, principalmente por la permuta del espacio aéreo COTO. La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentó del 11,1% durante el ejercicio 2019 al 60,3% durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** El resultado bruto del segmento Otros registró una variación de ARS 50,4 millones, pasando de una ganancia de ARS 25,4 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 25,0 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como consecuencia de una reducción en los ingresos como resultado de una menor actividad.

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

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020 fue una ganancia de ARS 25.388,8 millones (una pérdida de ARS 2.105,2 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 22.871,7 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 4.759,0 millones del segmento Ventas y Desarrollos y; una pérdida de ARS 136,7 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas: (i) la tasa de crecimiento del producto bruto interno de Argentina proyectado

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

para el año 2020 se redujo de 2,2% a -11%, (ii) desde junio de 2019 a junio de 2020, el peso argentino se depreció 66% frente al dólar estadounidense (de ARS 42,26 por USD 1,00 a ARS 70,26 por USD 1,00) que impactó principalmente en un menor flujo de fondos proyectado en dólares de los Centros Comerciales (iii) aumento de 8 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado de los Centros Comerciales.

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

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

Asimismo, se ha incorporado un nuevo edificio a la cartera de oficinas Catalinas, con el consecuente incremento de valor del portfolio por este motivo. Adicionalmente, obtuvimos ganancias por ventas y desarrollos por ARS 4.759,0 millones durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020 comparado con ARS 2.341,6 millones en igual período de 2019.

Gastos generales y de administración 2020 vs 2019

Los gastos de administración, de acuerdo con el estado de resultados, registraron una disminución del 8,1%, pasando de ARS 1.329,1 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 1.220,9 millones durante el ejercicio 2020. Los gastos de administración totales como porcentaje de los ingresos totales registraron un leve incremento, pasando del 9,1% durante el ejercicio 2019 al 10,5% durante el ejercicio 2020.

Los gastos de administración provenientes de nuestros negocios conjuntos registraron un incremento de 7,1 millones pasando de ARS 3,0 millones (de los cuales ARS 1,2 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 1,8 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019 a ARS 10,1 millones (de los cuales ARS 8,1 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 2,0 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2020.

De esta forma, los gastos de administración (considerando los gastos de administración derivados de nuestros negocios conjuntos, y las eliminaciones entre segmentos) experimentaron una disminución del 7,6%, pasando de ARS 1.332,1 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 1.231,0 millones durante el ejercicio 2020, principalmente por: (i) una disminución de ARS 115,6 millones en los gastos de administración del segmento Centros Comerciales; (ii) una disminución de ARS 4,3 millones en los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos, parcialmente compensado por; (iii) un aumento de ARS 17,4 millones en los gastos de administración del segmento Oficinas y; (iv) un aumento de ARS 1,5 millones en los gastos de administración del segmento Otros; Los gastos de administración según la información por segmentos, como porcentaje de los ingresos totales aumentaron de un 12,2% durante el ejercicio 2019 a un 14,3% durante el ejercicio 2020.

- **Centros Comerciales.** Los gastos de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 12,2%, pasando de ARS 945,2 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 829,6 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 85,5 millones; (ii) una disminución de honorarios a directores de ARS 53,7 millones, parcialmente compensado por: (iii) un incremento de ARS 18,6 millones en las amortizaciones y depreciaciones y; (iv) un incremento de ARS 9,9 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

gastos de administración de Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron de un 11,1% durante el ejercicio 2019 a un 14,0% durante el ejercicio 2020.

- **Oficinas.** Los gastos de administración del segmento de Oficinas se incrementaron un 9,1%, pasando de ARS 192,4 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 209,8 millones durante el ejercicio 2020, principalmente por: (i) un incremento de ARS 11,1 millones en amortizaciones y depreciaciones; (ii) un aumento de ARS 5,8 millones en honorarios por retribuciones y servicios; (iii) un aumento de ARS 2,7 millones en gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios, parcialmente compensado por; (iv) una disminución de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 4,2 millones, entre otros conceptos. Los gastos de administración del segmento de Oficinas como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron de un 8,9% durante el ejercicio 2019 a un 9,1% durante el ejercicio 2020.
- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de administración del segmento de Ventas y Desarrollos registraron una disminución de ARS 4,3 millones, pasando de ARS 87,6 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 83,3 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como resultado de: (i) una disminución de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 4,9 millones ; (ii) una disminución de honorarios a directores de ARS 2,4 millones, parcialmente compensado por; (iii) una disminución de ARS 1,6 millones en amortizaciones y depreciaciones, entre otros conceptos. Los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento disminuyeron de un 151,9% durante el ejercicio 2019 a un 26,8% durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** Los gastos de administración del segmento de Otros registraron un leve aumento de ARS 1,5 millones, pasando de ARS 106,9 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 108,4 millones durante el ejercicio 2020

Gastos de comercialización 2020 vs 2019

Los gastos de comercialización, de acuerdo con el estado de resultados, aumentaron un 27,9 %, pasando de ARS 646,5 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 826,8 millones durante el ejercicio 2020. Los gastos de comercialización como porcentaje de los ingresos aumentaron de un 4,4% durante el ejercicio 2019 a un 7,1% durante el ejercicio 2020.

Por su parte, los gastos de comercialización provenientes de nuestros negocios conjuntos aumentaron, de ARS 5,7 millones durante el ejercicio 2019 (de los cuales ARS 4,1 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 1,6 millones en el segmento Oficinas) a ARS 17,8 millones durante el ejercicio 2020 (de los cuales ARS 16,3 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 1,5 millones al segmento Oficinas).

De esta forma, (considerando los gastos de comercialización de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) los gastos de comercialización experimentaron un aumento de 29,5%, pasando de ARS 652,2 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 844,5 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 178,7 millones en los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales; (ii) un aumento de ARS 37,8 millones en los gastos de comercialización del segmento Ventas y Desarrollos; parcialmente compensado por; (iii) una disminución de ARS 13,1 millones en los gastos de comercialización del segmento Oficinas y; (iv) una disminución de ARS 11,1 millones en los gastos de comercialización del segmento Otros. Los gastos de comercialización (considerando los gastos de comercialización derivados de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) como porcentaje de los ingresos totales pasó de 6,0% durante el ejercicio 2019 a 9,8% durante el ejercicio 2020.

- **Centros Comerciales.** Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 33,7%, pasando de ARS 530,1 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 708,8 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 217,8 millones en el cargo por incobrabilidad, parcialmente compensado por; (ii) una disminución en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 22,2 millones; (iii) una disminución en el cargo de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales de ARS 10,0 millones; y (iv) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 3,7 millones. Los gastos de comercialización medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, se incrementaron de un 6,2 % durante el ejercicio 2019 a un 11,9 % durante el ejercicio 2020.
- **Oficinas.** Los gastos de comercialización del segmento Oficinas disminuyeron 14,9%, pasando de ARS 87,6 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 74,5 millones durante el ejercicio 2020, principalmente por: (i) una disminución en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales de ARS 9,9 millones; (ii) una disminución

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

de ARS 5,6 millones en cargo por incobrabilidad; parcialmente compensado por: (iii) un aumento en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 2,9 millones. Los gastos de comercialización del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento disminuyeron de un 4,1 % durante el ejercicio 2019 a un 3,2 % durante el ejercicio 2020.

- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de comercialización correspondientes a nuestro segmento Ventas y Desarrollos experimentaron un aumento de ARS 37,8 pasando de ARS 14,1 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 51,9 millones durante el ejercicio 2020, principalmente debido a: (i) un aumento en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 38,9 millones; (ii) un aumento en deudores incobrables de ARS 2,1 millones, parcialmente compensado por: (iii) una disminución de ARS 1,6 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento disminuyeron de un 24,4 % durante el ejercicio 2019 a un 16,7 % durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** Los gastos de comercialización del segmento Otros experimentaron una disminución de ARS 11,1 millones, pasando de ARS 20,4 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 9,3 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en impuestos, tasas y contribuciones de 4,8 millones; (ii) un menor cargo por incobrabilidad de ARS 4,7 millones, y (iii) una disminución en publicidad y propaganda de ARS 2,0 millones. Los gastos de comercialización del segmento Otros como porcentaje de los ingresos de dicho segmento se incrementaron de un 12,2% durante el ejercicio 2019 a un 14,8% durante el ejercicio 2020.

Otros resultados operativos, netos 2020 vs 2019

Los otros resultados operativos, netos, de acuerdo con el estado de resultados, pasaron de una pérdida de ARS 501,6 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 27,5 millones durante el ejercicio 2020. Los otros resultados operativos, netos, como porcentaje de los ingresos totales pasó de un (3,5%) durante el ejercicio 2019 a un 0,2% durante el ejercicio 2020.

Los otros resultados operativos, netos provenientes de nuestros negocios conjuntos pasaron de una pérdida ARS 7,4 millones (de los cuales ARS 8,9 millones (pérdida) fueron asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 1,5 millones (ganancia) fueron asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 16,1 millones (de los cuales ARS 1,6 millones (ganancia) fueron asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 17,6 millones (pérdida) fueron asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2020.

De esta forma, (considerando nuestra participación en negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) los otros resultados operativos, netos disminuyeron, pasando de una pérdida de ARS 525,8 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 5,9 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como resultado de: (i) una variación de ARS 395,3 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Otros; (ii) una disminución de la pérdida en ARS 71,3 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Centros Comerciales; (iii) una disminución de la pérdida en ARS 55,0 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y Desarrollos; compensado parcialmente por (iv) una mayor pérdida de ARS 1,8 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Oficinas. Los otros resultados operativos, netos, como porcentaje de los ingresos (considerando otros resultados operativos derivados de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) disminuyeron de un 4,8% durante el ejercicio 2019 a un 0,1% durante el ejercicio 2020.

- **Centros Comerciales.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales pasaron de una pérdida de ARS 109,5 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 38,2 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por donaciones de ARS 53,7 millones y; (ii) un incremento en otros de ARS 25,0 millones, principalmente debido a que en el 2019 se reconoció una pérdida por una indemnización; compensado parcialmente por: (iii) una disminución en ARS 11,8 millones en los intereses ganados por activos operativos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron de un (1,3%) durante el ejercicio 2019 a un (0,6%) durante el ejercicio 2020.
- **Oficinas.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Oficinas pasaron de una pérdida de ARS 24,4 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 26,2 millones durante el ejercicio 2020, atribuibles principalmente a (i) una mayor pérdida por de juicios y otros de ARS 2,7 millones; (ii) un menor cargo por intereses ganados por activos operativos de ARS 2,7 millones, parcialmente compensado por; (iii) un menor

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

cargo de donaciones de ARS 6,9 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento como porcentaje de los ingresos de este segmento se mantuvieron en (1,1%) durante el ejercicio 2019 y 2020.

- **Ventas y Desarrollos.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Ventas y Desarrollos pasaron de una pérdida de ARS 61,0 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 6,0 millones durante el ejercicio 2020, atribuibles principalmente a la desvalorización del terreno Córdoba por ARS 45,8 millones que se generó en el ejercicio 2019. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron de un 105,8% durante el ejercicio 2019 a un (1,9%) durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Otros pasaron de una pérdida de ARS 330,8 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 64,5 millones durante el ejercicio 2020, debido principalmente a que en el ejercicio 2019 se incurrieron en pérdidas por la desvalorización de la llave de negocio de La Arena por ARS 184,4 millones y una pérdida por la venta de Tarshop de ARS 171,7 millones.

Resultado operativo 2020 vs 2019

El resultado operativo total, de acuerdo con el estado de resultados, pasó de una pérdida de ARS 29.790,2 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 30.678,9 millones durante el ejercicio 2020.

El resultado operativo de nuestros negocios conjuntos pasó de una pérdida de ARS 813,5 millones (de los cuales ARS 698,5 millones (pérdida) se encuentran asignados al segmento Oficinas, y ARS 115,0 millones (pérdida) en el segmento Centros Comerciales) durante el ejercicio 2019 a una ganancia ARS 232,8 millones (de los cuales ARS 246,7 millones (ganancia) se encuentran asignados en el segmento Oficinas y ARS 13,9 millones (pérdida) se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales) durante el ejercicio 2020.

De esta forma, (teniendo en cuenta los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los ingresos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los ingresos entre segmentos de negocio), el resultado operativo pasó de una pérdida de ARS 30.475,8 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 31.013,8 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como resultado de: (i) una disminución en la pérdida operativo del segmento Centros Comerciales de ARS 36.088,2 millones; (ii) un aumento en la ganancia del segmento oficinas de ARS 22.301,8; (iii) una disminución en la pérdida del segmento Otros de ARS 479,9 millones y (iv) un aumento en la ganancia del segmento de Ventas y Desarrollos de ARS 2.619,7 millones.

- **Centros Comerciales.** El resultado operativo de Centros Comerciales pasó de una pérdida de ARS 34.401,5 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 1.686,7 millones durante el ejercicio 2020. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, pasó del (402,8%) durante el ejercicio 2019 al 28,4% durante el ejercicio 2020.
- **Oficinas.** El resultado operativo del segmento Oficinas experimentó un incremento, pasando de ARS 2.435,2 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 24.737,0 millones durante el ejercicio 2020. El resultado operativo de Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento aumentó del 112,9% durante el ejercicio 2019 al 1068,5% durante el ejercicio 2020.
- **Ventas y Desarrollos.** El resultado operativo del segmento Ventas y Desarrollos experimentó un aumento, pasando de ARS 2.185,3 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 4.805,0 millones durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** El resultado operativo del segmento Otros pasó de una pérdida de ARS 694,8 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 214,9 millones durante el ejercicio 2020.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos 2020 vs 2019

El resultado generado por participación en asociadas y negocios conjuntos aumentó en ARS 755,8 millones, pasando de una pérdida de ARS 578,0 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 177,9 millones durante el ejercicio 2020. Esta variación se debió principalmente a (i) un mayor resultado de ARS 768,7 millones generada por nuestro segmento Oficinas; (ii) un mayor resultado de ARS 138,2 millones generada por nuestro segmento de Centros Comerciales; y (iii) un menor resultado de ARS 151,1 millones correspondiente a nuestro segmento de Otros.

- **Centros Comerciales.** El resultado por participaciones en asociadas y negocios conjuntos del segmento Centros Comerciales registró una disminución de ARS 138,2 millones, pasando de una pérdida de ARS 147,9 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 9,6 millones durante el ejercicio 2020, generado por

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

nuestra participación en Nuevo Puerto Santa Fe principalmente por el resultado del valor razonable de las propiedades de inversión.

