

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Memoria

Correspondiente a los ejercicios económicos

Iniciados el 1° de julio de 2020, 2019 y 2018

y finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019

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.....	38
5.	Marco Normativo	41
6.	Reseña Financiera	46
7.	Síntesis de la Información Contable y Operativa Consolidada.....	49
8.	Directorio y Management	72
9.	Responsabilidad Social Empresaria y Gestión Ambiental.....	87
10.	Información Bursátil de la Compañía.....	87
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 334.826 m² de Área Bruta Locativa al cierre del ejercicio 2021. Asimismo, la compañía posee 113.291 m² en 7 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 Anónima (“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 2021, nuestro principal accionista es IRSA con el 79,92% 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,

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

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

El negocio de centros comerciales enfrentó cierres y reaperturas durante gran parte del año y ello nos obligó a ser creativos en el diseño de la estrategia y las políticas comerciales para cada centro comercial según las restricciones de cada distrito. Desde el inicio, pusimos en marcha todos los protocolos necesarios para asegurar que nuestros centros comerciales pudiesen abrir cuando las autoridades y el contexto sanitario lo permitieran. Dada la situación y con el objetivo de preservar la ocupación, decidimos acompañar a nuestros locatarios priorizando la relación de largo plazo condonando en gran medida el alquiler básico y el fondo de promoción colectiva durante el período de cierre de operaciones. Asimismo, trabajamos fuertemente en la gestión de las cobranzas y en la reducción de los costos operativos.

Fuimos testigos de la salida del país de algunas marcas internacionales y de locatarios que no pudieron superar las dificultades económicas. Sin embargo, fue la oportunidad para que otras marcas ingresen y podamos pensar en un nuevo mix de locatarios, más apropiado para el nuevo contexto. Con la reapertura, sumamos nuevas propuestas gastronómicas y de servicios vinculados a la recreación, la salud y el deporte, logrando mantener una ocupación cercana al 90% durante el ejercicio. Reforzamos este año nuestra convicción de crear cada vez más espacios que contribuyan a mejorar la vida de las personas.

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

Este año aceleramos proyectos buscando dar nuevas alternativas a nuestros locatarios para complementar el ecosistema de las tiendas físicas. APPA, la aplicación que facilita la experiencia de los consumidores en los centros comerciales, a través de la cual se puede pagar el parking, reservar turnos, entrar en filas virtuales, obtener descuentos, beneficios y participar de promociones, superó el millón de descargas y se prepara para lanzar pagos y cheques regalo. También lanzamos APPASHOPS, el Marketplace de la compañía, que si bien es incipiente, esperamos contribuya a la recuperación de la actividad post pandemia. Seguiremos innovando de acuerdo con la evolución de las dinámicas de consumo y despliegue de la omnicanalidad y complementando la venta física en tienda con la venta online.

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

A nivel operacional, teniendo en cuenta los efectos de las restricciones impuestas por la pandemia en 2020 y 2021 que distorsionan la comparabilidad de los resultados, las ventas de locatarios en nuestros Centros Comerciales cayeron durante el ejercicio 27,8% en términos reales y los ingresos de oficinas 21,9%. El EBITDA ajustado del segmento de renta alcanzó los ARS 4.670 millones, un 47,3% inferior al del año anterior. En términos consolidados, los ingresos alcanzaron los ARS 11.003 millones, y el EBITDA ajustado fue de ARS 14.477 millones, un 54,1% superior al de 2020, debido a las ventas de oficinas realizadas durante el ejercicio. El resultado neto fue negativo en ARS 22.537 millones explicado principalmente por las pérdidas registradas por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y el impacto del cambio de alícuota, del 25% al 35%, en el impuesto a las ganancias diferido. Con el producido de las ventas de activos, la compañía canceló sus obligaciones negociables por USD 140 millones en septiembre 2020 y en el mes de noviembre, distribuyó un dividendo en efectivo por la suma de ARS 9.700 millones.

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

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

De cara al futuro, cuando el contexto lo permita, lanzaremos los proyectos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras en Argentina. Estamos convencidos del potencial de la industria inmobiliaria y su rol en la reactivación económica del país.

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

A todos ustedes, muchas gracias.

Eduardo S. Elstain
Presidente

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

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

Pandemia de COVID-19

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

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Segmento Centros Comerciales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

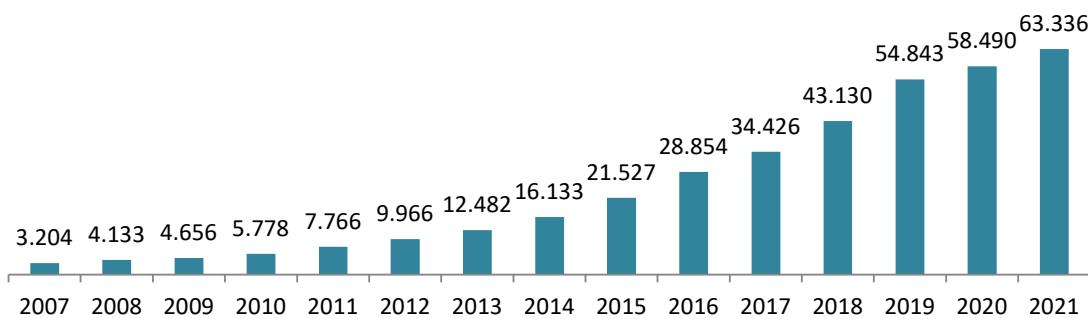
Performance operativa

Al finalizar el ejercicio fiscal 2021, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los ARS 75.795 millones, cayendo un 27,8% respecto al año anterior en términos reales (+8,3% en términos nominales).

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires disminuyeron un 39,5% interanual en términos reales (+4,7% en valores nominales), pasando de ARS 71.799 millones a ARS 43.309 millones durante el período fiscal 2021, mientras que los del Interior del país disminuyeron un 2,5% interanual en términos reales (+44,4% en valores nominales), pasando de ARS 33.244 millones a ARS 32.386 millones durante el período fiscal 2021.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios 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 PC tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

(1) IRSA 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⁾

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

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

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

Ingresos del segmento Centros Comerciales en términos reales

Al analizar la composición de los ingresos del segmento centros comerciales entre 2021 y 2020 se observa que las proporciones se mantienen estables: los ingresos por alquileres (“VMA”), representan aproximadamente un 46% de los ingresos del segmento y el alquiler contingente, que es el que depende de las ventas de nuestros locatarios, representa cerca del 27% de los del segmento.

Durante el ejercicio 2021, dada la situación provocada por la pandemia de COVID-19 y con el objetivo de preservar la ocupación, decidimos acompañar a nuestros locatarios priorizando la relación de largo plazo condonando en gran medida el alquiler básico y el fondo de promoción colectiva durante el período de cierre de operaciones. Con las reaperturas, mantuvimos esta política de apoyo mediante un esquema de alquiler variable hasta que la situación se regularice.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Composición Ingresos al 30 de junio

(ARS millones)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	2.461	4.699	7.180
Alquileres Porcentuales	1.443	2.209	2.672
Total de alquileres	3.904	6.908	9.852
Publicidad no tradicional	110	277	334
Ingresos por cargos de admisión	788	1.356	1.578
Gerenciamiento	135	157	177
Estacionamiento	37	445	711
Comisiones	180	233	482
Otros	179	31	325
Subtotal	5.333	9.407	13.459
Patio Olmos	9	10	15
Ajustes ⁽¹⁾ y Eliminaciones	-21	-502	-646
Total	5.321	8.915	12.828

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

(1) No incluye ingresos por Patio Olmos.

(2) IRSA 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

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

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

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

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

(3) No incluye locales vacíos.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

El siguiente cuadro contiene cierta información sobre nuestros contratos de alquiler al 30 de junio de 2021:

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	275	550	48	15.260	12.630	514	1.193
Varios ⁽²⁾	90	177	36	10.426	6.327	145	359
Gastronomía	49	77	1	11.015	10.714	157	312
Servicios	28	61	2	9.673	5.551	31	28
Electro	25	107	7	13.564	9.322	24	45
Hogar y Decoración	23	43	3	6.138	5.104	34	64
Supermercado	2	20	-	1.862	1.262	-	-
Entretelamientos	1	8	-	3.664	1.012	33	114
Total	493	1.043	97	8.950	6.490	938	2.115

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021. 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 al 30 de junio de 2021

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

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

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

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

Información detallada sobre cada uno de nuestros centros comerciales

Abasto, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Abasto es un centro comercial con 162 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 29 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 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 6.354 millones, lo que representa ventas por metro cuadrado por aproximadamente ARS 172.681 un 51,3% menor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2020. Los ingresos por alquileres disminuyeron de ARS 893 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 381 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, lo cual representa ingresos anuales por metro cuadrado locativo bruto de ARS 24.293 en el ejercicio económico 2020 y ARS 10.357 en el ejercicio económico 2021.

Al 30 de junio de 2021, su porcentaje de ocupación era del 99,7%.

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	3.451	54,3%	14.367	39,0%
Entretenimiento	94	1,5%	12.264	33,3%
Hogar y decoración	125	2,0%	807	2,2%
Gastronomía	835	13,1%	3.294	9,0%
Varios	823	13,0%	3.029	8,2%
Servicios	39	0,6%	365	1,0%
Electro	987	15,5%	2.670	7,3%
Total	6.354	100,0%	36.796	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

Ingresos de Abasto en términos reales

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

(ARS millones)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	286	658	1.056
Alquileres Porcentuales	95	235	336
Total de alquileres	381	893	1392
Publicidad no tradicional	14	43	44
Ingresos por cargos de admisión	111	198	279
Gerenciamiento	23	25	28
Estacionamiento	5	92	159
Comisiones	18	29	63
Otros	15	3	6
Total	567	1.283	1.971

Alto Palermo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alto Palermo es un centro comercial de 132 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 20.045 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 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 7.299 millones, 43,1% por debajo de lo facturado en términos reales en el ejercicio económico 2020. Las ventas por metro cuadrado alcanzaron ARS 364.130. El total de los ingresos por alquileres disminuyó de ARS 995 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 530 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, lo que representa ingresos anuales por metro bruto locativo de ARS 53.374 en 2020 y ARS 26.459 en 2021.