- **Oficinas.** El resultado por participaciones en asociadas y negocios conjuntos del segmento Oficinas registró una disminución de ARS 768,7 millones, pasando de una pérdida de ARS 583,9 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 184,8 millones durante el ejercicio 2020, generado por nuestra participación en Quality Invest S.A., principalmente explicado por el resultado del valor razonable de las propiedades de inversión.
- **Otros.** El resultado generado por nuestra participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Otros, disminuyó en ARS 151,1 millones, pasando de una ganancia de 153,8 millones durante el ejercicio 2019 a una de 2,7 millones durante el ejercicio 2020, principalmente generado en nuestra inversión en TGLT S.A.

Resultados financieros netos 2020 vs 2019

Los resultados financieros, netos, disminuyeron un 332,9%, pasando de una pérdida ARS 1.692,8 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 7.328,6 millones durante el ejercicio 2020.

- La variación de los resultados financieros netos se debe principalmente a: (i) la variación de la diferencia de cambio neta, pasando de una ganancia de 84,3 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida neta de ARS 4,669,7 millones durante el ejercicio 2020, debido a que la devaluación respecto de la inflación fue menor en el ejercicio 2019 (47,7% vs 55,7% respectivamente), mientras que la devaluación fue mayor que la inflación en el ejercicio 2020 (65,9% vs 42,8% respectivamente); (ii) una disminución en la ganancia en los activos valuados a valor razonable de 910,6 millones, los cuales pasaron de ARS 1.034,7 durante el ejercicio 2019 a ARS 124,1 millones durante el ejercicio 2020; (iii) una variación de ARS 733,5 millones en el resultado de los instrumentos financieros derivados, los cuales pasaron de una ganancia de ARS 556,6 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 176,9 millones durante el ejercicio 2020, parcialmente compensados por: (iv) una disminución en la pérdida neta de intereses, los cuales pasaron de ARS 2.907,1 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 2.502,5 millones durante el ejercicio 2020; (v) una variación de ARS 326,1 en el resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda, el cual pasó de una pérdida de ARS 300,9 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 25,2 millones durante el ejercicio 2020.

Impuesto a las ganancias 2020 vs 2019

El cargo de impuesto a las ganancias disminuyó un 187,6% pasando de una ganancia de ARS 6.138,0 millones en el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 5.374,0 millones en el ejercicio 2020.

Al determinar el cargo por impuesto a las ganancias, empleamos el método de impuesto diferido, reconociendo de este modo las diferencias temporales entre el valor contable, la valuación de activos y pasivos para fines impositivos y la aplicación de quebrantos impositivos. Por esta razón la cifra registrada para el impuesto a las ganancias no solamente corresponde al monto pagadero, sino que también refleja el reconocimiento del impuesto sobre la base imponible del devengamiento contable.

Adicionalmente en el ejercicio 2019 se incluyó en esta línea el impuesto especial correspondiente al revalúo impositivo aplicado en ciertas sociedades del grupo que han optado por la revaluación de sus bienes de uso en el impuesto a las ganancias, no habiendo cargo por este concepto en el ejercicio 2020. El importe de este impuesto asciende a ARS 394,9 millones pérdida.

Resultado del ejercicio 2020 vs 2019

- Como consecuencia de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio 2020 aumentó en un 170,0%, pasando de una pérdida de ARS 25.923,0 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 18.153,3 millones durante el ejercicio 2020. El resultado atribuible a los accionistas de la compañía controlante aumentó un 166,3%, pasando de una pérdida de ARS 25.772,7 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 17.089,5 millones durante el ejercicio 2020. La ganancia atribuible a la participación no controlante aumentó un 807,7%, pasando de una pérdida de ARS 150,3 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 1.063,7 millones durante el ejercicio 2020.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Resultados de las operaciones correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

A continuación, se presenta un resume de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 ⁽¹⁾.

	Total información por segmentos			Ajustes por participación en negocios conjuntos			Ajustes por expensas y fondos de promoción colectivo			Total estado de resultados		
	30.06.19	30.06.18	Variación	30.06.19	30.06.18	Variación	30.06.19	30.06.18	Variación	30.06.19	30.06.18	Variación
	En millones de pesos											
Ingresos	10.923,9	11.276,0	(352,2)	(97,5)	(94,7)	(2,7)	3.709,7	4.389,6	(679,9)	14.536,1	15.571,0	(1.034,8)
Costos	(1.087,8)	(1.071,7)	(16,1)	57,2	58,5	(1,2)	(3.854,4)	(4.447,8)	593,4	(4.884,9)	(5.461,0)	576,1
Ganancia (Pérdida) bruta	9.836,1	10.204,3	(368,2)	(40,2)	(36,3)	(4,0)	(144,7)	(58,1)	(86,5)	9.651,2	10.109,9	(458,7)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(37.801,8)	14.624,5	(52.426,3)	837,6	(1.056,7)	1.894,2	-	-	-	(36.964,3)	13.567,8	(50.532,1)
Gastos generales y de administración	(1.332,1)	(1.106,8)	(225,3)	3,0	10,1	(7,1)	-	-	-	(1.329,1)	(1.096,7)	(232,4)
Gastos de comercialización	(652,2)	(760,8)	108,5	5,7	8,4	(2,7)	-	-	-	(646,5)	(752,4)	105,9
Otros resultados operativos, netos	(525,8)	111,4	(637,2)	7,4	3,6	3,8	16,8	(7,6)	24,4	(501,6)	107,4	(609,0)
Ganancia (Pérdida) operativa	(30.475,8)	23.072,7	(53.548,5)	813,5	(1.070,9)	1.884,3	(127,8)	(65,7)	(62,1)	(29.790,2)	21.936,1	(51.726,3)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	153,8	(84,0)	237,8	(731,8)	971,4	(1.703,1)	-	-	-	(578,0)	887,4	(1.465,4)
Ganancia (Pérdida) del segmento	(30.322,0)	22.988,7	(53.310,8)	81,7	(99,5)	181,2	(127,8)	(65,7)	(62,1)	(30.368,2)	22.823,5	(53.191,7)

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Otros			Total Información por segmentos		
	30.06.19	30.06.18	Variación	30.06.19	30.06.18	Variación	30.06.19	30.06.18	Variación	30.06.19	30.06.18	Variación	30.06.19	30.06.18	Variación
	(en millones de pesos)														
Ingresos	8.540,6	9.750,0	(1.209,4)	2.157,7	1.236,3	921,4	57,7	265,1	(207,5)	167,9	24,6	143,3	10.923,9	11.276,0	(352,2)
Costos	(776,4)	(828,9)	52,5	(117,6)	(133,5)	15,9	(51,3)	(69,4)	18,1	(142,5)	(39,9)	(102,6)	(1.087,8)	(1.071,7)	(16,1)
Ganancia (Pérdida) bruta	7.764,2	8.921,1	(1.156,9)	2.040,1	1.102,8	937,3	6,4	195,8	(189,4)	25,4	(15,3)	40,7	9.836,1	10.204,3	(368,2)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(40.580,9)	6.266,2	(46.847,1)	699,5	6.871,4	(6.171,9)	2.341,6	1.377,7	963,8	(262,0)	109,1	(371,1)	(37.801,8)	14.624,5	(52.426,3)
Gastos generales y de administración	(945,2)	(853,2)	(92,0)	(192,4)	(103,2)	(89,2)	(87,6)	(100,4)	12,8	(106,9)	(50,0)	(56,9)	(1.332,1)	(1.106,8)	(225,3)
Gastos de comercialización	(530,1)	(607,2)	77,1	(87,6)	(116,5)	28,9	(14,1)	(27,4)	13,3	(20,4)	(9,7)	(10,8)	(652,2)	(760,8)	108,6
Otros resultados operativos, netos	(109,5)	(104,6)	(4,9)	(24,4)	(5,6)	(18,9)	(61,0)	184,3	(245,3)	(330,8)	37,2	(368,1)	(525,8)	111,4	(637,2)
Ganancia (Pérdida) operativa	(34.401,5)	13.622,3	(48.023,8)	2.435,2	7.749,0	(5.313,8)	2.185,3	1.630,1	555,2	(694,8)	71,3	(766,1)	(30.475,8)	23.072,7	(53.548,5)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153,8	(84,0)	237,8	153,8	(84,0)	237,8
Ganancia (Pérdida) del segmento	(34.401,5)	13.622,3	(48.023,8)	2.435,2	7.749,0	(5.313,8)	2.185,3	1.630,1	555,2	(541,0)	(12,6)	(528,4)	(30.322,0)	22.988,7	(53.310,8)

1. Los totales pueden no sumar por redondeo

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ingresos 2019 vs 2018

Los ingresos por ventas, alquileres y servicios, expensas y fondo de promoción colectiva, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyeron un 6,6%, pasando de ARS 15.571,0 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 14.536,1 millones durante el ejercicio 2019.

Por su parte, los ingresos correspondientes a expensas y fondo de promoción colectiva disminuyeron en un 15,5%, pasando de ARS 4.389,6 millones (de los cuales ARS 4.112,4 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 277,2 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2018 a ARS 3.709,7 millones (de los cuales ARS 3.413,6 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 296,1 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019.

Asimismo, los ingresos correspondientes a nuestros negocios conjuntos se incrementaron levemente en un 2,9 %, pasando de ARS 94,7 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 97,5 millones durante el ejercicio 2019. La apertura entre segmentos es la siguiente: ARS 84,2 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 10,5 millones al segmento Oficinas durante el ejercicio 2018 y durante el ejercicio 2019 ARS 77,0 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 20,4 millones al segmento Oficinas.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los ingresos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los ingresos entre segmentos de negocio), los ingresos experimentaron una leve disminución del 3,1%, pasando de ARS 11.276,0 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 10.923,9 millones durante el ejercicio 2019. Esta disminución fue principalmente atribuible a: (i) una disminución de ARS 1.209,4 millones en los ingresos del segmento Centros Comerciales (de los cuales ARS 7,2 millones fueron generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos); (ii) una disminución de ARS 207,5 millones en los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos; compensado parcialmente por: (iii) un aumento de ARS 921,4 millones en los ingresos del segmento Oficinas (los cuales incluyen un aumento de ARS 10,0 millones generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos) y; (iv) un aumento ARS 143,3 millones en los ingresos provenientes del segmento Otros.

- **Centros Comerciales.** Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 12,4%, pasando de ARS 9.750,0 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 8.540,6 millones durante el ejercicio 2019. Dicha disminución es atribuible principalmente a: (i) una disminución de ARS 975,9 millones en los ingresos por alquileres fijos y variables como consecuencia de una disminución del 13,9% en las ventas totales de nuestros locatarios, que pasaron de ARS 109.687,0 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 99.436,0 millones durante el ejercicio 2019; (ii) una disminución de ARS 139,7 millones en comisiones; (iii) una disminución de ARS 122,0 millones en derechos de admisión; (iv) una disminución de ARS 119,9 millones en ingresos por estacionamiento; (v) una disminución de ARS 43,8 millones en ingresos por aplanamiento y servicio de administración y gerenciamiento, compensado parcialmente por: (vi) un incremento de Otros ingresos de ARS 191,9 millones, generado principalmente por la recisión del contrato con Walmart.
- **Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas se incrementaron en un 74,5%, pasando de ARS 1.236,3 millones en el ejercicio 2018 a ARS 2.157,7 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado del incremento alquileres de los edificios PH Office Park y Edificios Zeta y por el efecto de la variación del tipo de cambio.
- **Ventas y Desarrollos.** Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos a menudo varían significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo. Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos registraron una disminución del 78,2%, pasando de ARS 265,1 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 57,7 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de una disminución de las ventas de los pisos de Beruti y cocheras de Rosario.
- **Otros.** Los ingresos del segmento Otros registraron un incremento de ARS 143,3 millones, pasando de ARS 24,6 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 167,9 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de los ingresos provenientes de La Arena S.A y LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires).

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Costos 2019 vs 2018

Los costos consolidados totales, de acuerdo con el estado de resultados, registraron una disminución del 10,5%, pasando de ARS 5.461,0 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 4.884,9 millones durante el ejercicio 2019. Asimismo, los costos consolidados totales como porcentaje de los ingresos totales disminuyeron de un 35,1% durante el ejercicio 2018 a un 33,6% durante el ejercicio 2019.

Por su parte, los costos correspondientes a expensas y fondo de promoción colectiva disminuyeron un 13,3%, pasando de ARS 4.447,8 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 3.854,4 millones durante el ejercicio 2019. La variación fue principalmente debido a la disminución en los gastos de expensas y fondo de promoción colectiva originados por Centros Comerciales, los cuales disminuyeron en un 14,6%, pasando de ARS 4.163,2 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 3.553,4 millones durante el ejercicio 2019. Esto fue parcialmente compensado por un mayor cargo en los gastos de expensas originados por el segmento Oficinas, los cuales aumentaron en ARS 16,4 millones, pasando de ARS 284,6 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 301,0 millones durante el ejercicio 2019.

Asimismo, los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron levemente en un 2,1%, pasando de ARS 58,5 millones (de los cuales ARS 9,4 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 49,0 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2018 a ARS 57,2 millones (de los cuales ARS 16,1 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 41,1 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los costos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los costos entre segmentos de negocio), los costos experimentaron un leve crecimiento del 1,5%, pasando de ARS 1.071,7 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 1.087,8 millones durante el ejercicio 2019. Los costos totales como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo con la información por segmentos se incrementaron pasando de un 9,5% durante el ejercicio 2018 a 10,0% durante el ejercicio 2019.