Al 30 de junio de 2021, la tasa de ocupación era del 98,4%.

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	4.728	64,8%	12.963	64,7%
Hogar y decoración	115	1,6%	173	0,9%
Gastronomía	485	6,6%	2.911	14,5%
Varios	1.288	17,6%	1.551	7,7%
Servicios	203	2,8%	1.730	8,6%
Electro	480	6,6%	717	3,6%
Total	7.299	100,0%	20.045	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	383	730	1.167
Alquileres Porcentuales	148	265	279
Total de alquileres	530	995	1446
Publicidad no tradicional	27	65	88
Ingresos por cargos de admisión	166	269	348
Gerenciamiento	21	23	26
Estacionamiento	7	74	130
Comisiones	38	68	77
Otros	1	3	0
Total	790	1.497	2.115

Alto Avellaneda, Gran Buenos Aires

Alto Avellaneda es un centro comercial suburbano que cuenta con 126 locales comerciales. Fue inaugurado en octubre de 1995 y se encuentra ubicado en la Ciudad de Avellaneda, en el límite sur con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El centro comercial está localizado cerca de una terminal de ferrocarriles y próximo al centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Alto Avellaneda cuenta con una superficie total construida de 108.598,8 metros cuadrados (incluye estacionamiento), que consiste en 39.838 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 21 locales. 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 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 5.288 millones, lo que representa una caída interanual del 54,1% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de ARS 132.737. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 667 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 287 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 17.390 en 2020 y ARS 7.213 en 2021.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación era del 64,8%.

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	2.708	51,2%	13.297	33,4%
Tienda Departamental	0	0,0%	10.946	27,5%
Entretenimiento	18	0,3%	7.354	18,5%
Hogar y decoración	180	3,4%	578	1,5%
Gastronomía	474	9,0%	2.241	5,6%
Varios	626	11,8%	2.614	6,6%
Servicios	20	0,4%	426	1,1%
Electro	1.262	23,9%	2.382	6,0%
Total	5.288	100%	39.838	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	197	439	853
Alquileres Porcentuales	90	228	249
Total de alquileres	287	667	1.102
Publicidad no tradicional	5	20	22
Ingresos por cargos de admisión	103	175	184
Gerenciamiento	18	21	24
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	19	17	78
Otros	28	2	6
Total	461	902	1.416

Alcorta Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alcorta Shopping es un centro comercial de 112 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 15.812 m² de ABL. Alcorta Shopping tiene un cine con dos salas, patio de comidas con 11 locales, 2 exclusivos restaurantes, el hipermercado Carrefour en la planta baja y un banco Santander. El centro comercial se distribuye en tres niveles y cuenta con un estacionamiento sin cargo por 2 horas con capacidad para 1.137 vehículos y un anexo de parking propio frente al edificio principal con capacidad para 435 vehículos mas. El centro apunta a una clientela de altos ingresos con una edad de entre 25 y 40 años.

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 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 5.546 millones, lo que representa ventas en el ejercicio de aproximadamente ARS 350.768 por metro cuadrado y una caída interanual del 27,5% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de aproximadamente ARS 538 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 368 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 34.192 en 2020 y ARS 23.278 en 2021.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación del Alcorta Shopping era del 90,6%.

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	3.761	67,8%	8.006	50,6%
Entretenimiento	12	0,2%	1.435	9,1%
Hogar y decoración	378	6,8%	1.236	7,8%
Gastronomía	169	3,0%	1.135	7,2%
Varios	794	14,3%	1.516	9,6%
Servicios	170	3,1%	2.405	15,2%
Electro	262	4,7%	79	0,5%
Total	5.546	100,0%	15.812	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	221	356	554
Alquileres Porcentuales	148	182	168
Total de alquileres	368	538	722
Publicidad no tradicional	8	33	38
Ingresos por cargos de admisión	73	142	163
Gerenciamiento	11	8	8
Estacionamiento	7	54	78
Comisiones	15	23	29
Otros	1	2	1
Total	483	799	1.040

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 Autónoma de Buenos Aires y muy cerca de los accesos a subterráneos, colectivos y trenes.

Patio Bullrich tiene una superficie total construida de 28.984 metros cuadrados (incluye estacionamiento), que incluyen 11.396 m² de ABL y áreas comunes que comprenden 12.472 metros cuadrados. El centro comercial se distribuye en cuatro niveles y tiene una playa de estacionamiento paga para 206 autos en una superficie aproximada de 4.600 metros cuadrados. El centro comercial tiene un complejo con 4 salas de cine, con capacidad para 1.381 espectadores. Además, cuenta con el primer Food Hall de Argentina, propuesta que ofrece gastronomía francesa, italiana, patisserie, cocina de mar y parrilla, y un mercado “gourmet” con productos especialmente seleccionados de marcas premium. Desde el punto de vista de su tenant mix concentra las marcas internacionales y nacionales de lujo más importantes como LV, Salvatore Ferragamo, Hugo Boss, Bally, Omega, Etiqueta Negra, Jazmin Chebar, Calandra, entre otras.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 3.571 millones, lo que representa ventas de aproximadamente ARS 313.355 por metro cuadrado y una caída interanual del 31,3% en términos reales. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 306 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 147 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, lo que representa ingresos mensuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 26.815 en el ejercicio económico 2020 y de ARS 12.884 en el ejercicio económico 2021.

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación del Patio Bullrich era del 87,8%.

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	2.553	71,5%	5.645	49,5%
Entretenimiento	1	0,0%	1.510	13,3%
Hogar y decoración	41	1,1%	90	0,8%
Gastronomía	43	1,2%	1.556	13,7%
Varios	867	24,3%	1.669	14,6%
Servicios	66	1,8%	876	7,7%
Electro	0	0,0%	50	0,4%
Total	3.571	100,0%	11.396	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	83	194	287
Alquileres Porcentuales	64	112	114
Total de alquileres	147	306	401
Publicidad no tradicional	5	14	16
Ingresos por cargos de admisión	36	72	76
Gerenciamiento	9	18	20
Estacionamiento	6	42	74
Comisiones	9	10	19
Otros	1	1	-2
Total	211	462	606

Alto Noa, Ciudad de Salta

Alto Noa es un centro comercial que fue inaugurado en 1994, cuenta con 84 locales comerciales y se encuentra ubicado en la Ciudad de Salta, capital de la Provincia de Salta, en el noroeste de la Argentina. La provincia de Salta tiene una población de aproximadamente 1,3 millones de habitantes, de los cuales aproximadamente 0,8 millones viven en la Ciudad de Salta. El centro comercial cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 31.046 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 19.314 m² de ABL. Alto Noa tiene un patio de comidas con 12 locales, un importante centro recreativo, un supermercado y un complejo de ocho pantallas de cine. El centro comercial ocupa un nivel y tiene estacionamiento gratuito para 520 vehículos. Alto Noa apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre 28 y 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 5.208 millones, lo que representa ventas en el período de aproximadamente ARS 269.648 por metro cuadrado y un aumento interanual del 0,01% en términos reales. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 236 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 206 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, lo que representa

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 12.231 en el ejercicio económico 2020 y ARS 10.641 en el ejercicio económico 2021.

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación del Alto Noa era del 98,1%.

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	1.513	29,1%	4.491	23,3%
Entretenimiento	182	3,5%	6.507	33,7%
Hogar y decoración	98	1,9%	270	1,4%
Gastronomía	426	8,2%	1.217	6,3%
Varios	188	3,6%	302	1,6%
Servicios	2.102	40,4%	5.780	29,9%
Electro	699	13,4%	747	3,9%
Total	5.208	100,0%	19.314	100%

1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	127	152	208
Alquileres Porcentuales	78	85	108
Total de alquileres	206	237	316
Publicidad no tradicional	4	6	5
Ingresos por cargos de admisión	19	25	29
Gerenciamiento	3	2	3
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	6	6	18
Otros	4	1	2
Total	241	277	372

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 43.312 m² de ABL y cuenta con un complejo de cines con una superficie de aproximadamente 3.659 metros cuadrados compuesto por diez pantallas, una de ellas 4D siendo la primera en la provincia, un patio de comidas con 24 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 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 9.002 millones lo que representa ventas de aproximadamente ARS 207.840 por metro cuadrado y un aumento interanual del 6,2% en términos reales. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 360 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 326 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 8.306 en el ejercicio económico 2020 y ARS 7.520 en el ejercicio económico 2021.

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación del Mendoza Plaza era del 97,3%.

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	2.417	26,8%	10.349	23,9%
Tienda Departamental	1.839	20,4%	9.176	21,2%
Entretenimiento	75	0,8%	7.351	17,0%
Hogar y decoración	280	3,1%	542	1,3%
Gastronomía	664	7,4%	4.276	9,9%
Varios	1.980	22,0%	7.551	17,4%
Servicios	61	0,7%	1.177	2,7%
Electro	1.686	18,7%	2.890	6,7%
Total	9.002	100,0%	43.312	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	208	227	314
Alquileres Porcentuales	118	133	194
Total de alquileres	326	360	508
Publicidad no tradicional	8	11	13
Ingresos por cargos de admisión	29	40	49
Gerenciamiento	6	13	15
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	7	13	24
Otros	11	7	7
Total	386	443	615

Alto Rosario, Ciudad de Rosario

Alto Rosario es un centro comercial con 138 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 33.731 m² de ABL. Alto Rosario posee un patio de comidas con 20 locales, un gran espacio de entretenimientos, un supermercado y un complejo de cines Showcase con 14 pantallas de última generación. El centro comercial se distribuye en una planta, y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.700 vehículos. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 11.092 millones, lo que representa un aumento interanual del 2,2% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 328.836. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 608 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 595 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 18.054 en el ejercicio económico 2020 y ARS 17.627 en el ejercicio económico 2021.

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación del Alto Rosario era del 95,4%

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	6.391	57,6%	15.579	46,2%
Entretenimiento	52	0,5%	9.586	28,4%
Hogar y decoración	604	5,4%	1.192	3,5%
Gastronomía	844	7,6%	2.504	7,4%
Varios	1.243	11,2%	2.258	6,7%
Servicios	123	1,1%	1.180	3,5%
Electro	1.835	16,5%	1.432	4,2%
Total	11.092	100,0%	33.731	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	299	353	525
Alquileres Porcentuales	296	256	302
Total de alquileres	595	608	827
Publicidad no tradicional	9	16	20
Ingresos por cargos de admisión	98	124	135
Gerenciamiento	10	9	10
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	19	21	31
Otros	5	2	1
Total	735	781	1.025

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 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 3.694 millones, lo que representa un aumento interanual del 10,5% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 240.479. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 209 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 197 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 13.605 en el ejercicio económico 2020 y ARS 12.857 en el ejercicio económico 2021.

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación del Córdoba Shopping era del 91,4%.

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	2.523	68,3%	6.414	41,8%
Entretenimiento	23	0,6%	5.842	38,0%
Hogar y decoración	126	3,4%	335	2,2%
Gastronomía	225	6,1%	740	4,8%
Varios	507	13,7%	779	5,1%
Servicios	24	0,6%	754	4,9%
Electro	266	7,2%	497	3,2%
Total	3.694	100,0%	15.361	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	110	113	181
Alquileres Porcentuales	88	96	121
Total de alquileres	197	209	302
Publicidad no tradicional	5	9	13
Ingresos por cargos de admisión	20	30	32
Gerenciamiento	3	10	11
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	6	6	12
Otros	3	2	0
Total	235	266	370

Dot Baires Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dot Baires Shopping es un centro comercial que se inauguró en mayo de 2009, cuenta con 4 niveles y 3 subsuelos, en una superficie de 173.000 metros cuadrados cubiertos, de los cuales 47.493 son m² de ABL. Comprende 164 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 2021, nuestra participación en Panamerican Mall S.A. es del 80%.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 4.866 millones, lo que representa una caída interanual del 52,5% en términos reales y las ventas anuales por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 102.455. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 658 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 220 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 13.482 en el ejercicio económico 2020 y ARS 4.642 en el ejercicio económico 2021.

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación de Dot Baires Shopping era del 80,7%.

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	2.599	53,4%	24.010	50,6%
Tienda Departamental	0	0,0%	2.254	4,7%
Entretenimiento	37	0,8%	8.519	17,9%
Hogar y decoración	131	2,7%	3.222	6,8%
Gastronomía	531	10,9%	2.446	5,2%
Varios	665	13,7%	3.129	6,6%
Servicios	94	1,9%	2.093	4,4%
Electro	809	16,6%	1.820	3,8%
Total	4.866	100,0%	47.493	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	157	461	708
Alquileres Porcentuales	63	197	268
Total de alquileres	220	658	976
Publicidad no tradicional	9	31	41
Ingresos por cargos de admisión	69	118	142
Gerenciamiento	16	15	17
Estacionamiento	3	139	202
Comisiones	19	16	56
Otros	108	4	235
Total	445	981	1.669

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 15.158 metros cuadrados son de ABL. Comprende 78 locales comerciales y estacionamiento para 2.335 vehículos.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 4.272 millones, lo que representa un promedio de ventas anuales de aproximadamente ARS 281.831 por metro cuadrado y una caída interanual en la facturación de 19,7% en términos reales. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 289 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 197 millones para el ejercicio económico finalizado del 30 de junio de 2021, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de ABL de ARS 19.078 para 2020 y ARS 13.020 para 2021.

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación del Soleil Premium Outlet era del 90,3%.

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	3.793	88,8%	10.522	69,4%
Entretenimiento	18	0,4%	3.262	21,5%
Hogar y decoración	14	0,3%	0	0,0%
Gastronomía	244	5,7%	745	4,9%
Varios	190	4,4%	395	2,6%
Servicios	13	0,3%	234	1,5%
Total	4.272	100,0%	15.158	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	139	179	290
Alquileres Porcentuales	59	110	160
Total de alquileres	197	289	450
Publicidad no tradicional	3	10	6
Ingresos por cargos de admisión	39	52	66
Gerenciamiento	6	5	5
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	2	15	22
Otros	1	1	2
Total	248	372	551

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 70 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 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 1.368 millones, lo que representa una caída interanual del 38,2% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 129.914. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 71 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 23 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 6.793 en el ejercicio económico 2020 y ARS 2.184 en el ejercicio económico 2021.

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación de La Ribera Shopping era del 96,2%.

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	662	48,4%	3.277	31,1%
Entretenimiento	27	2,0%	3.323	31,6%
Hogar y decoración	71	5,2%	159	1,5%
Gastronomía	174	12,7%	2.227	21,1%
Varios	230	16,8%	776	7,4%
Servicios	17	1,2%	29	0,3%
Electro	187	13,7%	739	7,0%
Total	1.368	100,0%	10.530	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	17	41	57
Alquileres Porcentuales	6	31	51
Total de alquileres	23	72	108
Publicidad no tradicional	1	4	4
Ingresos por cargos de admisión	4	5	5
Gerenciamiento	1	2	2
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	2	5	12
Otros	0	0	0
Total	32	88	131

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 36 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. 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.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 6,213 millones, lo que representa un aumento interanual del 3,4% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 433.414. El total de ingresos por alquileres se incrementó de ARS 539 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 367 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 37.636 en el ejercicio económico 2020 y ARS 25.583 en el ejercicio económico 2021.

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación del Distrito Arcos era del 100%.

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	5.241	84,4%	10.692	74,6%
Gastronomía	353	5,7%	728	5,1%
Varios	393	6,3%	1.729	12,1%
Servicios	226	3,6%	1.186	8,3%
Total	6.213	100,0%	14.335	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	197	355	596
Alquileres Porcentuales	170	185	187
Total de alquileres	367	540	783
Publicidad no tradicional	10	8	18
Ingresos por cargos de admisión	6	91	53
Gerenciamiento	4	3	4
Estacionamiento	9	43	67
Comisiones	18	3	23
Otros	1	2	2
Total	415	690	949

Alto Comahue, Ciudad de Neuquén

Inaugurado el 17 de marzo de 2015 se encuentra ubicado en la ciudad de Neuquén, en la región de la Patagonia, Argentina, cuenta con una superficie total de 35.000 metros cuadrados y 11.705 m² de ABL, cerca de 1.066 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. Alto Comahue ofrece 94 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 2.022 millones, lo que representa una caída interanual del 36,3% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 172.746. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 538 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 a ARS 60 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021, lo que representa ingresos anuales por área bruta locativa de ARS 46.012 en el ejercicio económico 2020 y ARS 5.113 en el ejercicio económico 2021.

Al 30 de junio de 2021 el porcentaje de ocupación del Alto Comahue era del 92,4%.

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	1.079	53,4%	5.576	47,6%
Entretenimiento	21	1,0%	2.350	20,1%
Hogar y decoración	114	5,6%	437	3,7%
Gastronomía	309	15,3%	2.014	17,2%
Varios	394	19,5%	787	6,7%
Servicios	32	1,6%	124	1,1%
Electro	73	3,6%	417	3,6%
Total	2.022	100,0%	11.705	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2021

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)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	40	445	385
Alquileres Porcentuales	20	93	134
Total de alquileres	60	538	519
Publicidad no tradicional	2	5	7
Ingresos por cargos de admisión	14	16	15
Gerenciamiento	3	3	4
Estacionamiento	0	0	0
Comisiones	3	2	19
Otros	3	2	65
Total	84	566	629

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

Fuente: Cámara Argentina de Shopping Centers.

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

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

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

Estacionalidad:

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

Segmento Oficinas y Otros

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 (vendido recientemente), Intercontinental Plaza, Suipacha 652 y la reserva de tierra “Intercontinental II” con potencial para desarrollar 19.600 metros cuadrados. Al 30 de junio de 2021, poseímos un portafolio de 7 edificios de oficinas con 113.291 metros cuadrados de ABL incluyendo el recientemente inaugurado “200 Della Paolera”.

Adicionalmente, somos propietarios o percibimos ingresos de otras propiedades de alquiler. Al 31 de junio de 2021, somos propietarios de otros terrenos y propiedades de renta por un total de 116.865 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 2021:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA PC	Ingresos por alquileres (ARS miles) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Dic-14	19.885	66,9%	100%	506.822
Torre BankBoston ⁽⁷⁾	Dic-14				120.982
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	141.684
Bouchard 710 ⁽⁷⁾	Dic-14				43.344
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	277.155
Zetta Building	May-19	32.173	84,7%	80%	907.118
200 Della Paolera ⁽⁶⁾	Dic-20	27.530	80,2%	100%	494.581
Total Oficinas AAA & A		93.809	80,1%		2.491.686
Oficinas B					
Philips	Jun-17	8.017	93,1%	100%	139.307
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	17,3%	100%	56.765
Total Oficinas B		19.482	48,5%	100%	196.072
Subtotal Oficinas		113.291	74,7%		2.687.758
Otras propiedades con renta⁽⁵⁾					
Total Segmento Oficinas y Otros					26.912
2.714.670					

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

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

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

(4) Corresponde a los ingresos anuales

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

(6) Incluye 664m² de subsuelo.