- **Centros Comerciales.** Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 6,3%, pasando de ARS 828,9 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 776,4 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 43,9 millones; (ii) una disminución en amortizaciones y depreciaciones de ARS 20,1 millones; y (iii) una disminución de gastos de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines de ARS 8,9 millones; parcialmente compensado por: (iv) un incremento en alquileres y expensas de ARS 23,9 millones. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 8,5% durante el ejercicio 2018 al 9,1% durante el ejercicio 2019.
- **Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas disminuyeron en un 11,9%, pasando de ARS 133,5 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 117,6 millones durante el ejercicio 2019, principalmente por: (i) una disminución de alquileres y expensas de ARS 10,9 millones; (ii) una disminución de gastos de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines de ARS 6,0 millones; (iii) una disminución en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 3,8 millones y; (iv) una disminución de honorarios y retribuciones por servicios de ARS 3,2 millones, parcialmente compensado por: (v) un aumento de amortizaciones y depreciaciones de ARS 7,5 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron del 10,8% durante el 2018 al 5,4% durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** Los costos del segmento Ventas y Desarrollos disminuyeron 26,1%, pasando de ARS 69,4 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 51,3 millones durante el ejercicio 2019 principalmente por: (i) un menor costo en las ventas de inmuebles por ARS 41,9 millones, producto de la disminución de las ventas de las unidades de Beruti; parcialmente compensado por: (ii) un aumento en los gastos de mantenimiento, reparaciones y otros de ARS 14,4 millones; (iii) un aumento en los honorarios y retribuciones por servicios de ARS 7,9 millones y; (iv) un aumento de los impuestos, tasas y contribuciones de ARS 2,4 millones, entre otros conceptos. Los costos del segmento Ventas y Desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento se incrementaron del 26,2% durante el 2018 al 88,9% durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** Los costos del segmento Otros pasaron de ARS 39,9 durante el ejercicio 2018 a ARS 142,5 millones durante el ejercicio 2019, como resultado del incremento en los costos de La Arena S.A y LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires).

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ganancia bruta 2019 vs 2018

La ganancia bruta consolidada total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó un 4,5%, pasando de ARS 10.109,9 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 9.651,2 millones durante el ejercicio 2019. La ganancia bruta consolidada total, medida como porcentaje de los ingresos totales aumentó del 64,9% durante el ejercicio 2018 a un 66,4% durante el ejercicio 2019.

Por su parte, el resultado bruto proveniente de expensas y del fondo de promoción colectiva experimentó un incremento del 148,9%, pasando de ARS 58,1 millones (de los cuales ARS 50,8 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, y ARS 7,3 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2018 a ARS 144,7 millones (de los cuales ARS 139,8 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, y ARS 4,9 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019.

Adicionalmente, el resultado bruto de nuestros negocios conjuntos sufrió un aumento del 10,9%, pasando de ARS 36,3 millones (de los cuales ARS 74,8 millones (ganancia) se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 38,5 millones (pérdida) al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2018 a ARS 40,2 millones (de los cuales ARS 60,9 millones (ganancia) se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 20,7 millones (pérdida) al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos, la ganancia bruta total (teniendo en cuenta el resultado bruto proveniente de nuestros negocios conjuntos y sin considerar el resultado bruto correspondiente a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni la ganancia bruta entre segmentos de negocio), disminuyó un 3,6%, pasando de ARS 10.204,3 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 9.836,1 millones durante el ejercicio 2019. La ganancia bruta total como porcentaje de los ingresos totales pasó del 90,5% durante el ejercicio 2018 al 90,0% durante el ejercicio 2019.

- **Centros Comerciales.** La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó un 13,0%, pasando de ARS 8.921,1 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 7.764,2 millones para el ejercicio 2019, principalmente como resultado de la disminución en las ventas totales de nuestros locatarios en términos reales, dando como resultado menores alquileres porcentuales bajo nuestros contratos de locación. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 91,5% durante el ejercicio 2018 al 90,9% durante el ejercicio 2019.
- **Oficinas.** La ganancia bruta del segmento Oficinas se incrementó en un 85,0% pasando de ARS 1.102,8 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 2.040,1 millones durante el ejercicio 2019, como consecuencia de los ingresos generado por los alquileres del Edificio Zetta y a la devaluación del peso argentino. La ganancia bruta del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del mismo, aumentó del 89,2% durante el ejercicio 2018 al 94,6% durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos experimentó una disminución de 96,7%, pasando de una ganancia de ARS 195,8 millones durante el ejercicio 2018 a una ganancia de ARS 6,4 millones durante el ejercicio 2019, principalmente por los menores ingresos por las ventas de los pisos de Beruti y cocheras de Rosario durante el ejercicio 2019. La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyó del 73,8% durante el ejercicio 2018 al 11,1% durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** El resultado bruto del segmento Otros registró una variación de ARS 40,7 millones, pasando de una pérdida de ARS 15,3 millones durante el ejercicio 2018 a una ganancia de ARS 25,4 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia del mayor incremento de los ingresos de este segmento con relación a los costos explicado anteriormente durante el presente ejercicio.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2019 vs 2018

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 fue una pérdida de ARS 37.801,8 millones (una pérdida de ARS 40.580,9 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 699,5 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 2.341,6 millones del segmento Ventas y Desarrollos y; una pérdida de ARS 262,0 millones del segmento Otros). El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas: (i) desde junio de 2018 a junio de 2019, el peso argentino se depreció 47% frente al dólar estadounidense (de ARS 28,75 por USD 1,00 a ARS 42,26 por USD 1,00) que impactó principalmente en un menor flujo de fondos proyectado en dólares de los Centros Comerciales; y (ii) aumento de 234 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado de los Centros Comerciales.

La cartera de centros comerciales disminuyó entre el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 y 2018, ya que se produjo el fin de la concesión que teníamos por Buenos Aires Design.

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. El valor de nuestras oficinas incrementó un 10,9 % en términos reales durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 principalmente por la incorporación de un nuevo edificio a la cartera de oficinas, el Zetta Building. Adicionalmente, obtuvimos ganancias por ventas y desarrollos por ARS 2.341,6 millones durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con ARS 1.377,7 millones en igual período de 2018.

Gastos generales y de administración 2019 vs 2018

Los gastos de administración, de acuerdo con el estado de resultados, registraron un incremento del 21,2%, pasando de ARS 1.096,7 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 1.329,1 millones durante el ejercicio 2019. Los gastos de administración totales como porcentaje de los ingresos totales registraron un leve incremento, pasando del 7,0% durante el ejercicio 2018 al 9,1% durante el ejercicio 2019.

Los gastos de administración provenientes de nuestros negocios conjuntos registraron una disminución del 69,9%, pasando de ARS 10,1 millones (de los cuales ARS 8,0 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 2,1 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2018 a ARS 3,0 millones (de los cuales ARS 1,2 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 1,8 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019.

De esta forma, los gastos de administración (considerando los gastos de administración derivados de nuestros negocios conjuntos, y las eliminaciones entre segmentos) experimentaron un crecimiento del 20,4%, pasando de ARS 1.106,8 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 1.332,1 millones durante el ejercicio 2019, principalmente por: (i) un aumento de ARS 92,0 millones en los gastos de administración del segmento Centros Comerciales, (ii) un aumento de ARS 89,2 millones en los gastos de administración del segmento Oficinas, (iii) un aumento de ARS 56,9 millones en los gastos de administración del segmento Otros; compensado parcialmente por: (iv) una disminución de ARS 12,8 millones en los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos. Los gastos de administración según la información por segmentos, como porcentaje de los ingresos totales aumentaron de un 9,8% durante el ejercicio 2018 a un 12,2% durante el ejercicio 2019.

- **Centros Comerciales.** Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 10,8%, pasando de ARS 853,2 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 945,2 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 130,6 millones; (ii) un incremento gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios de ARS 27,2 millones; compensado parcialmente por (iii) una disminución de honorarios a directores de ARS 33,6 millones; (iv) una disminución de ARS 18,6 millones en gastos bancarios y: (v) una disminución en honorarios y retribuciones por servicios de ARS 12,4 millones. Los gastos de

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

administración de Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron de un 8,8% durante el ejercicio 2018 a un 11,1% durante el ejercicio 2019.

- **Oficinas.** Los gastos de administración del segmento de Oficinas se incrementaron un 86,5%, pasando de ARS 103,2 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 192,4 millones durante el ejercicio 2019, principalmente por: (i) un incremento de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 48,3 millones; (ii) un incremento de ARS 21,2 millones en honorarios directores; (iii) un aumento de ARS 7,6 millones en gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios; y (iv) un aumento de ARS 7,4 millones en honorarios por retribuciones y servicios; entre otros conceptos. Los gastos de administración del segmento de Oficinas como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron levemente de un 8,3% durante el ejercicio 2018 a un 8,9% durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de administración del segmento de Ventas y Desarrollos registraron una disminución de ARS 12,8 millones, pasando de ARS 100,4 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 87,6 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de: (i) una disminución de honorarios a directores de ARS 12,5 millones; (ii) una disminución de ARS 6,5 millones en gastos bancarios, honorarios y retribuciones por servicios e impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por: (iii) un incremento de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 5,2 millones; y, entre otros conceptos. Los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron de un 37,9% durante el ejercicio 2018 a un 151,9% durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** Los gastos de administración del segmento de Otros registraron un aumento de ARS 56,9 millones, pasando de ARS 50,0 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 106,9 millones durante el ejercicio 2019, los cuales provienen del resultado de los gastos de La Arena S.A y la UTE.

Gastos de comercialización 2019 vs 2018

Los gastos de comercialización, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyeron un 14,1%, de ARS 752,4 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 646,5 millones durante el ejercicio 2019. Los gastos de comercialización como porcentaje de los ingresos disminuyeron de un 4,8% durante el ejercicio 2018 a un 4,4% durante el ejercicio 2019.

Por su parte, los gastos de comercialización provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron, de ARS 8,4 millones durante el ejercicio 2018 (de los cuales ARS 5,8 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 2,6 millones en el segmento Oficinas) a ARS 5,7 millones durante el ejercicio 2019 (de los cuales ARS 4,1 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 1,6 millones al segmento Oficinas).

De esta forma, (considerando los gastos de comercialización de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) los gastos de comercialización experimentaron una disminución de 14,3%, pasando de ARS 760,8 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 652,2 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 77,1 millones en los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales; (ii) un menor cargo de ARS 28,9 millones en los gastos de comercialización del segmento Oficinas; (iii) una disminución de ARS 13,3 millones en los gastos de comercialización del segmento Ventas y Desarrollos; parcialmente compensado por: (iv) un incremento de ARS 10,8 millones en los gastos de comercialización del segmento Otros. Los gastos de comercialización (considerando los gastos de comercialización derivados de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) como porcentaje de los ingresos totales pasaron de 6,7% durante el ejercicio 2018 a 6,0% durante el ejercicio 2019.

- **Centros Comerciales.** Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 12,7%, pasando de ARS 607,2 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 530,1 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en el cargo de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales de ARS 33,0 millones; (ii) una disminución en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 31,2 millones, y (iii) una disminución de ARS 16,7 millones en el cargo por incobrabilidad; parcialmente compensado por (iv) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 2,8 millones. Los gastos de comercialización medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, se mantuvieron en 6,2% durante el ejercicio 2018 y 2019.
- **Oficinas.** Los gastos de comercialización del segmento Oficinas disminuyeron 24,8%, pasando de ARS 116,5 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 87,6 millones durante el ejercicio 2019, principalmente por: (i) recupero de ARS 61,8 millones en cargo por incobrabilidad; parcialmente compensado por: (ii) un aumento en el cargo

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 13,2 millones (principalmente por el impuesto a los ingresos brutos); (iii) un aumento en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales de ARS 10,1 millones; y (iv) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 7,5 millones. Los gastos de comercialización del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento pasaron de un 9,4 % durante el ejercicio 2018 a un 4,1 % durante el ejercicio 2019.

- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de comercialización correspondientes a nuestro segmento Ventas y Desarrollos experimentaron una disminución del 48,5%, pasando de ARS 27,4 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 14,1 millones durante el ejercicio 2019, principalmente debido a: (i) una disminución en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 10,8 millones, (ii) una disminución de ARS 2,6 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento se incrementaron de un 10,3 % durante el ejercicio 2018 a un 24,4% durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** Los gastos de comercialización del segmento Otros experimentaron un incremento de ARS 10,7 millones, pasando de ARS 9,7 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 20,4 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia de: (i) un mayor cargo por incobrabilidad de ARS 3,8 millones, (ii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones de 3,5 millones y; (iii) un aumento en publicidad y propaganda de ARS 2,2 millones.

Otros resultados operativos, netos 2019 vs 2018

Los otros resultados operativos, netos, de acuerdo con el estado de resultados, pasaron de una ganancia de ARS 107,4 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida ARS 501,6 millones durante el ejercicio 2019. Los otros resultados operativos, netos, como porcentaje de los ingresos totales pasó de un 0,7% durante el ejercicio 2018 a un (3,5%) durante el ejercicio 2019.

Los otros resultados operativos, netos provenientes de nuestros negocios conjuntos pasaron de ARS 3,6 millones (correspondiente al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2018 a ARS 7,4 millones (de los cuales ARS 8,9 millones (pérdida) fueron asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 1,5 millones (ganancia) fueron asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019.

De esta forma, (considerando nuestra participación en negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) los otros resultados operativos, netos disminuyeron, pasando de una ganancia de ARS 111,4 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 525,8 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de: (i) una mayor pérdida de ARS 368,1 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Otros; (ii) una mayor pérdida de ARS 245,3 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y Desarrollos; (iii) una mayor pérdida de ARS 18,9 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Oficinas y; (iv) una mayor pérdida de ARS 4,9 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, como porcentaje de los ingresos (considerando otros resultados operativos derivados de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) disminuyeron de un 1,0% durante el ejercicio 2018 a un (4,8%) durante el ejercicio 2019.

- **Centros Comerciales.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales pasaron de una pérdida de ARS 104,6 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 109,5 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia de: (i) un mayor cargo por donaciones de ARS 43,1 millones, parcialmente compensado por: (ii) un recupero en el cargo por juicios y contingencias de ARS 23,1 millones y (iii) un aumento de los intereses por mora de ARS 31,7 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron de un (1,1%) durante el ejercicio 2018 a un (1,3%) durante el ejercicio 2019.
- **Oficinas.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Oficinas pasaron de una pérdida de ARS 5,6 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 24,4 millones durante el ejercicio 2019, atribuibles principalmente a un mayor cargo de donaciones y otros. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron de un (0,5%) durante el ejercicio 2018 a un (1,1%) durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Ventas y Desarrollos pasaron de una ganancia de ARS 184,3 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 61,0 millones durante el ejercicio 2019, atribuibles principalmente al resultado de la venta del piso 2 del Edificio Intercontinental por ARS

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

193,8 millones durante el ejercicio 2018. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron de un 69,5% durante el ejercicio 2018 a un (105,8%) durante el ejercicio 2019.

- **Otros.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Otros pasaron de una ganancia de ARS 37,2 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 330,8 millones durante el ejercicio 2019, debido a (i) una pérdida de ARS 184,4 millones por la desvalorización de la llave de negocio de La Arena y; (ii) una pérdida de generada por la venta de Tarshop por ARS 171,7 millones.

Resultado operativo 2019 vs 2018

El resultado operativo total, de acuerdo con el estado de resultados, pasó de una ganancia de ARS 21.936,1 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 29.790,2 millones durante el ejercicio 2019.

El resultado operativo de nuestros negocios conjuntos pasó de una ganancia de ARS 1.070,9 millones (de los cuales ARS 951,8 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas, y ARS 119,1 millones en el segmento Centros Comerciales) durante el ejercicio 2018 a una pérdida ARS 813,5 millones (de los cuales ARS 698,5 millones se encuentran asignados en el segmento Oficinas y ARS 115,0 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales) durante el ejercicio 2019.

De esta forma, (teniendo en cuenta los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los ingresos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los ingresos entre segmentos de negocio), el resultado operativo pasó de una ganancia de ARS 23.072,7 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 30.475,8 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de: (i) una disminución en el resultado operativo del segmento Centros Comerciales de ARS 48.023,8 millones; (ii) una disminución en el resultado del segmento oficinas de ARS 5.313,8; (iii) una disminución en el resultado del segmento Otros de ARS 766,1 millones; compensado parcialmente por: (iv) un mayor resultado operativo del segmento de Ventas y Desarrollos de ARS 555,2 millones.

- **Centros Comerciales.** El resultado operativo de Centros Comerciales pasó de una ganancia de ARS 13.622,3 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 34.401,5 millones durante el ejercicio 2019. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, pasó del 139,7% durante el ejercicio 2018 al (402,8%) durante el ejercicio 2019.
- **Oficinas.** El resultado operativo del segmento Oficinas experimentó un decremento, pasando de ARS 7.749,0 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 2.435,2 millones durante el ejercicio 2019. El resultado operativo de Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento pasó del 626,8% durante el ejercicio 2018 al 112,9% durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** El resultado operativo del segmento Ventas y Desarrollos experimentó un aumento, pasando de ARS 1.630,1 millones durante el ejercicio 2018 a ARS 2.185,3 millones durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** El resultado operativo del segmento Otros pasó de una ganancia de ARS 71,3 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 694,8 millones durante el ejercicio 2019.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos 2019 vs 2018

El resultado generado por participación en asociadas y negocios conjuntos disminuyó en ARS 1.465,3 millones, pasando de una ganancia de ARS 887,4 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 578,0 millones durante el ejercicio 2019. Esta variación se debió principalmente a (i) una mayor pérdida de ARS 1.460,8 millones generada por nuestro segmento Oficinas; (ii) una mayor pérdida de ARS 242,4 millones generada por nuestro segmento de Centros Comerciales; y (iii) una mayor ganancia de ARS 237,8 millones correspondiente a nuestro segmento de Otros.

- **Centros Comerciales.** El resultado por participaciones en asociadas y negocios conjuntos del segmento Centros Comerciales registró un aumento de ARS 242,4 millones, pasando de una pérdida de ARS 94,5 millones durante el ejercicio 2018 a una ganancia de ARS 147,9 millones durante el ejercicio 2019, generado por nuestra participación en Nuevo Puerto Santa Fe principalmente por el resultado del valor razonable de las propiedades de inversión.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

- **Oficinas.** El resultado por participaciones en asociadas y negocios conjuntos del segmento Oficinas registró una disminución de ARS 1.460,8 millones, pasando de una ganancia de ARS 876,8 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 583,9 millones durante el ejercicio 2019, generado por nuestra participación en Quality Invest S.A., principalmente explicado por el resultado del valor razonable de las propiedades de inversión.
- **Otros.** El resultado generado por nuestra participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Otros, aumentó en ARS 237,8 millones, pasando de una pérdida de ARS 84,0 millones durante el ejercicio 2018 a una ganancia de 153,8 millones durante el ejercicio 2019, principalmente generado por un mayor resultado de nuestra inversión en La Rural S.A.

Resultados financieros netos 2019 vs 2018

Los resultados financieros, netos, variaron en un 81,2%, pasando de una pérdida de ARS 9.009,3 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 1.692,8 millones durante el ejercicio 2019.

- La variación de los resultados financieros netos se debe principalmente a la variación de la diferencia de cambio neta en términos reales varió en un 101,0% pasando de una pérdida, neta de 8.319,8 millones durante el ejercicio 2018 a una ganancia neta de ARS 84,3 millones durante el ejercicio 2019, debido a que la devaluación respecto de la inflación fue mayor en el ejercicio 2018 (73,4% vs 29,5% respectivamente), mientras que la devaluación fue menor que la inflación en el ejercicio 2019 (47,7% vs 55,7% respectivamente).
- El impacto anteriormente descrito es parcialmente compensada por (i) un incremento en los intereses perdidos netos, pasando de una pérdida de ARS 1.768,8 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida neta de ARS 2.907,1 millones durante el ejercicio 2019; (ii) a una disminución en la ganancia generada por los derivados y los activos valuados a valor razonable de ARS 690,7 millones pasando de una ganancia de ARS 2.282,0 millones en el ejercicio 2018 a una ganancia de ARS 1.591,3 millones en el ejercicio 2019 y; (iii) una disminución del resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda de ARS 744,3 millones, pasando de una pérdida de ARS 1.045,1 millones durante el ejercicio 2018 a una de ARS 300,9 millones durante el ejercicio 2019.

Impuesto a las ganancias 2019 vs 2018

El cargo de impuesto a las ganancias disminuyó un 6,1% pasando de una ganancia de ARS 6.534,3 millones en el ejercicio 2018 a una ganancia de ARS 6.138,0 millones en el ejercicio 2019.

Al determinar el cargo por impuesto a las ganancias, empleamos el método de impuesto diferido, reconociendo de este modo las diferencias temporales entre el valor contable, la valuación de activos y pasivos para fines impositivos y la aplicación de quebrantos impositivos. Por esta razón la cifra registrada para el impuesto a las ganancias no solamente corresponde al monto pagadero, sino que también refleja el reconocimiento del impuesto sobre la base imponible del devengamiento contable.

Adicionalmente en el ejercicio 2019 se incluye en esta línea el impuesto especial correspondiente al revalúo impositivo aplicado en ciertas sociedades del grupo que han optado por la revaluación de sus bienes de uso en el impuesto a las ganancias. El importe de este impuesto asciende a ARS 394,9 millones pérdida.

Resultado del ejercicio 2019 vs 2018

Como consecuencia de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio 2019 disminuyó en ARS 46.271,5 millones, pasando de una ganancia de ARS 20.348,5 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 25.923,0 millones durante el ejercicio 2019. El resultado atribuible a los accionistas de la compañía controlante disminuyó un 231,3%, pasando de una ganancia de ARS 19.624,1 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 25.772,7 millones durante el ejercicio 2019. La ganancia atribuible a la participación no controlante disminuyó un 120,8%, pasando de una ganancia de ARS 724,3 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de ARS 150,3 millones durante el ejercicio 2019.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestras principales fuentes de financiación históricamente han sido:

- el efectivo generado por las operaciones;
- el efectivo generado por las emisiones de capital y de obligaciones negociables; y
- el efectivo proveniente de acuerdos de préstamos (incluyendo descubiertos bancarios) y financiaciones.

Nuestras principales necesidades o aplicaciones de efectivo (salvo en relación con nuestras actividades operativas) históricamente han sido:

- la adquisición de propiedades de inversión;
- el desarrollo de nuevos centros comerciales;
- las mejoras de centros comerciales existentes;
- el desarrollo de propiedades para la venta;
- necesidades de capital de trabajo;
- el mantenimiento de efectivo y otros activos líquidos que nos permitan tener una ventaja en la adquisición y desarrollo de eventuales oportunidades de inversión;
- pagos de interés; y
- la adquisición de inversiones en activos financieros.

Consideramos que nuestro capital de trabajo (calculado sustrayendo el pasivo corriente del activo corriente) y el efectivo generado por las actividades operativas son adecuados para nuestras necesidades presentes y futuras. En el eventual caso que el efectivo generado por nuestras operaciones resulte insuficiente para financiar el capital de trabajo, solicitaríamos financiación para cubrir dicho déficit a través de la emisión de deuda o capital o de la venta de activos selectivos.

Flujo de Fondos

	Ejercicio finalizado al 30 de junio		
	2020	2019	2018
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	4.889,6	5.588,0	7.025,5
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2.879,5)	(4.957,9)	(9.726,8)
Flujo neto de efectivo (utilizado) en/ generado por actividades de financiación	(3.561,3)	(2.631,3)	4.959,2
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1.551,3)	(2.001,2)	2.258,0

Período Fiscal 2020

Al 30 de junio de 2020, teníamos efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 4.626,6 millones, una disminución de ARS 1.551,3 millones comparado con el 30 de junio de 2019. La disminución se debió principalmente al otorgamiento de préstamos a partes relacionadas por ARS 4.718,7 millones, pago de intereses por ARS 3.015,7 millones y la adquisición de propiedades de inversión por ARS 2.451,3 millones, esto fue parcialmente compensado por entradas de efectivo de ARS 4.889,6 millones relacionadas con el efectivo neto generados por las actividades operativas y un aumento en los activos financieros, neto de ARS 3.875,2 millones.

Período Fiscal 2019

Al 30 de junio de 2019, teníamos efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 6.001,3 millones, una disminución de ARS 2.001,2 millones comparado con el 30 de junio de 2018. La disminución se debió principalmente a la cancelación de préstamos por ARS 2.966,9 millones, la adquisición de propiedades de inversión por ARS 2.506,0 millones y el otorgamiento de anticipos a proveedores por ARS 4.042,5 millones, parcialmente compensado por entradas de efectivo de ARS 5.588,0 millones relacionadas con el efectivo neto generados por las actividades operativas.

Período Fiscal 2018

Al 30 de junio de 2018, teníamos ARS 8.100,5 millones en efectivo y equivalentes de efectivo, un aumento de ARS 2.258,0 millones comparado con el 30 de junio de 2017. El aumento se debió principalmente a entradas de efectivo de ARS 7.025,5 millones relacionadas con el efectivo neto generados por las actividades operativas, por la emisión

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

de obligaciones negociables no convertibles por ARS 6.588,3 millones y por préstamos obtenidos por ARS 1.775,9 millones; parcialmente compensados por salidas de efectivo relacionadas con la adquisición de propiedades de inversión por ARS 3.075,0 millones y la adquisición de activos financieros, neto de ARS 7.048,6 millones.

Actividades Operativas

Período Fiscal 2020

Nuestras actividades operacionales generaron un efectivo neto de ARS 4.889,6 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2020, debido principalmente a: (i) una ganancia del ejercicio por ARS 18.153,3 millones; (ii) una ganancia por ajuste del valor razonable de la propiedad de inversión por ARS 25.126,3 millones; parcialmente compensado por (iii) una pérdida por impuesto a las ganancias por ARS 5.374,0 millones y; (iv) una pérdida en los resultados financieros netos por ARS 6.915,5.

Período Fiscal 2019

Nuestras actividades operacionales generaron un efectivo neto de ARS 5.588,0 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2019, debido principalmente a: (i) una pérdida del ejercicio por ARS 25.923,0 millones; (ii) una ganancia por impuesto a las ganancias por ARS 6.138,0 millones; (iii) una pérdida por ajuste del valor razonable de la propiedad de inversión por ARS 36.964,3 millones; parcialmente compensado por (iv) una pérdida en los resultados financieros netos por ARS 864,8.

Período Fiscal 2018

Nuestras actividades operacionales generaron un efectivo neto de ARS 7.025,5 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2018 debido a: (i) una ganancia del ejercicio ARS 20.348,5 millones; (ii) una ganancia por impuesto a las ganancias de ARS 6.534,3 millones; (iii) resultados financieros netos de ARS 8.027,1 millones; (iv) una ganancia por ajuste del valor razonable de las propiedades de inversión de ARS 13.567,8 millones y (iv) una ganancia por la participación en asociadas y negocios conjuntos de ARS 887,4 millones.

Actividades de Inversión

Período Fiscal 2020

El efectivo utilizado en las actividades de inversión fue de ARS 3.561,3 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2020 debido principalmente a: (i) préstamos otorgados a partes relacionadas por ARS 4.718,7 millones; (ii) adquisición de propiedades de inversión por ARS 2.451,3 millones; parcialmente compensado por (iii) un aumento en los activos financieros, neto de ARS 3.875,2 millones.

Período Fiscal 2019

El efectivo utilizado en las actividades de inversión fue de ARS 4.957,9 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2019 debido principalmente a: (i) anticipos otorgados a proveedores por ARS 4.042,5; (ii) adquisición de propiedades de inversión por ARS 2.506,0 millones, parcialmente compensado por; (iii) un aumento en los activos financieros, neto de ARS 1.346,9 millones.

Período Fiscal 2018

El efectivo utilizado por las actividades de inversión fue de ARS 9.726,8 millones por el año fiscal finalizado al 30 de junio de 2018, debido principalmente a: (i) la adquisición de activos financieros, neto de ARS 7.048,6 millones; (ii) adquisición de propiedades de inversión por ARS 3.075,0 millones y, (iii) anticipo otorgados a proveedores relacionados a la obra de Catalinas por ARS 238,2 millones.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Actividades de Financiación

Período Fiscal 2020

El efectivo utilizado en actividades de financiación fue de ARS 3.561,3 millones para el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2020, debido principalmente a: (i) gastos por intereses de ARS 3.015,7 millones; (ii) pago de dividendos por ARS 730,3 millones (iii) recompra de obligaciones por ARS 510,2 millones, parcialmente compensado por; (iv) préstamos obtenidos de corto plazo por ARS 1.288,8 millones.

Período Fiscal 2019

El efectivo utilizado en actividades de financiación fue de ARS 2.631,3 millones para el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2019, debido principalmente a: (i) cancelación de préstamos por ARS 2.966,9; (ii) gastos por intereses de ARS 2.893,6 millones; (iii) pago de derivados financieros por ARS 972,2 millones; parcialmente compensado por (iv) préstamos obtenidos de ARS 3.332,4 millones y; (v) recaudación de derivados financieros ARS 1.574,2 millones.

Período Fiscal 2018

El efectivo generado en actividades de financiación fue ARS 4.959,2 millones para el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2018, debido principalmente a: (i) emisión de obligaciones negociables por un monto de ARS 6.588,3 millones y (ii) préstamos obtenidos de ARS 1.775,9 millones, compensado parcialmente por; (iii) gastos por intereses de ARS 1.875,2 millones y (iv) pago de dividendos por ARS 1.834,4 millones.