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

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

	2021	2020	2019
Superficie Alquilable (m ²)	113.291	115.640	115.378
Ocupación del Portfolio total	74,7%	86,1%	88,3%
Renta USD/m ²	25,7	26,6	26,4

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

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ingresos por metro cuadrado

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

	Ingresos ARS por m ² ⁽¹⁾⁽²⁾		
	2021	2020	2019
Oficinas			
Edificio República	38.078	37.658	35.243
Torre BankBoston	-	33.978	36.156
Intercontinental Plaza	47.561	20.381	23.129
Bouchard 710	-	40.215	36.799
Suipacha 652/64	28.674	16.379	33.538
DOT Building	29.053	36.583	30.028
Philips	18.659	16.803	38.740
Zetta Building	33.280	36.434	23.919
200 Della Paolera	22.401	-	-

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

(2) 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 2021:

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

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

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

(3) Valor mensual.

(4) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes en el que 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 2021, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres) ⁽¹⁾:

Año Fiscal de Vencimiento del Contrato	Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento	Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento (m ²)	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 (%)
2021	1	866	1%	31	1%
2022	2	509	1%	14	1%
2023	16	13.587	16%	438	19%
2024+	46	69.647	82%	1.842	79%
Total	65	84.609	100%	2.325	100%

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

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

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., Facebook Argentina S.R.L., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Cheil Argentina, Smart Partners, 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. El principal locatario es Total Austral y como valor agregado Banco Supervielle (Sucursal bancaria) y Starbucks Coffee brindando diferentes servicios al 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. El principal locatario es Monitor de Medios Publicitarios S.A.. Cuenta con una superficie, que promedia los 11.465 metros cuadrados de área bruta locativa.

Dot Building, Ciudad Autónoma 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., General Electric Healthcare, HP y Medtronic 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 20.000 m². IRSA PC es dueña del 100% del edificio. Es actualmente uno de los activos con mayor ocupación, con empresas como Iunigo, Philips, Salentein, entre otros, además de la inminente apertura de un Jardín Maternal para dar servicio al Polo Dot.

Edificio Zetta

Nuestra subsidiaria Panamerican Mall S.A. desarrolló un edificio de oficinas de 32.173 metros cuadrados de área bruta locativa y 11 pisos ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este 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. Al 30 de junio de 2021 el edificio se encontraba ocupado aproximadamente en un 91% por Mercado Libre y 9% por Falabella.

Edificio 200 Della Paolera

"200 Della Paolera" es una Torre triangular de oficinas AAA de 126 metros de altura y 55.000 m² de superficie + 70 metros lineales de Curtain Wall sobre el Río de la Plata en el último terreno vacante de Catalinas Norte, una de las áreas corporativas más premium de Argentina. Este edificio tiene 35.000 m² de ABL, 318 cocheras, vestuarios, seguridad, servicios de gastronomía y se ha convertido en un ícono emblemático de la ciudad, construido con conceptos de sustentabilidad y diseño de alta calidad. El proceso de comercialización está avanzando con muy alentadora ocupación de locatarios premium tales como, Globant, Microsoft, Cargill, La Brioche Dorée y nosotros junto con IRSA y CRESUD como propietarios e inquilinos.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 PC representan las 3 compañías 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 2021 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 2021:

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

(1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Terreno linderos DOT y terreno linderos Mendoza Shopping

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

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones.

(4) Clasificado como Activos Intangibles, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico.

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

Expansiones	Participación IRSA CP	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo Lindero	100%	2.510	CABA
Subtotal Expansiones en Curso		2.510	
Otras futuras expansiones ⁽¹⁾		49.186	
Subtotal Futuras Expansiones		49.186	
Total en Centros Comerciales		51.696	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.199	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
Subtotal Futuras Expansiones		75.825	
Total en Oficinas + Residencial		75.825	
Total Expansiones		127.521	

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

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

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 de 2021 era del 88% y la finalización está prevista para octubre 2021.

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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se comenzaron a tramitar ante los organismos públicos la obtención de las prefactibilidades y en julio 2020, se notificó el otorgamiento de la Aptitud Hidráulica en instancia de prefactibilidad. 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 compromiso de permuta por 13.500 m² de la capacidad constructiva, sujeto a condiciones para luego escriturar. El emprendimiento por realizar será un desarrollo mixto, residencial y oficinas, y como parte de la contraprestación, la Compañía recibirá 2.160 m² en departamentos, cocheras Shopping, más las gestiones de permisos, unificaciones y subdivisiones en 3 parcelas. La entrega de la contraprestación será como máximo, para la Torre I en mayo de 2022, y para la Torre II en julio de 2024. El valor de la permuta es de USD 4 millones.

Terreno La Plata

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

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

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

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

Terreno Caballito - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 sobrelevar 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 Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 tendrá 22 pisos de apartamentos de 1 a 3 habitaciones, con un área total de 8.400 metros cuadrados.

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén

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

Oficinas:

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

En el corazón del barrio de Monserrat, a escasos metros de la avenida más importante de la ciudad y del centro financiero, se encuentra el complejo *Intercontinental Plaza* conformado por una torre de oficinas y el exclusivo Hotel Intercontinental. En el actual terreno de 6.135 m² es factible la construcción de una segunda torre de oficinas de 19.600 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 Autónoma de Buenos Aires” a través de una Unión Transitoria de Empresas que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este predio por un plazo de 15 años y el “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, permanecieron cerrados durante todo el ejercicio 2021. Esperamos una gradual recuperación durante el ejercicio 2022 dado que el 12 de julio pasado se activaron los protocolos para la realización de eventos, congresos y exposiciones.

Otros

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

TGLT (real estate)

TGLT es una compañía de real estate listada en ByMA, en la que, al 30 de junio de 2021, tenemos una participación del 27,82%. TGLT se dedica principalmente a proyectos de desarrollo residencial en Argentina y Uruguay.

Durante el ejercicio actual TGLT S.A. ha arrojado pérdidas relevantes y su negocio está viéndose afectado por distintos factores propios y vinculados al contexto en el que se encuentra. Por lo mencionado la Sociedad decidió reevaluar la recuperabilidad de este activo.

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

Con fecha 8 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad PARETO S.A., con el objeto social “diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web”. Al 30 de junio de 2021, la compañía cuenta con un equipo de 35 personas y la participación de IRSA PC en We are appa alcanza el 93,61%.

¡Appa!, la aplicación de We are appa, es un sistema de fidelización de clientes 100% digital que promueve beneficios y descuentos facilitando la experiencia de los consumidores en los centros comerciales y oficinas. Las líneas de negocio actuales son: “¡Appa! Fidelidad” consolidando servicios que mejoran la experiencia del consumidor en los activos físicos a través de descuentos, pago de estacionamientos, reserva de turnos y participación en sorteos y “¡Appa! Corporate”, una herramienta que acerca a las empresas con sus colaboradores mediante experiencias y descuentos exclusivos, permitiendo la reserva de espacios de trabajo para las modalidades de coworking en el marco de la pandemia y las disposiciones de aforo limitado. Actualmente es utilizado por 3.672 colaboradores de distintas empresas.

Este año ¡Appa! superó el millón de usuarios históricos, las dos millones de transacciones y se encuentra próximo el lanzamiento de la solución de pago y los nuevos cheques regalo para utilizar tanto física como virtualmente en centros comerciales.

Durante el ejercicio 2021 se lanzó AppaShops, el marketplace online de la compañía, siguiendo la estrategia de WeAreAppa que se enfoca en la experiencia del usuario. Si bien su trayectoria es reciente, está generando impacto como complemento de omnicanalidad a las tiendas físicas de las marcas que tradicionalmente operan con la compañía, convirtiéndolas en socios estratégicos para la recuperación de la actividad post pandemia. Al ser también una compañía data-driven, el análisis de los datos de los consumidores permite hacer de la experiencia online del usuario un activo diferencial.

Por último, de la mano de AppaShops se inauguró en Alto Palermo el primer pick-up point para compras online. Esta solución permite a los clientes no depender de la recepción de paquetes en un domicilio y horario particular, además de poder consolidar productos de diferentes marcas en una sola compra. Los próximos pasos incluyen la apertura de nuevos pick-up points y la posibilidad de entrega directa al vehículo en los estacionamientos de los centros comerciales alrededor del país, así como la recepción de paquetes operados y enviados por terceros para luego ser retirados por el cliente.

Avenida Inc.

Al 30 de Junio de 2021, 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

Julio y agosto 2020: Venta de pisos en Torre BankBoston

El 15 de julio de 2020, la Compañía firmó 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 (USDm² 5.570), y fue abonado en su totalidad.

Julio 2020: Venta de edificio Bouchard 710

El 30 de julio la Compañía vendió 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.

Octubre 2020: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 26 de octubre de 2020, 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 9.700 millones.
- Aumento de Capital Social de la suma de ARS 126 millones a la suma de ARS 54.123 millones mediante la capitalización de reservas.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2020.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social. Dicho plan a la fecha no ha sido implementado.
- Cambio en el valor nominal de las acciones de la suma de ARS 1 a la suma de ARS 100.