Inversiones de Capital (Capex)

Período Fiscal 2020

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, incurrimos en inversiones de capital por ARS 2.621,8 millones, de los cuales: (i) ARS 2.451,3 millones fueron utilizados en la adquisición de propiedades de inversión; (ii) ARS 159,2 millones se relacionaron con la adquisición de propiedades, planta y equipo y; (iii) ARS 11,3 millones correspondientes a anticipos pagados.

Período Fiscal 2019

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, incurrimos en inversiones de capital por ARS 6.637,9 millones, de los cuales: (i) ARS 2.506,0 millones fueron utilizados en la adquisición de propiedades de inversión; (ii) ARS 89,4 millones se relacionaron con la adquisición de propiedades, planta y equipo y; (iii) ARS 4.042,5 millones correspondientes a anticipos pagados.

Período Fiscal 2018

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, incurrimos en inversiones de capital por ARS 3.365,7 millones, de los cuales: (i) ARS 3.075,0 millones fueron utilizados en la adquisición de propiedades de inversión; (ii) ARS 52,5 millones se relacionaron con la adquisición de propiedades, planta y equipo y; (iii) ARS 238,2 millones correspondientes a anticipos pagados.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

8. Directorio y Management

Directorio

La administración de la Compañía está a cargo del Directorio. Nuestro Estatuto establece que el Directorio estará integrado por seis (6), nueve (9) o doce (12) miembros titulares e igual o menor número de suplentes. Los directores son elegidos por mayoría absoluta de votos en la asamblea ordinaria de accionistas. Los directores renovarían sus cargos a razón de un tercio del número total cada año y cada tercio durará en su cargo por tres ejercicios y son renovables indefinidamente. Los directores suplentes son convocados a desempeñarse como directores en caso de ausencia, vacancia o fallecimiento hasta tanto se designe un nuevo director.

A la fecha de la presente Memoria, nuestro Directorio está compuesto de nueve directores titulares y siete directores suplentes. El siguiente cuadro contiene información sobre nuestros directores titulares y directores suplentes:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	Designado en cargo actual en	Cargo finaliza en ⁽¹⁾	En cargo actual desde
Eduardo Sergio Elsztain	26/01/1960	Presidente	2017	2020	1994
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente I	2019	2022	2003
Alejandro Gustavo Elsztain	31/03/1966	Vicepresidente ejecutivo	2018	2021	2003
Daniel Ricardo Elsztain	22/12/1972	Director titular	2017	2020	2004
Fernando Adrián Elsztain	04/01/1961	Director titular	2018	2021	1998
Leonardo Fabricio Fernández	30/06/1967	Director titular	2018	2021	2007
Javier Kizlansky	20/08/1967	Director titular	2019	2022	2019
Marcos Oscar Barylka	29/06/1945	Director titular	2017	2020	2016
Isela Angelica Costantini	12/8/1971	Directora titular	2019	2022	2017
Juan Manuel Quintana	11/02/1966	Director suplente	2017	2020	2003
Pablo Daniel Vergara del Carril	03/10/1965	Director suplente	2019	2022	2006
Gastón Armando Lernoud	04/06/1968	Director suplente	2017	2020	2010
Salvador Darío Bergel	17/04/1932	Director suplente	2018	2021	2006
Mauricio Wior	23/10/1956	Director suplente	2018	2021	2006
Gabriel Adolfo Gregorio Reznik	18/11/1958	Director suplente	2019	2022	2004
Enrique Antonini	16/03/1950	Director suplente	2019	2022	2019

(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.

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

Eduardo Sergio Elsztain. El Sr. Elsztain se ha dedicado a la actividad inmobiliaria durante más de treinta años. Es el Presidente del Directorio de CRESUD, IRSA, IDBD Development Corporation Ltd., DIC Discount Investment Corporation Ltd., 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 50 y de la Asociación Empresaria Argentina (AEA), entre otros. Es cofundador de Endeavor Argentina y se desempeña como Vicepresidente del Congreso Judío Mundial. El Sr. Eduardo Sergio Elsztain es primo de Fernando Adrián Elsztain y hermano de Alejandro Gustavo Elsztain y de Daniel Ricardo Elsztain.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 de CRESUD e IRSA, Presidente de Fibesa y Vicepresidente de Nuevas Fronteras S.A. y Hoteles Argentinos S.A. Asimismo, es Presidente de las compañías israelíes Gav Yam y Mehadrin y Vicepresidente de Property & Building Corporation Ltd. También es Director titular de IDBD Development Corporation Ltd., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, entre otras compañías. Asimismo, es el presidente de Fundación Hillel Argentina, una entidad enfocada en el desarrollo de jóvenes universitarios de la comunidad judía. El Sr. Alejandro Gustavo Elsztain es el hermano de nuestro Presidente, Eduardo Sergio Elsztain y de Daniel Ricardo Elsztain, y primo de Fernando Adrián Elsztain.

Daniel Ricardo Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de Licenciado en Economía otorgado por la Universidad Torcuato Di Tella y realizó un Máster en Administración de Empresas en la Universidad Austral IAE. Se desempeña como Gerente de operaciones e inversiones inmobiliarias de la Compañía desde 2011. Con anterioridad ocupó el cargo de Gerente Comercial y de Marketing y ha estado a cargo de las inversiones inmobiliarias en Nueva York entre 2008 y 2011. Asimismo, es Presidente de Entertainment Holdings S.A., Entretenimiento Universal S.A., Boulevard Norte S.A. y Ogden Argentina S.A., así como director de IRSA, Condor Hospitality Trust, entre otras compañías. El Sr. Elsztain es hermano de Eduardo Sergio Elsztain y de Alejandro Gustavo Elsztain y primo de Fernando Adrián Elsztain.

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 IRSA, Hoteles Argentinos S.A., Llao Llao Resorts S.A. y director suplente de Puerto Retiro S.A. Es primo de nuestro presidente Eduardo Sergio Elsztain, y de nuestros directores Alejandro Gustavo Elsztain y Daniel Ricardo Elsztain.

Leonardo Fabricio Fernández. El Sr. Fernández estudió Abogacía en la Universidad de Buenos Aires. Se desempeña como Director Suplente del Directorio de Transportadora de Gas del Norte S.A.

Javier Kislansky. El Sr. Kislansky obtuvo el título de Arquitecto en la Universidad de Buenos Aires. Realizó actividades profesionales en áreas comerciales y de marketing en IRSA entre los años 1993 y 1997. En 1996, completó un programa de especialización centrado en relaciones con inversores en Ludgate Communications, Nueva York. Es socio gerente de Latincrops S.R.L, director de Doña Felisa S.A. y Kifagro S.R.L., donde desarrolla su experiencia en agronegocios y bienes raíces, tanto local como internacional. También es vicepresidente de la Fundación Hillel Argentina.

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

Isela Angélica Costantini. La Sra. Costantini obtuvo el título de Comunicación Social otorgado por la Universidad Pontificia Universidad Católica de Paraná (Curitiba, Brasil) y realizó un MBA en International Business and Marketing en Loyola University en Chicago, EEUU. Además, es Gerente General del Grupo ST, directora independiente de San Miguel, CIPPEC y del Banco de Alimentos de Buenos Aires y miembro del consejo asesor de Novae.

Juan Manuel Quintana. El Sr. Quintana obtuvo el título de Abogado en la Universidad de Buenos Aires. Es socio de Zang, Bergel & Viñes Abogados. Asimismo, se desempeña como Director Suplente de Nuevas Fronteras S.A., entre otras compañías.

Pablo Daniel Vergara del Carril. El Sr. Vergara del Carril obtuvo el título de Abogado en la Universidad Católica Argentina, donde enseña Derecho Comercial y Contratos. También es profesor de Derecho Societario, Contratos y Mercados de Capitales en cursos de postgrado. Es miembro del Comité de Asesoría Legal de la Cámara de Sociedades Anónimas y Vicepresidente del Comité de Defensa de la Competencia del Colegio de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires. Es socio de Zang, Bergel & Viñes Abogados y miembro del Directorio de Nuevas Fronteras S.A. y Banco Hipotecario S.A.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

Salvador Dario Bergel. El Sr. Bergel obtuvo el título de Abogado y un Doctorado en la Universidad del Litoral. Es profesor emérito de la Universidad de Buenos Aires y fue socio fundador de Zang, Bergel & Viñes Abogados. También se desempeña como director suplente de CRESUD.

Mauricio Wior. El Sr. Wior obtuvo sus títulos de grado en Economía y Contabilidad, y Maestría en Finanzas en la Universidad de Tel Aviv, en Israel. Actualmente, el Sr. Wior se desempeña como miembro del Directorio de Banco Hipotecario S.A. Ha ocupado cargos en Bellsouth, donde se desempeñó como Vicepresidente para América Latina desde 1995 hasta 2004. El Sr. Wior también fue CEO de Movicom Bellsouth desde 1991 hasta 2004. Asimismo, lideró las operaciones de varias empresas de telefonía celular en Uruguay, Chile, Perú, Ecuador y Venezuela. Fue Presidente de la Asociación Latinoamericana de Celulares (ALCACEL), Cámara de Comercio de los Estados Unidos en la Argentina y de la Cámara de Comercio Argentino-israelí. Se desempeñó como Director del Instituto para el Desarrollo Empresarial de la Argentina (IDEA), Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas (FIEL) y Tzedaka.

Gabriel Adolfo Gregorio Reznik. El Sr. Reznik es Ingeniero Civil por la Universidad de Buenos Aires. Trabajó para IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima 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 IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y como director titular CRESUD, del Banco Hipotecario S.A., entre otras.

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

Contratos de Trabajo con Nuestros Directores

No hemos celebrado contratos de trabajo con ninguno de nuestros directores. Sin embargo, Alejandro Gustavo Elsztain, Fernando Adrian Elsztain, Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang y Daniel Ricardo Elsztain están contratados bajo la ley de Contrato de Trabajo N° 20.744. Asimismo, nuestro Director Gaston Armando Lernoud, nos presta servicios en el marco del Contrato de Servicios Corporativos. Esta ley contempla ciertas condiciones de la relación laboral, incluyendo remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, requerimientos mínimos de edad, protección de los trabajadores y suspensión y finalización del contrato.

Comité Ejecutivo

Conforme a nuestro estatuto, los aspectos vinculados a la organización de la toma de decisiones están a cargo de un Comité Ejecutivo integrado por cuatro directores, entre los que se encuentran nuestro Presidente y Vicepresidente. Los actuales miembros titulares del Comité Ejecutivo son los Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Gustavo Elsztain, Daniel Ricardo Elsztain y Fernando Adrián Elsztain.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Gerencia de Primera Línea

El Directorio designa y destituye a la gerencia de primera línea. La gerencia de primera línea desempeña sus funciones de acuerdo con las instrucciones de nuestro Directorio.

El siguiente cuadro presenta información acerca de nuestra actual gerencia de primera línea:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	En su cargo actual desde
Alejandro Gustavo Elsztain	31/03/1966	CEO	2002
Daniel Ricardo Elsztain	22/12/1972	Gerente Gral de Operaciones e Inversiones inmobiliarias	2011
Matías Gaivironsky	23/02/1976	Gerente de Administración y Finanzas	2011
Arnaldo Jawerbaum	13/08/1966	Gerente de Operaciones de Centros Comerciales y Oficinas	2020
Jorge Cruces	07/11/1966	Gerente de Inversiones	2020

La siguiente es una descripción biográfica de cada uno de nuestros gerentes de primera línea que no revisten el carácter de directores:

Matías Gaivironsky. El Sr. Matías Gaivironsky se graduó de Licenciado en Administración en la Universidad de Buenos Aires. Posee un Máster en Finanzas de la Universidad del CEMA. Desde 1997 ha ejercido diversas funciones en el grupo, ocupando desde diciembre de 2011 el puesto de Gerente de Administración y Finanzas para CRESUD, IRSA y la Compañía. Con anterioridad, en 2008 ocupó el cargo de Gerente de Finanzas de Tarshop S.A.

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.

Jorge Cruces. El Sr. Jorge Cruces se desempeña como Gerente de Inversiones y adicionalmente, es Director de TGLT. Ha sido Gerente de Desarrollos Urbanísticos en Banco Hipotecario SA. 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.

Comité de Auditoría

Conforme a lo establecido por la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de CNV, nuestro Directorio incorporó la figura del Comité de Auditoría, cuya función principal es asistirlo en 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. El Comité deberá supervisar la aplicación de políticas en materia de información sobre la gestión de riesgos de la Sociedad y el funcionamiento de los sistemas de control interno y del sistema administrativo- contable, el cumplimiento de normas de conducta y ética en los negocios de la Compañía, la supervisión de la integridad de nuestros estados financieros, el cumplimiento por nuestra Compañía de las disposiciones legales, opinar respecto de la propuesta de designación de los Auditores Externos a ser contratados por la Sociedad y velar por la independencia e idoneidad del auditor independiente, pre aprobar sus servicios y evaluar su desempeño y el de Auditoría Interna de la Sociedad. Deberá además emitir opinión fundada respecto de operaciones con partes relacionadas en los casos establecidos por la normativa vigente y comunicarla a los mercados en cumplimiento de la ley cuando exista o pueda existir un supuesto conflicto de intereses

El Comité de Auditoría se reúne en forma periódica y de acuerdo con las necesidades propias de los asuntos que hacen al giro social.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

De conformidad con lo establecido en el art. 109 de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y de la U.S Securities and Exchange Commission (SEC), nuestro Comité de Auditoría está compuesto por tres directores que revisten todos ellos la condición de independientes.

Con fecha 31 de octubre de 2019 el Comité de Auditoría de Irsa Propiedades Comerciales se encuentra integrado por los Sres. Isela Costantini, Marcos Barylka y Javier Kizlansky.

Comisión Fiscalizadora

Nuestra Comisión Fiscalizadora es responsable de revisar y supervisar nuestra administración y asuntos y de verificar el cumplimiento de Estatuto y las decisiones adoptadas en las asambleas de accionistas en los términos de lo normado por la Ley General de Sociedades. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados en la asamblea general anual ordinaria de accionistas por un plazo de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora está compuesta por tres miembros titulares y tres miembros suplentes.