Noviembre 2020: Designación nuevo Gerente General (CEO)

La Compañía informó que mediante la Reunión de Directorio del día 29 de octubre de 2020 se ha designado al Señor Daniel Ricardo Elsztain como Gerente General de la Sociedad.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Noviembre 2020: Venta de pisos en Torre Boston

El 5 de noviembre de 2020, la Compañía vendió y transfirió 4 pisos adicionales por una superficie bruta locativa de aproximadamente 3.892 m² y 15 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 22,9 millones (USD/m² 5.890), el cual fue abonado en su totalidad.

Finalmente, el 12 de noviembre de 2020, la Compañía vendió y transfirió los últimos 3 pisos que poseía con un área locativa de 3.266 m², un local comercial de 228 m² y 15 cocheras por un precio de aproximadamente USD 19,1 millones (USD 1,1 millones correspondientes al mencionado local), el cual fue abonado en su totalidad. El precio de las oficinas alcanzó los USD/m² 5.490.

Luego de estas operaciones, La Compañía ya no cuenta con superficie alquilable en dicho edificio, manteniendo únicamente 966 m² del primer subsuelo, parcialmente alquilados.

Diciembre 2020: Cambio de Sede Social

La Compañía ha mudado sus oficinas de Moreno 877 Piso 22 CABA a Carlos Della Paolera 261 Piso 8 CABA, constituyéndose este último domicilio en su nueva sede social.

Diciembre 2020: Publicación Reporte de Sustentabilidad 2020

La Compañía publicó su Reporte de Sustentabilidad correspondiente al período fiscal 2020. El mismo está basado en los estándares de Global Reporting Initiative (GRI) en relación con el desempeño económico, social y ambiental para el Ejercicio 2020.

Abril 2021: Inauguración “200 Della Paolera”

El 29 de abril de 2021 la Compañía inauguró su nuevo desarrollo de oficinas en Buenos Aires, que se encontraba operativo desde el mes de diciembre de 2020.

“200 Della Paolera” es un edificio de oficinas AAA ubicado en Catalinas, una de las áreas corporativas más premium de Argentina. Este edificio de 30 pisos tiene un ABL total de 35.000 m², 318 estacionamientos, servicios y amenities. La Compañía posee el 80% del edificio (28.000 m²).

Potencialmente LEED, equipado con la última tecnología y diseñado para promover un entorno de trabajo ágil y colaborativo, este moderno edificio se convertirá en un ícono emblemático de la ciudad.

Junio 2021: Venta de piso de oficinas en “200 Della Paolera”

Con fecha 18 de junio se firmó un boleto de venta por un piso y unidades de cocheras del edificio “200 Della Paolera” por un monto de USD 7 millones. A la fecha se recibió una seña de USD 2 millones sin haberse transferido la posesión, la cual está pactada a más tardar para el 15 de diciembre de 2021.

Julio 2021: Capitalización y Cambio en el Valor Nominal

Con posterioridad al cierre del ejercicio, y habiéndose obtenido las autorizaciones de la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires a lo resuelto en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 26 de octubre de 2020, se procedió a:

- 1- la capitalización de importes de las Cuentas Ajuste Integral del Capital y Prima de Emisión y de otras Reservas, registrados en los estados contables correspondientes al ejercicio cerrado el 30.06.2020,
- 2- el cambio del valor nominal de las acciones representativas del capital social de valor nominal ARS 1 y un voto por acción a valor nominal ARS 100 cada una y un voto por acción,

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

3- efectuar una distribución de 53.996.987.920 acciones liberadas que representan un 42.849,97420526% sobre el capital social.

A partir del día 20 de julio de 2021, se efectivizó en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, y se procedió con la anotación en el Registro Escritural de Caja de Valores S.A. del cambio de 126.014.050 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1,00 cada una y un voto por acción, por la cantidad de 541.230.019 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 100 cada una y un voto por acción. A partir de la fecha indicada, las nuevas acciones distribuidas por la capitalización descripta tienen derechos económicos en igualdad de condiciones con las que se encontraban previamente en circulación.

El capital social de IRSA PC luego de las operaciones indicadas asciende a la suma de ARS 54.123.001.900 representado por 541.230.019 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 100 cada una y un voto por acción;

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

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

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, perdidas 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 previsiones que regulan la relación con los locatarios de nuestros centros comerciales.

Locaciones

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

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

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 valor 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 actualiza trimestralmente y en forma acumulativa por el índice IPC. 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 algunas excepciones y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo período, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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.

Derecho de resolución anticipada

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

Otros

La mayoría de nuestras locaciones disponen que los locatarios paguen la totalidad de los gastos e impuestos vinculados a la propiedad en proporción a sus respectivas superficies alquiladas. Sin perjuicio de ello, conforme la última reforma introducida al art. 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

Desarrollo y Utilización del Terreno

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

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

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

Venta y Titularidad

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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.

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;

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

- impliquen una renuncia o restricción de los derechos de los consumidores y ampliación de los derechos del vendedor; e
- impongan la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En fecha 17 de septiembre de 2014, una nueva Ley de Defensa del Consumidor fue aprobada por el Congreso Argentino, la Ley N° 26.993. La misma, conocida como “Sistema para la Resolución de Conflictos en las Relaciones de Consumo”, estableció la creación de nuevos procedimientos administrativos y judiciales para esta área del Derecho. Crea así un sistema administrativo de dos instancias: el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

(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 incluye al grupo adquirente y a la empresa, grupo o activos objeto de la adquisición pero excluye a las empresas del grupo vendedor, supere en Argentina 100 millones de unidades móviles que, conforme la Resolución 151/2021 de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo publicada en el Boletín Oficial con fecha 22 de febrero de 2021, equivale a la suma de ARS 5.529.000.000, en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la CNDC para su análisis y autorización. Se entiende por “volumen de negocios total” los importes resultantes de la venta de productos, de la prestación de servicios realizados, y los subsidios directos percibidos por las empresas afectadas durante el último ejercicio que correspondan a sus actividades ordinarias, previa deducción de los descuentos sobre ventas, así como del impuesto sobre el valor agregado y de otros impuestos directamente relacionados con el volumen de negocios.

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

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

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

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

Con fecha 04 de agosto de 2004, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.916 por medio de la cual se establecieron los presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión integral de residuos domiciliarios, tanto residencial, como comercial e industrial. La ley denomina a la gestión ambiental como un conjunto de actividades interdependientes y complementarias entre sí, que conforman un proceso de acciones para el manejo de residuos domiciliarios (residencial, urbano, comercial y/o industrial, entre otros) con el objeto de proteger el ambiente y la calidad de vida de la población. La presente ley establece que la gestión integral de residuos domiciliarios se comprende de las siguientes etapas: generación, disposición inicial, recolección, transferencia, transporte, tratamiento y disposición final. Las autoridades competentes son determinadas por las jurisdicciones locales.

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

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

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 2021:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	58,5	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	18,9	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II	USD	358,5	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA CP	USD	435,9		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	92,8		
Crédito Intercompany	USD	69,9		
Deuda Neta IRSA CP	USD	273,2		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD al tipo de cambio ARS/USD 95,60 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).

Acuerdos no Incluidos en el Balance:

Al 30 de junio 2021 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	30/06/2021	30/06/2020	Variación	Diferencia (%)
EBITDA Ajustado (1)	14.477	9.392	5.085	54%
EBITDA Ajustado Centros Comerciales	2.661	5.997	(3.336)	(56%)
EBITDA Ajustado Oficinas	2.009	2.870	(861)	(30%)
EBITDA Ajustado Ventas y Desarrollos	10.069	545	9.524	1748%
EBITDA Ajustado Otros	(177)	(46)	(131)	285%
EBITDA Ajustado Consolidado según Segmentos (2)	14.562	9.366	5.196	55%
Cantidad de acciones en circulación	541.230.019	126.014.050	415.215.969	329%
Cantidad de acciones fully diluted	541.230.019	126.014.050	415.215.969	329%
FFO ajustado (3)	9.853	5.912	3.941	67%
(Pérdida)/ Ganancia del ejercicio	(22.537)	27.266	(49.803)	(183%)
(Pérdida)/ Ganancia del ejercicio por acción	(42)	216	(258)	(119%)

(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 (no incluye el resultado por la permuta de Espacio Aéreo Coto y principales gastos relacionados correspondientes a 2020) 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 realizado por la permuta del terreno Caballito Ferro y por la desconsolidación del terreno de La Maltería S.A. correspondientes a 2020). El EBITDA no es considerado una medida contable generalmente aceptada y por lo tanto no debiera ser utilizada como medida de performance financiera ni operativa.

(2) Idem (1) Incluyendo Negocios conjuntos y efecto de expensas y FPC. 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 por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, menos resultado de asociadas y negocios conjuntos, menos resultado por exposición a cambio en el poder adquisitivo de la moneda, 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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 2021, 2020 y 2019 el peso argentino ha sufrido una caída de su valor respecto del dólar estadounidense al 26%, 40% y 32%, 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.

Centros comerciales:

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020

Durante el ejercicio 2021 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.

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).

Oficinas:

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020

Durante el ejercicio 2021 el Edificio Catalinas comenzó a tener operatoria, sin generar efectos significativos sobre la comparabilidad de la información. Sin embargo, las ventas realizadas de la torre Bouchard 710 y torre Boston redujeron significativamente el stock.

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 trimestre. 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ventas y desarrollos:

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020

Durante el ejercicio 2021 no se generaron resultados significativos.

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.

Otros:

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad We Are Appa S.A. (ex Pareto S.A.) lanzó al mercado una nueva unidad de negocio, Appa Shops en el último trimestre.

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

Durante el ejercicio 2020 se incorporó la Sociedad TGLT.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020 ⁽¹⁾.

	Total información por segmentos			Ajustes por participación en negocios conjuntos			Ajustes por expensas y fondo de promoción colectivo			Total estado de resultados		
	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación
Ingresos	8.143	12.951	(4.808)	(51)	(91)	40	2.911	4.672	(1.761)	11.003	17.532	(6.529)
Costos	(1.360)	(1.378)	18	70	70	-	-3.132	(4.851)	1.719	(4.422)	(6.159)	1.737
Ganancia (Pérdida) bruta	6.783	11.573	(4.790)	19	(21)	40	(221)	(179)	(42)	6.581	11.373	(4.792)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(13.825)	38.134	(51.959)	(121)	(394)	273	-	-	-	(13.946)	37.740	(51.686)
Gastos generales y de administración	(1.997)	(1.849)	(148)	8	15	(7)	-	-	-	(1.989)	(1.834)	(155)
Gastos de comercialización	(1.262)	(1.269)	7	19	27	(8)	-	-	-	(1.243)	(1.242)	(1)
Otros resultados operativos, netos	(114)	79	(193)	(10)	24	(34)	106	90	16	(18)	193	(211)
(Pérdida) / ganancia operativa	(10.415)	46.668	(57.083)	(85)	(349)	264	(115)	(89)	(26)	(10.615)	46.230	(56.845)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(2.267)	5	(2.272)	(385)	262	(647)	-	-	-	(2.652)	267	(2.919)
Ganancia (Pérdida) del segmento	(12.682)	46.673	(59.355)	(470)	(87)	(383)	(115)	(89)	(26)	(13.267)	46.497	(59.764)

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

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Otros			Total Información por segmentos		
	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación
Ingresos	5.321	8.915	(3.594)	2.715	3.477	(762)	78	466	(388)	29	93	(64)	8.143	12.951	(4.808)
Costos	(865)	(851)	(14)	(216)	(209)	(7)	(63)	(185)	122	(216)	(133)	(83)	(1.360)	(1.378)	18
Ganancia (Pérdida) bruta	4.456	8.064	(3.608)	2.499	3.268	(769)	15	281	(266)	(187)	(40)	(147)	6.783	11.573	(4.790)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(20.342)	(3.162)	(17.180)	2.355	34.354	(31.999)	4.131	7.148	(3.017)	31	(206)	237	(13.825)	38.134	(51.959)
Gastos generales y de administración	(1.432)	(1.246)	(186)	(364)	(315)	(49)	(144)	(125)	(19)	(57)	(163)	106	(1.997)	(1.849)	(148)
Gastos de comercialización	(451)	(1.065)	614	(185)	(112)	(73)	(618)	(78)	(540)	(8)	(14)	6	(1.262)	(1.269)	7
Otros resultados operativos, netos	(126)	26	(152)	8	(34)	42	3	(9)	12	1	96	(95)	(114)	79	(193)
(Pérdida) / ganancia operativa	(17.895)	2.617	(20.512)	4.313	37.161	(32.848)	3.387	7.217	(3.830)	(220)	(327)	107	(10.415)	46.668	(57.083)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.267)	5	(2.272)	(2.267)	5	(2.272)
Ganancia (Pérdida) del segmento	(17.895)	2.617	(20.512)	4.313	37.161	(32.848)	3.387	7.217	(3.830)	(2487)	(322)	(2.165)	(12.682)	46.497	(59.355)

(1) Los totales pueden no sumar por redondeo

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ingresos 2021 vs 2020

Los ingresos por ventas, alquileres y servicios, expensas y fondo de promoción colectiva, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyeron un 37,2%, pasando de ARS 17.532 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 11.003 millones durante el ejercicio 2021.

Por su parte, los ingresos correspondientes a expensas y fondo de promoción colectiva disminuyeron en un 37,7%, pasando de ARS 4.672 millones (de los cuales ARS 4.298 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 374 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2020 a ARS 2.911 millones (de los cuales ARS 2.668 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 242 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2021.

Asimismo, los ingresos correspondientes a nuestros negocios conjuntos disminuyeron un 45,1%, pasando de ARS 91 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 51 millones durante el ejercicio 2021. La apertura entre segmentos es la siguiente: ARS 79 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 12 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas durante el ejercicio 2020 y durante el ejercicio 2021 ARS 29 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 22 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (considerando 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 37,1%, pasando de ARS 12.951 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 8.143 millones durante el ejercicio 2021. Esta disminución fue atribuible a: una disminución de ARS 3.594 millones en los ingresos del segmento Centros Comerciales (de los cuales ARS 51 millones fueron generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos); (ii) una disminución de ARS 762 millones en los ingresos del segmento Oficinas (de los cuales ARS 10 millones fueron generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos); (iii) una disminución de ARS 388 millones en los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos y; (iv) una disminución de ARS 64 millones en los ingresos del segmento Otros.

- **Centros Comerciales.** Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 40,3% pasando de ARS 8.915 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 5.321 millones durante el ejercicio 2021. Esta disminución es debido principalmente al cierre de los centros comerciales como consecuencia de la pandemia de COVID, el cual tuvo más incidencia en el ejercicio 2021, generando: (i) una disminución de ARS 2.324 en los ingresos por alquileres fijos; (ii) una disminución de ARS 782 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) una disminución de ARS 568 millones en los ingresos por derechos de admisión; (iv) una disminución de ARS 408 millones en los ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por; (v) un aumento de ARS 496 millones en aplanamiento de alquileres escalonados.
- **Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron 21,9% pasando de ARS 3.477 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 2.715 millones durante el ejercicio 2021. Esta disminución fue atribuible a: (i) una disminución de ARS 752 millones en los ingresos por alquileres fijos; (ii) una disminución de ARS 42 millones en aplanamiento de alquileres escalonados; parcialmente compensado por (iii) un aumento de ARS 40 millones en otros alquileres y servicios.
- **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 una disminución de ARS 388 millones pasando de ARS 466 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 78 millones durante el ejercicio 2021, principalmente como resultado por la permuta del espacio aéreo COTO realizada en el ejercicio 2020.
- **Otros.** Los ingresos del segmento Otros disminuyeron 68,8% pasando de ARS 93 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 29 millones durante el ejercicio 2021, principalmente como resultado de una menor actividad de La Arena S.A y LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires) al disminuir la realización de eventos.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Costos 2021 vs 2020

Los costos consolidados totales, de acuerdo con el estado de resultados, registraron una disminución del 28,2%, pasando de ARS 6.159 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 4.422 millones durante el ejercicio 2021. Asimismo, los costos consolidados totales como porcentaje de los ingresos totales aumentaron de un 35,1% durante el ejercicio 2020 a un 40,1% durante el ejercicio 2021.

Por su parte, los costos correspondientes a expensas y fondo de promoción colectiva disminuyeron un 35,4%, pasando de ARS 4.851 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 3.132 millones durante el ejercicio 2021. 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 164,6%, pasando de ARS 4.464 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 2.884 millones durante el ejercicio 2021. Asimismo, los gastos de expensas originados por el segmento Oficinas, disminuyeron en ARS 139 millones, pasando de ARS 387 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 248 millones durante el ejercicio 2021.

Asimismo, los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos fueron ARS 70 millones en el ejercicio 2020 (de los cuales ARS 11 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 59 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) y 2021 (de los cuales ARS 14 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 56 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas).

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 1,3%, pasando de ARS 1.378 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 1.360 millones durante el ejercicio 2021. Los costos totales como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo con la información por segmentos aumentaron de un 10,6% durante el ejercicio 2020 a un 16,7% durante el ejercicio 2021.

- **Centros Comerciales.** Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 1,6% pasando de ARS 851 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 865 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 140 millones en gastos por mantenimiento, reparaciones y servicios; (ii) una disminución de ARS 13 millones en honorarios y retribuciones por servicios; parcialmente compensado por; (iii) un aumento de ARS 142 millones en alquileres y expensas y (iv) un aumento de ARS 24 millones en impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron pasando del 9,5% durante el ejercicio 2020 al 16,3% durante el ejercicio 2021.
- **Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas aumentaron en un 3,3% pasando de ARS 209 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 216 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 9 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; un aumento de ARS 4 millones en honorarios y retribuciones por servicios, parcialmente compensado por (iii) una disminución de ARS 10 millones en amortizaciones y depreciaciones. Los costos del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron pasando del 6,0% durante el ejercicio 2020 al 8,0% durante el ejercicio 2021.
- **Ventas y Desarrollos.** Los costos del segmento Ventas y Desarrollos disminuyeron en ARS 122 millones pasando de ARS 185 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 63 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de una disminución de ARS 82 millones en honorarios y retribuciones por servicios por haberse incurrido en honorarios vinculados al desarrollo de Polo Dot en el ejercicio 2020. Los costos del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron pasando del 39,7% durante el ejercicio 2020 al 80,8% durante el ejercicio 2021.
- **Otros.** Los costos del segmento Otros aumentaron por el desarrollo e implementación de Appa Shops, generando principalmente un incremento en honorarios y retribuciones por servicios, y remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Ganancia bruta 2021 vs 2020

La ganancia bruta consolidada total, de acuerdo con el estado de resultados disminuyó un 42,1%, pasando de ARS 11.373 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 6.581 millones durante el ejercicio 2021. La ganancia bruta consolidada total, medida como porcentaje de los ingresos totales disminuyó del 64,9% durante el ejercicio 2020 a un 60,4% durante el ejercicio 2021.

Por su parte, el resultado bruto proveniente de expensas y fondo de promoción colectiva experimentó una variación del 24,0%, pasando de una pérdida de ARS 179 millones (de los cuales ARS 167 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 12 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 221 millones (de los cuales ARS 215 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 6 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2021.