El siguiente cuadro presenta información sobre los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora, que fueron elegidos por la asamblea general anual ordinaria de accionistas celebrada el 30 de octubre de 2019. Dichos miembros finalizarán en sus cargos cuando se celebre la próxima asamblea general anual ordinaria de accionistas:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	En su cargo actual desde
José Daniel Abelovich	20/07/1956	Síndico titular	2005
Marcelo Héctor Fuxman	30/11/1955	Síndico titular	2010
Noemí Ivonne Cohn	20/05/1959	Síndico titular	2010
Gastón Gabriel Lizitza	09/06/1972	Síndico suplente	2017
Roberto Daniel Murmis	07/04/1959	Síndico suplente	2010
Alicia Graciela Rigueira	02/12/1951	Síndico suplente	2010

A continuación, se presenta una pequeña descripción biográfica de cada miembro de la Comisión Fiscalizadora:

José Daniel 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, un estudio contable de Argentina, miembro de Nexia International. Anteriormente fue gerente de Harteneck, López y Cía/Coopers & Lybrand y se ha desempeñado como asesor senior de Argentina para las Naciones Unidas y el Banco Mundial. Es miembro, entre otras, de las Comisiones Fiscalizadoras de CRESUD, IRSA, Hoteles Argentinos, y Banco Hipotecario S.A.

Marcelo Héctor Fuxman. El Sr. Fuxman obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L, un estudio contable de Argentina, miembro de Nexia International. También es miembro, entre otras, de la Comisión Fiscalizadora de CRESUD, IRSA, Inversora Bolívar S.A. y Banco Hipotecario S.A.

Noemí Ivonne Cohn. La Sra. Cohn obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Es socia de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina, miembro de Nexia International, y se desempeña en el área de Auditoría. La Sra. Cohn trabajó en el área de auditoría de Harteneck, López y Compañía, Coopers & Lybrand en Argentina y en Los Angeles, California. La Sra. Cohn es integrante, entre otras, de las Comisiones Fiscalizadoras de CRESUD e IRSA.

Gastón Gabriel Lizitza. El Sr. Lizitza obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es gerente en el Estudio Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. un estudio miembro de Nexia International. También es miembro de la Comisión Fiscalizadora de BACSAA, Cresud SACIF y A, Futuros y Opciones.Com SA e IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Roberto Daniel Murmis. El Sr. Murmis obtuvo el título de Contador público en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Murmis es socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L, un estudio contable de Argentina, miembro de Nexia International. El Sr. Murmis se desempeñó como asesor de la Secretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía de la Nación. Además, es miembro de la Comisión Fiscalizadora de CRESUD, IRSA, Futuros y Opciones S.A. y Llao Llao Resorts S.A, entre otras compañías.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Alicia Graciela Rigueira. La Sra. Rigueira obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Desde 1998 ha sido gerente en el Estudio Abelovich, Polano & Asociados S.R.L, un estudio contable de Argentina, miembro de Nexia International. Desde 1974 hasta 1998, la Sra. Rigueira desempeñó diversas funciones en Harteneck, López y Cía, afiliado con Coopers & Lybrand. La Sra. Rigueira fue profesora de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Lomas de Zamora.

Remuneraciones

Directorio

La Ley General de Sociedades establece que la remuneración del Directorio, 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, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias. A los fines de la aplicación de esta disposición, no se tendrá en cuenta la reducción en la distribución de dividendos resultante de deducir las retribuciones del Directorio.

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 para cada ejercicio de nuestros directores 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 de Accionistas.

En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 30 de octubre de 2019 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 263.238.220 en moneda de dicha fecha para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Comisión Fiscalizadora

La asamblea de accionistas celebrada el 30 de octubre de 2019, también 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 2019 la suma en conjunto de ARS 1.260.000 en moneda de fecha de la asamblea.

Comité de Auditoría

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

Gerencia de Primera Línea

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.

La remuneración total de nuestra gerencia de primera línea (incluyendo Directores) para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020 fue de ARS 117.976.412.

Programa de capitalización para el personal ejecutivo

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

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

Los fondos resultantes de las contribuciones efectuadas por los participantes se transfieren a un vehículo financiero independiente, especialmente creado y situado en la Argentina como Fondo Común de Inversión que cuenta con la aprobación de la CNV.

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

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

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

Programa de Incentivo a Largo Plazo

De acuerdo con lo resuelto por la Asamblea celebrada con fecha 26 de junio de 2017, se aprobó la implementación de un nuevo plan de incentivos por hasta 4.444.444 de acciones de la Sociedad, destinado a empleados, management y directores de la sociedad que cumplan con determinados recaudos en términos de antigüedad y categoría interna. Este nuevo plan de incentivos tiene como objetivo principal premiar la eficiencia y productividad de aquellos a quienes está destinado y favorecer el alineamiento del personal con la visión, misión y objetivos de la Sociedad, creando valor agregado tanto para el accionista como para el personal compensado de esta manera. Asimismo, la asamblea indicada delegó en el directorio la implementación, asignación, época y forma de ejecución del plan de incentivos. A la fecha este plan no ha sido implementado.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Contrato de Servicios Corporativos con IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y CRESUD S.A.C.I.F. y A.

Teniendo en cuenta que cada uno de Cresud, IRSA y nosotros tenemos operaciones que se superponen en cierta medida, nuestro Directorio consideró aconsejable implementar alternativas diseñadas para reducir ciertos costos fijos de nuestras actividades combinadas y mitigar su impacto en nuestros resultados operativos mientras aprovechamos y optimizamos las eficiencias individuales de cada uno de ellos en las diferentes áreas que comprenden la gestión de las operaciones.

Para tal fin, el 30 de junio de 2004, Cresud, IRSA y nosotros celebramos un Acuerdo maestro para el intercambio de servicios corporativos, o el "Acuerdo marco", que se ha modificado varias veces de acuerdo con los requisitos operativos en evolución. El objetivo del Acuerdo Marco es aumentar la eficiencia en la distribución de los recursos corporativos y reducir los costos operativos. El Acuerdo Marco tuvo un plazo inicial de 24 meses y es renovable automáticamente por períodos de 24 meses, a menos que cualquiera de las partes lo rescinda con previo aviso.

Bajo este Contrato Marco actualmente se provee servicios corporativos de las siguientes áreas: Recursos Humanos Corporativo, Administración y Finanzas, Planeamiento, Relaciones Institucionales, Compliance, Centro de Servicios Compartidos, Seguridad, Legales Corporativo, Técnica, Infraestructura y Servicios, Compras y Contrataciones, Gestiones y Habilitaciones, Medio Ambiente Corporativo, Inversiones, Rentas oficinas, Bolívar, Directorio a Distribuir Inmobiliario, Apoderados, Gerencia General a Distribuir, Seguridad Directorio, Administración del Negocio Inmobiliario, RRHH Negocio Inmobiliario y Contabilidad y Reporting.

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

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

Código de Ética

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

Un comité de ética compuesto por gerentes y miembros del Directorio es responsable de dar soluciones a problemas relacionados con el Código de Ética y es el encargado de tomar medidas disciplinarias en caso de existir alguna violación a dicho código.

Gerencia de Compliance

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

1. Gobierno Corporativo

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

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

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

Como demostración de lo mencionado, remitimos al 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 Compañías protege en términos de confidencialidad, integridad y disponibilidad la información y los datos.

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

Los pilares son:

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

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

4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

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

I. Evaluación de riesgos:

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

II. Revisión de diseño de controles:

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

III. Revisión de cumplimiento de controles:

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

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

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

IV. Proyectos Especiales:

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

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

Empleados

Al 30 de junio de 2020 teníamos una dotación de 784 empleados, de los cuales 365 se encuentran bajo convenios colectivos de trabajo. Consideramos que las relaciones con nuestro personal son buenas. Nuestra Compañía subcontrata terceros a través de procesos licitatorios para la construcción de sus proyectos de desarrollo y para la provisión de servicios de seguridad, mantenimiento y limpieza en sus centros comerciales. El siguiente cuadro contiene la cantidad de empleados a las fechas indicadas:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de,		
	2020	2019	2018
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	663	755	788
Emprendimiento Recoleta S.A. ⁽¹⁾	0	0	30
Fibesa S.A.	18	18	21
Panamerican Mall S.A.	61	68	66
Arcos del Gourmet S.A.	26	7	7
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	16	17	16
Total	784	865	928

(1) Fin de concesión en diciembre 2018

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Dividendos y política de dividendos

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 contables anuales 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; 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.

El cuadro incluido a continuación presenta la relación entre los pagos de dividendos y el monto total de dividendos pagados respecto de cada acción ordinaria totalmente integrada para los ejercicios fiscales mencionados.

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2020 (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2020 (ARS)	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS)
2018	1.834.412	14,5572	680.000	5,3962
2019	1.007.548	7,9955	545.000	4,3249
2020	731.016	5,8011	595.000	4,7217

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

9. Responsabilidad Social Empresaria y Gestión Ambiental

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

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

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

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

Acciones durante la emergencia por COVID-19

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

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

Detallamos algunas de esas actividades a continuación.

- **Donación Seamos Uno:** Nos sumamos al proyecto #SeamosUno donando los fondos para entregar 14.000 kits de alimento y limpieza. La campaña fue realizada por un grupo de personas, entidades y organizaciones religiosas, sociales y empresarias argentinas que, en coordinación con el Estado, se organizaron para ayudar a los sectores más vulnerables de la sociedad durante la urgencia derivada de la pandemia del COVID-19. Aspiró a cubrir las necesidades de 4 millones de argentinos con el armado de 1 millón de cajas con productos alimenticios y de higiene.
- **Donación Banco de Alimentos:** Desde Cresud se donaron 30.000 kilos de papas a la Fundación Banco de Alimentos. Esto permitió que se prepararan 174.000 raciones de comida para alimentar a personas que asisten a comedores de la Provincia de Buenos Aires.
- **Mayores Cuidados:** Nos sumamos al programa de voluntariado del GCBA convocando a nuestros colaboradores para asistir a los mayores de 60 años en la Ciudad de Buenos Aires. El mismo tenía como objetivo acompañar a los adultos mayores y asistirlos en lo que necesitaran durante el aislamiento. Esa asistencia se trató de acompañamiento telefónico, ayuda para realizar compras en supermercados o farmacias y/o paseo de mascotas.
- **Programa de voluntariado “Cerca Tuyo”:** Nos sumamos al programa de voluntariado de Globant para ayudar a personas de todo el país. El objetivo era asistir a todas aquellas personas que necesitaran ayuda logística para hacer sus compras, pasear a sus mascotas o realizar un llamado de acompañamiento durante el aislamiento.
- **Portal de donaciones:** Creamos una página dentro de la plataforma de comunicaciones internas para difundir el trabajo de 9 ONG’s aliadas. El objetivo fue el de promover diferentes maneras de ayudar ante la pandemia. Acercamos estas propuestas a los colaboradores y también la información de las cuentas en las que podían donar, recordando que desde Fundación IRSA se multiplican sus donaciones.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

- **Uso de nuestras RRSS para proyectos solidarios:** Con nuestros centros comerciales cerrados durante el aislamiento no pudimos realizar acciones de concientización sobre las diversas temáticas en ese espacio. Por este motivo, utilizamos las redes sociales de los shoppings, desde las que llegamos a más de 480.000 personas en Instagram y más de 4.190.000 en Facebook, para difundir las actividades de ONG´s tales como Fundación Si, Bocalan, Alegría Intenvisa, Aldeas Infantiles, Fundación MediaPila, Uniendo Caminos, Plato Lleno, Fundación Garrahan, Fundación Flexer, Fundación Vida Silvestre, APADEA, Luz de Esperanza, Chicas en Tecnología o Fundación Leer.

Gestión Ambiental

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

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

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

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

Campañas internas

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

- **Botellas de amor:** Desde IRSACP y en conjunto con la Fundación Llená una botella de amor, incentivamos a los colaboradores a armar sus botellas rellenas de plásticos flexibles que no son reciclables. Se trata de todos los envoltorios de galletitas, fideos, arroz, envases de yogures, alfajores, golosinas, entre otros que no son reciclables localmente. La Fundación aprovecha estos materiales y fabrica con ellos madera plástica con la que construyen muebles para juegos infantiles, muebles de exterior para escuelas, fundaciones e instituciones en general.
- **Escritorios despejados:** Con la intención de fomentar el reciclado de papel en las oficinas, llevamos adelante una campaña para que envíen fotos del antes y después de los escritorios, ordenando, despejando y reciclando los papeles en desuso. Se invitó a todos los colaboradores de oficinas centrales y el material recolectado fue reciclado por la Cooperativa El Álamo con quien trabajamos hace más de 10 años en el reciclado de materiales en oficinas y centros comerciales. La recompensa por la participación eran plantas para los escritorios.
- **#YoCuidoAlMedioAmbiente:** Incentivamos a que nuestros colaboradores compartan que acciones cotidianas en sus hogares o espacio de trabajo realizan para proteger al ambiente.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Certificación en Gestión Ambiental

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

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

Buenas prácticas e iniciativas ambientales

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

- **Uso de agua:** Distrito Arcos es un centro comercial a cielo abierto con canteros de plantas que se riegan con agua de lluvia. Los días de precipitación el agua de lluvia es acumulada en tanques subterráneos que se emplea para regar los canteros los días de sol. El sistema de riego elegido es por goteo, por ser de gran eficiencia.
- **Residuos:** Fomentamos la REDUCCIÓN de residuos y somos pioneros en la gestión para el RECICLADO. Todos los establecimientos de IRSA CP cuentan con terminales con cestos de separación para los residuos asimilables a domiciliarios, segregando los mismos en reciclables (secos) y no reciclables (húmedos). Sabemos que es un compromiso de todos reducir la utilización de plásticos de un solo uso como los sorbetes empleados en bebidas, bolsas plásticas para llevar la comida lista, los cubiertos y vajilla descartable. Es por eso que se dio inicio a distintos proyectos en cada centro comercial, cada uno siguiendo su impronta y estilo característicos.

En Soleil con el apoyo de la ONG Eco House, dedicada a la concientización ambiental, se implementó un proyecto con el fin de reducir la utilización de dichos plásticos. Se inició con un período de diagnóstico y entrevistas al personal con el fin de conocer los residuos y cantidad generada. En base a dicho diagnóstico, se diseñó la herramienta de concientización y las acciones a seguir. El proyecto tuvo en cuenta tanto al público visitante, empleados de empresas vecinas que almuerzan en el shopping, como al personal de la administración y limpieza del centro comercial. Además de remodelar el Patio de Comidas, rediseñar los cestos de separación de residuos y la cartelería identificatoria, se entregaron Kits de vajilla reutilizable a los todos los colaboradores del centro comercial.