Adicionalmente, el resultado bruto de nuestros negocios conjuntos sufrió una variación de ARS 40 millones, pasando de una ganancia de ARS 21 millones (de los cuales ARS 68 millones de ganancia se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 47 millones de pérdida se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 20 millones (de los cuales una ganancia de ARS 14 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 34 millones de pérdida se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2021.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos, (teniendo en cuenta la ganancia bruta 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) el resultado bruto disminuyó en un 41,4%, pasando de ARS 11.573 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 6.783 millones durante el ejercicio 2021. La ganancia bruta total como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo con la información por segmentos, disminuyó del 89,4% durante el ejercicio 2020 al 83,3% durante el ejercicio 2021.

- **Centros Comerciales.** La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 44,7% pasando de ARS 8.064 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 4.456 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de los cierres de los centros comerciales generados a partir de la pandemia de COVID. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyó pasando del 90,5% durante el ejercicio 2020 al 83,7% durante el ejercicio 2021.
- **Oficinas.** La ganancia bruta del segmento Oficinas disminuyó en un 23,5% pasando de ARS 3.268 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 2.499 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de menores alquileres por la venta de los edificios Edificio Bouchard 710 y Torre Boston. La ganancia bruta del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyó pasando del 94,0% durante el ejercicio 2020 al 92,0% durante el ejercicio 2021.
- **Ventas y Desarrollos.** La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos disminuyó en un 94,7% pasando de ARS 281 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 15 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de la permuta del espacio aéreo Coto durante el ejercicio 2020. La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyó pasando del 60,3% durante el ejercicio 2020 al 19,2% durante el ejercicio 2021.
- **Otros.** La pérdida bruta del segmento Otros disminuyó en un 367,5% pasando de ARS 40 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 187 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de los gastos incurridos para la implementación de Appa Shops. El resultado bruto del segmento Otros como porcentaje de los ingresos de este segmento varió pasando del 43,0% durante el ejercicio 2020 al 644,8% durante el ejercicio 2021.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2021 fue una pérdida de ARS 13.825 millones (una pérdida de ARS 20.342 millones del segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 4.131 millones del segmento Ventas y Desarrollos; una ganancia de ARS 2.355 millones del segmento Oficinas y una ganancia de ARS 31 millones del segmento Otros).

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

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

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

Gastos generales y de administración 2021 vs 2020

Los gastos de administración, de acuerdo con el estado de resultados, registraron un aumento del 8,5%, pasando de ARS 1.834 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 1.989 millones durante el ejercicio 2021. Los gastos de administración totales como porcentaje de los ingresos totales aumentaron del 10,5% durante el ejercicio 2020 a un 18,1% durante el ejercicio 2021.

Los gastos de administración provenientes de nuestros negocios conjuntos registraron una disminución de ARS 7 millones, pasando de ARS 15 millones (de los cuales ARS 12 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 3 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2020 a ARS 8 millones (de los cuales ARS 4 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 4 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2021.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (considerando los gastos de administración provenientes de nuestros negocios conjuntos, y las eliminaciones entre segmentos), los gastos de administración experimentaron un incremento del 8,0%, pasando de ARS 1.849 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 1.997 millones durante el ejercicio 2021. Este incremento fue atribuible a: un incremento de ARS 186 millones en los gastos de administración del segmento Centros Comerciales (de los cuales ARS 8 millones fueron generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos); (ii) un incremento de 49 millones en los gastos de administración del segmento Oficinas (nuestros negocios conjuntos no presentaron variación); (iii) un incremento de ARS 19 millones en los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos y; (iv) una disminución de ARS 106 millones en los gastos de administración del segmento Otros. Los gastos de administración como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo con la información por segmentos aumentaron del 14,3% durante el ejercicio 2020 al 24,5% durante el ejercicio 2021.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

- **Centros Comerciales.** Los gastos de administración del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 14,9% pasando de ARS 1.246 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 1.432 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 174 millones en honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 75 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un aumento de ARS 9 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por; (iv) una disminución de ARS 61 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de administración de Centros Comerciales medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 14,0% durante el ejercicio 2020 al 26,9% durante el ejercicio 2021.
- **Oficinas.** Los gastos de administración del segmento aumentaron en un 15,6% pasando de ARS 315 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 364 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 47 millones en honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 20 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; parcialmente compensado por una disminución de ARS 14 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de administración de Oficinas medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 9,1% durante el ejercicio 2020 al 13,4% durante el ejercicio 2021.
- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos aumentaron en 19 millones pasando de ARS 125 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 144 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 19 millones en honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 8 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; parcialmente compensado por; (iii) una disminución de ARS 5 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de administración de Ventas y Desarrollos medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 26,8% durante el ejercicio 2020 al 184,6% durante el ejercicio 2021.
- **Otros.** Los gastos de administración del segmento Otros disminuyeron en ARS 106 pasando de ARS 163 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 57 millones durante el ejercicio 2021, principalmente por un cambio en la exposición y activación de gastos vinculados a Appa Shops.³

Gastos de comercialización 2021 vs 2020

Los gastos de comercialización, de acuerdo con el estado de resultados, registraron un aumento del 0,1%, pasando de ARS 1.242 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 1.243 millones durante el ejercicio 2021. Los gastos de comercialización totales como porcentaje de los ingresos totales aumentaron del 7,1% durante el ejercicio 2020 a un 11,3% durante el ejercicio 2021.

Por su parte, los gastos de comercialización provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron en ARS 8 millones, pasando de ARS 27 millones (de los cuales ARS 25 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 2 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2020 a ARS 19 millones (de los cuales ARS 18 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 1 millón se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2021.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (considerando los gastos de comercialización provenientes de nuestros negocios conjuntos, y las eliminaciones entre segmentos), los gastos de comercialización experimentaron una disminución del 0,6%, pasando de ARS 1.269 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 1.262 millones durante el ejercicio 2021. Este incremento fue atribuible a: una disminución de ARS 614 millones en los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales (de los cuales ARS 7 millones fueron generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos); (ii) un incremento de 73 millones en los gastos de comercialización del segmento Oficinas (de los cuales ARS 1 millón fue generado por el resultado de nuestros negocios conjuntos); (iii) un incremento de ARS 540 millones en los gastos de comercialización del segmento Ventas y Desarrollos y; (iv) una disminución de ARS 6 millones en los gastos de comercialización del segmento Otros. Los gastos de comercialización como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo con la información por segmentos aumentaron del 9,8% durante el ejercicio 2020 al 15,5% durante el ejercicio 2021.

- **Centros Comerciales.** Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 57,7% pasando de ARS 1.065 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 451 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 287 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 276 millones en el cargo de deudores incobrables; (iii) una disminución de ARS 29 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

comercialización del segmento Centros Comerciales medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron del 11,9% durante el ejercicio 2020 al 8,5% durante el ejercicio 2021.

- **Oficinas.** Los gastos de comercialización del segmento Oficinas aumentaron en un 65,2% pasando de ARS 112 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 185 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 61 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 15 millones en el cargo de deudores incobrables; parcialmente compensado por; (iii) una disminución de ARS 4 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización del segmento Oficinas medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 3,2% durante el ejercicio 2020 al 6,8% durante el ejercicio 2021.
- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de comercialización del segmento Ventas y Desarrollos aumentaron en ARS 540 millones pasando de ARS 78 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 618 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 314 millones en impuestos, tasas y contribuciones y; (ii) un aumento de ARS 234 millones en honorarios y retribuciones por servicios.
- **Otros.** Los gastos de comercialización de Otros disminuyeron en un 42,9% pasando de ARS 14 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 8 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 5 millones en impuestos, tasas y contribuciones y; (ii) una disminución de ARS 2 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 15,1% durante el ejercicio 2020 al 27,6% durante el ejercicio 2021.

Otros resultados operativos, netos 2021 vs 2020

Los otros resultados operativos, netos, de acuerdo con el estado de resultados, pasaron de una ganancia de ARS 193 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 18 millones durante el ejercicio 2021. Los otros resultados operativos, netos, como porcentaje de los ingresos totales pasó de un 1,1% durante el ejercicio 2020 a un (0,2%) durante el ejercicio 2021. Los otros resultados operativos, netos provenientes de nuestros negocios conjuntos pasaron de una pérdida de ARS 24 millones (el cual se encuentra asignado al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 10 millones (de los cuales ARS 2 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 8 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2021.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (considerando nuestra participación en negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos y sin considerar los costos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva), los otros resultados operativos, netos experimentaron una variación de ARS 193 millones pasando de una ganancia de ARS 79 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 114 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 152 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Centros Comerciales; (ii) una disminución de ARS 95 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Otros; parcialmente compensado por (iii) un aumento de ARS 42 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Oficinas y; (iv) un aumento de ARS 12 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y Desarrollos. Los otros resultados operativos, netos totales como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo con la información por segmentos, variaron del 0,6% durante el ejercicio 2020 al (1,4%) durante el ejercicio 2021.

- **Centros Comerciales.** Los otros resultados operativos, netos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en ARS 152 millones pasando de una ganancia de ARS 26 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 126 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 163 millones en intereses generados por activos operativos; una disminución de ARS 12 millones en honorarios por gerenciamiento, parcialmente compensado por; (iii) una disminución de ARS 14 millones en gastos por juicios. Los otros resultados operativos, netos del segmento Centros Comerciales medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento variaron del 0,3% durante el ejercicio 2020 al (2,4%) durante el ejercicio 2021.
- **Oficinas.** Los otros resultados operativos, netos del segmento Oficinas aumentaron en ARS 42 millones pasando de una pérdida de ARS 34 millones durante el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 8 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 43 millones en otros; parcialmente compensado por (ii) una disminución de ARS 6 millones en donaciones. Los otros resultados operativos, netos del segmento Oficinas medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento variaron del (1,0%) durante el ejercicio 2020 al 0,3% durante el ejercicio 2021.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

- **Ventas y Desarrollos.** Los otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y Desarrollos disminuyeron en ARS 12 millones pasando de una pérdida de ARS 9 millones durante el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 3 millones durante el ejercicio 2021 principalmente como consecuencia de: (i) una aumento de ARS 10 en la ganancia por otros Los otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y Desarrollos medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron del (1,9%) durante el ejercicio 2020 al 3,8% durante el ejercicio 2021.
- **Otros.** Los otros resultados operativos, netos del segmento Otros variaron en ARS 95 millones, pasando de una ganancia de ARS 96 millones durante el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 1 millón durante el ejercicio 2021 principalmente como resultado del ingreso por canon obtenido en el grupo La Rural S.A..