En el Alcorta y Dot Baires Shopping se trabajó en conjunto con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y los locatarios gastronómicos en un diagnóstico para identificar los plásticos de un solo uso, los posibles reemplazos y cuáles podrían evitarse. En Alto Palermo, la propuesta es más desafiante ya que se está transformando el Patio de Comidas en un Food Hall con espacio propio para cada local, con su impronta personalizada y con la premisa de mayor uso de vajilla de losa, cubiertos metálicos y menor cantidad de materiales de un solo uso.

Estas iniciativas acompañan y refuerzan la legislación vigente en la materia, como la prohibición de uso de sorbetes plásticos en la ciudad de Buenos Aires. Hemos avanzado en la recuperación y reciclado de scrap electrónico con especialistas que nos aseguran el aprovechamiento de equipos en buen estado y del reciclado de aquellos que no pueden repararse.

- **Residuos orgánicos:** En la Ciudad de Buenos Aires nos sumamos a la recolección diferenciada de residuos orgánicos en los centros comerciales por lo que hay circuito público y esos residuos de restos de comida de los locales gastronómicos, son enviados a la planta de orgánicos de la ciudad. En la zona Sur de la ciudad, el gobierno está la planta de separación de orgánicos, acopio de 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. El compost posteriormente es empleado en el parqueado de la ciudad de Buenos Aires, tanto en plazas y parques como en boulevares y canteros públicos. Seguimos trabajando para sumar más establecimientos y reducir los residuos enviados a relleno sanitario.
- **Aceite vegetal usado:** Promovemos la transformación en biodiesel del aceite vegetal que usan los locatarios gastronómicos de nuestros centros comerciales.

En las cocinas de los locales gastronómicos se generan aceites vegetales usados (AVUs) que se emplean en frituras y cocción de alimentos. Cada locatario cuenta con un circuito de acopio y recolección de estos aceites para su aprovechamiento como insumo de un proceso productivo: la elaboración de biodiesel. 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Programa de formación y capacitación

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

Fundación IRSA

Fundación IRSA fue creada en 1996 con el propósito de apoyar y generar acciones que promuevan el desarrollo de las personas para que puedan afrontar con autonomía sus necesidades y expectativas. Con este objetivo desarrolla programas y proyectos propios en la comunidad que los estimulan a alcanzar una vida plena. Fortalece a organizaciones de la sociedad civil porque confía en el trabajo conjunto y en red que potencia las individualidades y los vínculos sustentables.

La Fundación acompaña iniciativas que potencian la interacción entre educación y cultura para el crecimiento de la sociedad. Busca la innovación educativa a través del acceso integral de la tecnología con nuevas formas de aprendizaje y estrategias de enseñanza más activas. Junto a otras organizaciones sociales trabaja por el reconocimiento del valor que hay en la identidad y el respeto a la diversidad.

Desde 2014, invierte en mejorar la infraestructura y proveer equipamiento de última generación e insumos sanitarios a hospitales y centros de salud de nuestro país, como así también impulsa la capacitación y formación de más de 680 nuevos profesionales que integran el sistema de atención médica de Argentina, con especial foco en enfermería.

Trabaja en el Fortalecimiento social, destinando recursos económicos a 13 comedores comunitarios del conurbano bonaerense con el objetivo de complementar la alimentación mensual de 1.892 personas con frutas, verduras, carnes y lácteos. También, ofrece a todos los colaboradores de las compañías del Grupo IRSA, la posibilidad de multiplicar sus donaciones efectuadas a organizaciones de la sociedad civil 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.

Con una mirada atenta en la Inserción e Inclusión Social impulsa programas de empleabilidad y emprendedurismo con el objetivo de potenciar oportunidades laborales para jóvenes y líderes de cambio en el mundo social, de negocios, ambiental a través de la transformación de las ideas en proyectos concretos.

IRSA, bajo la coordinación integral de la Fundación, es uno de los 5 inversores del Primer Bono de Impacto Social de Argentina en el que el Estado y las empresas trabajan juntos orientados a generar condiciones de empleo a jóvenes de extrema vulnerabilidad de la ciudad de Bs As a través de una nueva metodología de medición de impacto por resultados. Esta primera experiencia en Argentina sienta las bases para el desarrollo de futuros Bonos enfocados en diferentes problemas sociales, brindando datos e información relevante que permita abrir el camino para desarrollar una Política Pública más eficiente a partir de la evidencia generada.

Durante el último ejercicio 2019-2020 Fundación IRSA trabajó con 92 organizaciones de la sociedad civil realizando una inversión social directa de ARS 66.821.263.

Fundación Puerta 18

Puerta 18 es un programa social abierto y gratuito creado por Fundación IRSA con el fin de fomentar el desarrollo de habilidades en jóvenes de entre 13 y 24 años a través del manejo de la tecnología como herramienta principal. Situado en el barrio del Abasto, Ciudad de Buenos Aires, Puerta 18 promueve la educación e incentiva a descubrir vocaciones y favorecer su desarrollo.

A lo largo de más de 10 años participaron más de 5.000 jóvenes en Puerta 18, más de 200 consiguieron sus primeros empleos calificados y se brindaron actividades en el Barrio 31, Bajo Flores, Lugano, Villa 21-24 con el objetivo de acercar oportunidades y nuevas tecnologías.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Desde el año 2017 el programa se transformó en la Fundación Puerta 18. Poder constituirse como una entidad independiente fue un gran logro y corona el proceso de maduración de un programa que en 10 años creció y se consolidó en la comunidad. Hoy la sociedad interpela a ir por nuevos y más ambiciosos desafíos, este año la situación sanitaria llevó, por ejemplo, a transformar la propuesta habitual en una 100% digital pudiendo mantener los vínculos con los participantes habituales y llegando a nuevos jóvenes ya no solo del país, sino de toda la región. En este sentido también Puerta 18 articuló con el Gobierno de la Ciudad y algunas empresas tecnológicas para brindar una propuesta pedagógica a distancia para los jóvenes que hacían su cuarentena obligatoria en los hoteles de la ciudad por ser Covid positivo.

Este modelo implementado con éxito es el puntapié inicial para entrar en el mundo de la educación a distancia manteniendo los valores e intentando siempre acercar a los jóvenes al mundo digital con las oportunidades que este mundo ofrece.

Museo de los Niños

El Museo de los Niños es una Fundación sin fines de lucro inaugurada el 20 de Abril de 1999, en la Ciudad de Buenos Aires, en el shopping Abasto, como contribución a la cultura de la infancia, donde la educación, el entretenimiento y la exploración se funden en un solo espacio interactivo para enriquecer el encuentro. El 18 de octubre de 2006 se inauguró el Museo de los Niños Alto Rosario, ubicado en Alto Rosario Shopping.

10. Información Bursátil de la Compañía

NASDAQ y Bolsas y Mercados Argentinos (ByMA)

Nuestros *American Depository Shares* ("ADSs"), que representan 4 acciones ordinarias cada uno, cotizan en NASDAQ, bajo el símbolo "IRCP". Nuestros ADSs comenzaron a cotizar en NASDAQ el 15 de noviembre de 2000 y fueron emitidos por el Bank of New York, Inc., en su carácter de depositario. Nuestras acciones ordinarias cotizan en el ByMA bajo el símbolo "IRCP". Nuestras acciones ordinarias comenzaron a negociarse en la ByMA en 1996.

El siguiente cuadro muestra los precios máximos y mínimos de cierre de nuestras acciones ordinarias en el ByMA y de nuestros ADSs en NASDAQ en los períodos indicados:

	ByMA			NASDAQ		
	Acción Volumen	ARS por acción Máximo	Mínimo	GDS Volumen	USD por ADS Máximo	Mínimo
Ejercicio 2018						
1er Trimestre	21.759	260,00	224,00	93.918	61,50	52,00
2do Trimestre	48.228	282,00	240,00	483.043	64,65	55,00
3er Trimestre	246.376	275,00	228,00	1.701.125	57,50	44,00
4to Trimestre	145.021	250,00	201,50	739.693	47,01	30,09
Anual	461.384	282,00	201,50	3.017.779	64,65	30,09
Ejercicio 2019						
1er Trimestre	73.174	255,00	201,10	561.943	34,49	23,76
2do Trimestre	39.678	242,00	165,00	432.556	26,49	17,15
3er Trimestre	76.847	235,00	164,50	1.812.400	23,35	17,40
4to Trimestre	38.786	235,00	185,50	1.055.476	23,17	17,16
Anual	228.485	255,00	164,50	3.862.375	34,49	17,15
Ejercicio 2020						
1er Trimestre	51.473	220,00	145,00	371.029	22,00	10,05
2do Trimestre	192.741	290,00	182,00	566.806	17,36	10,50
3er Trimestre	7.154	287,50	185,00	209.872	16,75	6,60
4to Trimestre	65.277	200,00	165,00	790.000	7,00	5,10
Anual	316.645	290,00	145,00	1.937.707	22,00	5,10

Fuente: Bloomberg

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

11. Perspectivas para el próximo Ejercicio

El ejercicio 2020-2021 se proyecta como un gran desafío para la industria de centros comerciales. Como es de público conocimiento y fuera mencionado al comienzo de esta memoria, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el día 20 de marzo del corriente, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos.

La Sociedad 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. Ello tuvo un impacto significativo en los ingresos de este segmento en el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2020 y lo tendrá en el primer trimestre del PF 2021 ya que los principales centros comerciales de la compañía en la ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires aún no han reanudado sus operaciones. El segmento de oficinas operó con normalidad durante el periodo de confinamiento.

El segmento de entretenimientos también se ha visto afectado por el Aislamiento social, preventivo y obligatorio. La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DirecTV Arena, establecimientos que la Sociedad posee en forma directa o indirecta, se encuentran cerrados desde el 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los espectáculos programados en el estadio DirecTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.

De cara al próximo ejercicio, continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos esperando que la actividad de Centros Comerciales vaya evolucionando de acuerdo con la recuperación económica. Las primeras reaperturas se dieron en nuestros shoppings del interior del país bajo estrictos protocolos de seguridad e higiene que incluyen horarios y tráfico reducidos, distanciamiento social, controles de accesos, entre otras medidas. La evolución de sus niveles de público y ventas es gradual aunque progresiva. En la ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, a la fecha sólo se encuentra operativo Distrito Arcos, el Premium Outlet a cielo abierto en el barrio de Palermo, pero esperamos las reaperturas del resto de nuestros centros comerciales próximamente y estamos trabajando en conjunto con todos los locatarios para lograr una reapertura ordenada, brindando todo nuestro apoyo ante el desafío inédito que representa el cierre de las operaciones.

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

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

Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de
fecha 22 de septiembre de 2020

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí Cohn

Síndico Titular

Saúl Zang

Vicepresidente I

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

ANEXO I

INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO DE

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

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

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

- I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.
- II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.
- III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.
- IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.
- V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

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

Los valores que guían su accionar y que se han mantenido como principios fundamentales en el desarrollo de los negocios de la Compañía, son asumidos como eje del accionar de sus directivos y empleados, y que tienen como objeto fundamental la transparencia, integridad y ética en los negocios, se encuentran reflejados en el Código de Ética de la Compañía y en políticas de integridad internas que profundizan y refuerzan mecanismos de supervisión y control. De acuerdo a lo mencionado, la Compañía aplica esta práctica.

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

La Compañía aplica la práctica recomendada en tanto el Directorio es el órgano a cargo de la administración de los negocios sociales y decide sobre las políticas y estrategias desarrolladas por la gerencia, a cuyo fin cuenta con un canal fluido de comunicación y debate para la implementación de las mismas.

El Comité Ejecutivo revisa, analiza y señala las directrices del plan estratégico elaborado y su posterior evaluación por parte del Directorio de la Compañía, el que se ocupa de analizar los diferentes aspectos ambientales, sociales y de gobierno societario incluidos en el mismo. A través de reuniones trimestrales y en oportunidad de aprobación de los

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

estados financieros, el Directorio realiza un seguimiento del plan estratégico, promoviéndose la participación de las gerencias de primera línea involucradas en su elaboración a efectos de evaluar el grado de cumplimiento y realizar los ajustes que se consideren necesarios para la mejor consecución de los objetivos de la Compañía.

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

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

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

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

Adicionalmente, por tratarse de una empresa listada en la Securities and Exchange Commission (SEC) de EEUU, debe, en cumplimiento de la Ley Sarbanes-Oxley emitir una certificación anual donde declara que los estados financieros reflejan adecuadamente la realidad económica de la empresa. Dicha certificación es una evaluación de la efectividad de los controles internos sobre la información contable y es realizada en

base al Marco Integrado de Control Interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("Informe COSO 2013").

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

Con relación a esta práctica, la Compañía cumple con lo normado sobre Gobierno Societario por la Comisión Nacional de Valores (CNV), la SEC y por los organismos autorregulados cuyas disposiciones son exigibles para la Compañía, adoptando además las mejores prácticas societarias. A tal fin la Compañía aplica su Código de Ética, aprobado por el Directorio, en el que se establecen los principios éticos y de integridad sobre los cuales se basa el accionar tanto individual como empresario.

Además del Comité de Auditoría, constituido por miembros independientes del Directorio, el Comité Ejecutivo establece para la transparencia y eficiencia de la gestión, la creación de comités especiales para el tratamiento de temas específicos, con participación de gerencias de primera línea, con reporte a la Gerencia General o al propio Comité Ejecutivo. Por lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

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

La designación de los miembros del directorio por parte de los accionistas, considera a los efectos de su postulación y elección las características técnicas y profesionales de los potenciales directores, así como evalúa su disponibilidad para el cumplimiento de las funciones inherentes al cargo. En tal sentido, los directores de la Compañía se encuentran abocados al desarrollo de la actividad comprometida disponiendo a tal fin de los recursos profesionales y técnicos necesarios para el ejercicio de su función en forma profesional y eficiente dedicando el tiempo y el esfuerzo necesarios para la revisión, seguimiento, supervisión, monitoreo y aprobación de las cuestiones sometidas a su consideración. Cabe destacar que algunos de nuestros directores ejercen funciones ejecutivas motivo por el cual su compromiso con la Compañía es aún más cercano.

En relación con los requerimientos establecidos en la orientación de esta práctica relativos a las reglas de funcionamiento del Directorio, los mismos son cumplidos a través del estatuto social donde se establecen las reglas principales de funcionamiento y organización. El estatuto social se encuentra publicado en la página web de la Compañía.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

De acuerdo a la forma descripta, la Compañía da cumplimiento a esta práctica.

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

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

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

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

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

La Compañía cumple esta práctica a través del trabajo conjunto del Presidente y de la Secretaría Corporativa. Esta última, a requerimiento del Presidente, convoca a las reuniones de directorio de acuerdo a las pautas legales y reglamentarias aplicables y a la práctica habitual de la Compañía, mediante la preparación del orden del día y la coordinación con las áreas gerenciales pertinentes, en función al tema a ser considerado, del material correspondiente para ser distribuido con anticipación entre los directores a efectos de su evaluación y análisis.

De esta manera, se proporciona a los Directores la posibilidad de revisar con anticipación a la reunión agendada la documentación a ser considerada con el claro objetivo de mantener una reunión eficiente y resoluciones eficaces.

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

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

La Compañía realiza un proceso de evaluación no formal del Directorio a través del cual monitorea el funcionamiento de dicho órgano. No obstante, el buen funcionamiento de este sistema hasta la fecha, la Compañía ha considerado la conveniencia de implementar una evaluación anual formalizada la que será efectivizada en el curso del ejercicio a cerrar el 30 de junio de 2021.

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Es importante mencionar que los directores con funciones ejecutivas tienen además contacto permanente con las distintas áreas de la Compañía, favoreciendo un conocimiento detallado y actualizado del negocio y su gestión diaria. Asimismo, los directores independientes, integrantes del Comité de Auditoría, debido al desarrollo de acciones en el cumplimiento de las responsabilidades propias del Comité, disponen también del conocimiento de la gestión de los negocios.

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

La Compañía aplica la práctica recomendada tercerizando en sus asesores legales externos la Secretaría Corporativa, la cual lleva a cabo las tareas de coordinación de las reuniones de Directorio y Asamblea de Accionistas. Asiste al Presidente en la preparación, comunicación y cumplimiento del orden del día de las reuniones de Directorio y en las Asambleas de Accionistas; coordina la distribución con anticipación a los miembros del Directorio de la documentación e información para la adecuada toma de decisiones y asiste a las reuniones de Directorio con el claro objeto de asentar en los libros de actas lo tratado en las mismas. Asimismo, coordina el registro de los accionistas a las asambleas y colabora en la preparación y desarrollo de éstas. Sin perjuicio de la delegación de funciones administrativas, el Presidente mantiene una completa supervisión de las reuniones sociales exigidas por la normativa vigente

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

El Directorio delega en el Comité Ejecutivo, integrado por miembros del Directorio la facultad establecida por el Estatuto Social de designar a Gerentes, incluido el Gerente General y Subgerentes, fijando niveles de remuneraciones. Para ello, el Comité Ejecutivo dispone de la asistencia de la Gerencia de Recursos Humanos para establecer las características del candidato y los niveles remunerativos. Por el momento no se considera necesario contar con un plan de sucesión.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

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

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

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

El Directorio cuenta con tres directores titulares independientes, los que a su vez integran el Comité de Auditoría, compuesto en su totalidad por miembros independientes, en cumplimiento con las normas de CNV y SEC.

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

La Compañía hasta momento no ha considerado necesaria la implementación de un Comité de Nominaciones dado que la designación de los miembros del Directorio la realizan los propios accionistas en la Asamblea General Ordinaria que se lleva a cabo a tal efecto. El proceso de postulación y de recomendación de directores se realiza en el seno del Directorio luego de la evaluación de los candidatos considerando a tal efecto lineamientos generales de independencia, diversidad, compatibilidades, profesionalismo, conocimientos técnicos, de negocio y de gestión. La propuesta de candidatos es analizada en conjunto por los miembros del Directorio a efectos de su propuesta a la Asamblea de Accionistas

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

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

Esta práctica se cumple. Ante la nueva designación de autoridades, el Directorio suministra a los nuevos directores un dossier con información institucional completa y precisa, leyes y reglamentaciones aplicables a la actividad de la Compañía. Asimismo, evalúa preliminarmente el nivel de conocimiento de los nuevos miembros acerca de los negocios de la Compañía, el funcionamiento interno del Directorio y de la Compañía y refuerza dichos conocimientos con presentaciones informativas de áreas tales como Operaciones, Finanzas y Compliance. Asimismo, genera entrevistas con los asesores externos de la Compañía para profundizar la información legal y contable que fuera necesaria a efectos de que los nuevos directores cuenten con las herramientas necesarias para el mejor desarrollo de sus funciones.

D) REMUNERACIÓN

Principios

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

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

La remuneración de los directores es determinada de conformidad con lo establecido por la Ley General de Sociedades, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico – administrativas y en función de los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio.

De conformidad con lo establecido por el Estatuto Social, el Comité Ejecutivo tiene la facultad de establecer las remuneraciones del nivel gerencial.

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

Esta práctica la Compañía no la cumple a través de un Comité de Remuneraciones, sino a través de otras herramientas de gestión establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de CNV. En tal sentido, además de lo indicado en la práctica anterior respecto a la determinación de los honorarios del Directorio a cargo de la Asamblea Anual de Accionistas, previo a la misma, el Comité de Auditoría opina sobre la razonabilidad de la suma total de honorarios respecto de los resultados del ejercicio, evaluando además la responsabilidad que involucra el cargo, la dedicación que debe ser brindada para el ejercicio de la función, la experiencia y reputación profesional y la coherencia con remuneraciones de ejercicios anteriores.

Asimismo, en relación con la remuneración de las gerencias de primera línea, el Comité Ejecutivo, considerando su facultad establecida en el Estatuto Social, delega en la Gerencia General y la Gerencia de Recursos Humanos la fijación de remuneración de los gerentes de primera línea. Para su fijación se tiene en cuenta la responsabilidad, el desempeño y la competitividad externa, por medio de la contratación de encuestas de mercado con consultoras especializadas.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Además de determinarse un monto fijo, la porción de la remuneración variable de los gerentes de primera línea está alineada con los objetivos de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía cuenta también con planes de retención a largo plazo que se comunican al personal clave.

E) AMBIENTE DE CONTROL

Principios

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

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

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

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

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

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

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

La Compañía ha aprobado una política de gestión integral de riesgos con el objetivo de definir el marco general de actuación para la gestión integral de los riesgos a los que se enfrenta. Todos sus gerentes son responsables de asegurar una adecuada gestión e identificación del riesgo en sus respectivas áreas, implementar planes de mitigación y controles necesarios y dar cumplimiento a las regulaciones y políticas específicas vigentes. Existen también áreas de monitoreo y seguimiento para asegurar el cumplimiento de la política.

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

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

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

La Compañía cuenta con una Gerencia de Auditoría Interna que depende de la Gerencia de Compliance, que reporta directamente al Vicepresidente 2°. La Gerencia de Compliance junto con la Gerencia de Auditoría Interna mantiene contacto directo y periódico con el Comité de Auditoría, generándose un canal fluido de comunicación.

Anualmente, la Gerencia de Auditoría Interna realiza una presentación del Plan de Auditoría al Comité de Auditoría incluyendo las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia en base a la evaluación de riesgos, los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas, para lo cual el área cuenta con los recursos humanos y técnicos necesario para su implementación. En forma periódica durante el año, Auditoría interna se reúne y presenta informes de avance al Comité para monitorear el seguimiento del Plan, el que contiene un resumen de los trabajos efectuados y los principales hallazgos.

Anualmente el Comité de Auditoría evalúa el desempeño de Auditoría Interna en los temas de su competencia, dando cuenta de esto en su informe anual. De acuerdo a lo descrito, la Compañía cumple con la práctica mencionada.

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

La Compañía aplica la práctica mencionada considerando que los profesionales a cargo de la función de Auditoría Interna son independientes respecto de las restantes áreas operativas de la empresa.

El Gerente de Auditoría Interna cuenta con la certificación internacional emitida por el Institute of Internal Auditors (IIA) y el área a su cargo utiliza aquellas normas internacionales que considera razonables y/o aplicables sin adherir expresamente.

Auditoría Interna está formada por personal entrenado en la materia, no sólo por su formación y capacitación sino por su experiencia en el área.

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

Esta práctica es aplicada por la Compañía por tener un Comité de Auditoría integrado desde su constitución hasta la fecha, en su totalidad por Directores independientes, cumpliéndose así con lo establecido por la normativa que le es aplicable. El número de miembros que lo integran es de tres (3) Directores y la designación del Presidente no la realiza el Directorio, dado que es elegido en el seno del Comité.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

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

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

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

F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

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

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

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

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

El Código de Ética es de conocimiento para el público en general; se encuentra publicado en la página web de la Compañía y debe ser aceptado expresamente por todos sus empleados y directivos.

Por lo mencionado, la Compañía da cumplimiento a esta práctica.

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

La Compañía tiene definido un Programa de Integridad basado en el compromiso asumido por el Directorio de la Compañía en valores, cultura ética y transparencia que guía el comportamiento en los negocios y en la consecución de sus objetivos a través de la aplicación de las mejores prácticas corporativas.

Este programa incluye el Código de Ética, líneas de denuncias abiertas que aseguran la confidencialidad y anonimato del denunciante; protocolos de investigación de denuncias, canales de divulgación, políticas y prácticas recomendadas enfocadas en la transparencia e integridad; revisión de proveedores críticos.

El Directorio se encuentra comprometido con el Programa, estableciendo la evaluación y revisión periódica del mismo, considerando la posibilidad de modificaciones, actualizaciones o incorporación de nuevas prácticas corporativas que resulten obligatorias en su aplicación o necesarias y convenientes en su consideración.

De acuerdo a lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores

El Código de Ética de la Compañía establece los principios éticos y pautas de comportamiento individual y empresario, indicando que los directores, gerentes y empleados, todos ellos alcanzados por el Código, deben evitar situaciones que puedan generar un conflicto entre sus intereses personales y los de la Compañía. Asimismo, el Comité de Auditoría debe proporcionar al mercado información respecto de las operaciones que puedan suponer un conflicto de intereses con integrantes de los órganos sociales o accionistas controlantes.

Con relación a transacciones entre partes relacionadas, la Compañía tiene normas para su identificación e informa un detalle de las mismas en sus estados financieros trimestrales y anuales. Respecto de las que involucren un monto superior al límite determinado por la Ley de Mercado de Capitales y las normas de CNV, son consideradas por el Comité de Auditoría previo al tratamiento de las mismas por parte del Directorio. Las opiniones del Comité refieren a si las condiciones de estas operaciones pueden considerarse razonablemente adecuadas a las condiciones de mercado para operaciones entre partes no relacionadas. Las opiniones del Comité de Auditoría son informadas como "Hecho Relevante" en la CNV y en los mercados donde cotiza la Compañía. Por lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios

XIX. La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.

XX. La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.

XXI. La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.

XXII. La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

La Compañía cuenta con un sitio web www.irsacp.com.ar, a través del cual el público en general tiene la posibilidad de acceder a información institucional, su práctica de responsabilidad empresaria y una sección de inversores con toda la información relevante para actuales y/o potenciales inversionistas, donde se pueden encontrar las publicaciones realizadas al mercado, a través de hechos relevantes, informes trimestrales y presentaciones institucionales. Asimismo, es un canal de contacto con la Gerencia de Relación con Inversores que tiene dedicación exclusiva a atender los requerimientos, consultas y proveer información a los accionistas y otros inversores.

Adicionalmente, el sitio web es un canal de contacto con las áreas de Relaciones Institucionales, Medio Ambiente, Comerciales y Recursos Humanos, así como también permite comunicarse con el Comité de Ética para transmitir inquietudes relacionadas y recibir denuncias de diversa índole.

Por lo informado, la Compañía cumple con esta práctica.

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

La Compañía identifica sus partes interesadas y establece canales de comunicación que facilitan la inclusión de las mismas para un mejor entendimiento y comprensión de las acciones y decisiones adoptadas por la dirección, en el marco del cumplimiento de objetivos y metas; en el desarrollo de los negocios; en la gestión organizativa; en las diferentes acciones enmarcadas de RSE y en la gestión ambiental, fortaleciéndose de esa forma la confianza, responsabilidad y compromiso de las partes.

El sitio web de la Compañía brinda acceso a información pública de la Compañía, no sólo para inversores sino también para el público en general y permite el contacto de los interesados con la Compañía a través de formularios diseñados para ese fin.

27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.

La Asamblea General de Accionistas se convoca y celebra siguiendo lo dispuesto por la Ley General de Sociedades y la normativa aplicable emanada del organismo de control que establecen los plazos de información y puesta a disposición de los accionistas respecto de la documentación sometida a la Asamblea. A través de los bancos custodios de acciones ordinarias y ADRs (a través del Bank of New York Mellon), la Compañía promueve la participación en las

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Asambleas de los accionistas locales y extranjeros, institucionales y minoristas, brindándoles anticipadamente información explicativa de cada uno de los puntos a tratarse en la Asamblea de Accionistas y cuando considera oportuno, brinda mayor información a través de los canales de comunicación habituales, como el sitio web y el mail.

La Compañía sigue trabajando con empeño considerando los estándares del mercado para brindar suficiente información para la toma de decisiones por parte de los accionistas. Por lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

El estatuto social de la Compañía prevé actualmente la realización de asambleas de accionistas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras.

Asimismo, y tal como se expresó en la práctica 27, con anterioridad a la celebración de cualquier asamblea de accionistas, la Compañía a través de la Gerencia de Relaciones con Inversores genera un canal de comunicación fluido con los accionistas a través del envío de información por vía electrónica, además de las publicaciones de rigor que deben realizarse a través de la Autopista de Información Financiera o en los mercados con los que opera la Compañía. El objetivo primordial es brindar a los accionistas información clara, concisa y ordenada para su debido análisis con el fin de que puedan realizar las consultas que estimen pertinentes previo o durante la asamblea. La Compañía da cumplimiento, de acuerdo a lo informado, con esta práctica.

29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

La Asamblea Anual de Accionistas es la que anualmente determina el destino de los resultados del ejercicio, definiendo las reservas a constituir y determinando si los saldos resultantes serán distribuidos en concepto de dividendos, los que deberán ser determinados de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Sociedades y el Estatuto Social. La distribución de dividendos depende de los resultados de la empresa y si existen ganancias líquidas y realizadas. Para su aprobación se requiere el voto afirmativo de la mayoría de las acciones con derecho a voto en la Asamblea. Asimismo, la Compañía considera su liquidez y los proyectos de inversión. La Compañía por lo indicado, cumple con esta práctica.

Saúl Zang
Vicepresidente I