Resultado operativo 2021 vs 2020

El resultado operativo total, de acuerdo con el estado de resultados, pasó de una ganancia de ARS 46.230 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 10.615 millones durante el ejercicio 2021.

El resultado operativo de nuestros negocios conjuntos pasó de una ganancia de ARS 349 millones (de los cuales ARS 24 millones de pérdida se encuentran asignados al segmento Centro comerciales y ARS 373 millones de ganancia en el segmento Oficinas) durante el ejercicio 2020 a una ganancia ARS 85 millones (de los cuales ARS 160 millones de pérdida se encuentran asignados en el segmento Oficinas y ARS 245 millones de ganancia se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales) durante el ejercicio 2021.

De esta forma, (teniendo en cuenta el resultado operativo total proveniente 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 46.668 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 10.672 millones durante el ejercicio 2021, principalmente como resultado de: (i) una variación de ARS 15.691 millones en el segmento Centros Comerciales de; (ii) una variación de ARS 33.492 millones en el segmento oficinas; (iii) una variación de ARS 8.263 segmento en el segmento Ventas y Desarrollos y; (iv) una variación de ARS 106 millones y en el segmento Otros.

- **Centros Comerciales.** El resultado operativo de Centros Comerciales pasó de una ganancia de ARS 2.617 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 17.895 millones durante el ejercicio 2021.
- **Oficinas.** El resultado operativo del segmento Oficinas experimentó una disminución, pasando de una ganancia de ARS 37.161 millones durante el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 4.313 millones durante el ejercicio 2021.
- **Ventas y Desarrollos.** El resultado operativo del segmento Ventas y Desarrollos experimentó una disminución de ARS 3.830, pasando de una ganancia de ARS 7.217 millones durante el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 3.387 millones durante el ejercicio 2021.
- **Otros.** El resultado operativo del segmento Otros pasó de una pérdida de ARS 327 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 220 millones durante el ejercicio 2021.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos 2021 vs 2020

El resultado generado por participación en asociadas y negocios conjuntos aumentó en ARS 2.919 millones, pasando de una ganancia de ARS 267 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 2.652 millones durante el ejercicio 2021. Esta variación se debió principalmente a (i) un menor resultado de ARS 535 millones generada por nuestro segmento Oficinas; (ii) un menor resultado de ARS 112 millones generada por nuestro segmento de Centros Comerciales; y (iii) un menor resultado de ARS 1.644 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 112 millones, pasando de una pérdida de ARS 14 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 126 millones durante el ejercicio 2021, generado por nuestra participación en Nuevo Puerto Santa Fé 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 535 millones, pasando de una ganancia de ARS 276 millones durante el ejercicio

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

2020 a una pérdida de ARS 259 millones durante el ejercicio 2021, 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 pérdida de 174 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 1.531 millones durante el ejercicio 2021, principalmente generado en nuestra inversión en TGLT S.A.

Resultados financieros netos 2021 vs 2020

Los resultados financieros, netos, variaron en ARS 15.475 millones pasando de una pérdida ARS 11.159 millones durante el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 4.316 millones durante el ejercicio 2021.

- La variación de los resultados financieros netos se debe principalmente a: (i) la variación de la diferencia de cambio neta, pasando de una pérdida de ARS 7.011 millones durante el ejercicio 2020 a una ganancia neta de ARS 3.451 millones durante el ejercicio 2021, (ii) un aumento en la ganancia en los activos valuados a valor razonable de ARS 4.281 millones, los cuales pasaron de ARS 186 millones durante el ejercicio 2020 a ARS 4.467 millones durante el ejercicio 2021; (iii) una variación de ARS 1.670 millones en el resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda, los cuales pasaron de una pérdida de ARS 115 millones durante el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 1.555 millones durante el ejercicio 2021, parcialmente compensados por: (iv) una disminución en la resultado neto de intereses, los cuales pasaron de una pérdida de ARS 3.759 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 4.157 millones durante el ejercicio 2021.

Impuesto a las ganancias 2021 vs 2020

El cargo de impuesto a las ganancias disminuyó un 68,3% pasando de una pérdida de ARS 8.072 millones en el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 13.586 millones en el ejercicio 2021.

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 quebrantes 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.

Debido a la promulgación de la ley 27630 publicada en Boletín Oficial el 16 de junio del 2021 y con vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero del 2021, se modifican las alícuotas vigentes para el impuesto a las ganancias societarias de acuerdo a la siguiente escala:

Más de	Ganancia neta imponible acumulada A	Pagarán	Más el %	Sobre el excedente de
-	5.000.000	-	25%	-
5.000.000	50.000.000	1.250.000	30%	5.000.000
50.000.000	En adelante	14.750.000	35%	50.000.000

Los montos previstos en la escala se ajustarán anualmente, a partir del 1º de enero de 2022, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos determinados por aplicación del mecanismo descripto resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

Resultado del ejercicio 2021 vs 2020

Como consecuencia de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio 2021 disminuyó en ARS 49.803 millones, pasando de una ganancia de ARS 27.266 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 22.537 millones durante el ejercicio 2021. El resultado atribuible a los accionistas de la compañía controlante disminuyó en ARS 47.601 millones, pasando de una ganancia de ARS 25.668 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 21.933 millones durante el ejercicio 2021. El resultado atribuible a la participación no controlante disminuyó en ARS 2.202 millones, pasando de una ganancia de ARS 1.598 millones durante el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 604 millones durante el ejercicio 2021.

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

	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
Ingresos	8.915	12.828	(3.913)	3.477	3.241	236	466	87	379	93	251	(158)	12.951	16.407	(3.456)
Costos	(851)	(1.166)	315	(209)	(177)	(32)	(185)	(77)	(108)	(133)	(214)	81	(1.378)	(1.634)	256
Ganancia (Pérdida) bruta	8.064	11.662	(3.598)	3.268	3.064	204	281	10	271	(40)	37	(77)	11.573	14.773	(3.200)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(3.162)	(60.952)	57.790	34.354	1.051	33.303	7.148	3.517	3.631	(206)	(394)	188	38.134	(56.778)	94.912
Gastos generales y de administración	(1.246)	(1.420)	174	(315)	(289)	(26)	(125)	(132)	7	(163)	(160)	(3)	(1.849)	(2.001)	152
Gastos de comercialización	(1.065)	(796)	(269)	(112)	(132)	20	(78)	(21)	(57)	(14)	(31)	17	(1.269)	(980)	(289)
Otros resultados operativos, netos	26	(29)	55	(34)	(25)	(9)	(9)	(92)	83	96	(495)	591	79	(641)	720
Ganancia (Pérdida) operativa	2.617	(51.535)	54.152	37.161	3.669	33.492	7.217	3.282	3.935	(327)	(1.043)	716	46.668	(45.627)	92.295
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	231	(226)	5	231
Ganancia (Pérdida) del segmento	2.617	(51.535)	54.152	37.161	3.669	33.492	7.217	3.282	3.935	(322)	(812)	490	46.673	(45.396)	92.069

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

	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
Ingresos	12.951	16.407	(3.456)	(91)	(146)	55	4.672	5.572	(900)	17.532	21.833	(4.301)
Costos	(1.378)	(1.634)	256	70	86	(16)	(4.851)	(5.789)	938	(6.159)	(7.337)	1.178
Ganancia (Pérdida) bruta	11.573	14.773	(3.200)	(21)	(60)	39	(179)	(217)	38	11.373	14.496	(3.123)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	38.134	(56.778)	94.912	(394)	1.258	(1.652)	-	-	-	37.740	(55.520)	93.260
Gastos generales y de administración	(1.849)	(2.001)	152	15	5	10	-	-	-	(1.834)	(1.996)	162
Gastos de comercialización	(1.269)	(980)	(289)	27	9	18	-	-	-	(1.242)	(971)	(271)
Otros resultados operativos, netos	79	(641)	720	24	4	20	90	121	(31)	193	(516)	709
Ganancia (Pérdida) operativa	46.668	(45.627)	92.295	(349)	1.216	(1.565)	(89)	(96)	7	46.230	(44.507)	90.737
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	5	231	(226)	262	(1.099)	1.361	-	-	-	267	(868)	1.135
Ganancia (Pérdida) del segmento	46.673	(45.396)	92.069	(87)	117	(204)	(89)	(96)	7	46.497	(45.375)	91.872

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 21.833 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 17.532 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 5.572 millones (de los cuales ARS 5.127 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 445 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019 a ARS 4.672 millones (de los cuales ARS 4.298 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 374 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2020.

Asimismo, los ingresos correspondientes a nuestros negocios conjuntos disminuyeron un 37,7%, pasando de ARS 146 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 91 millones durante el ejercicio 2020. La apertura entre segmentos es la siguiente: ARS 115 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 31 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas durante el ejercicio 2019 y durante el ejercicio 2020 ARS 79 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 12 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (considerando 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 16.407 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 12.951 millones durante el ejercicio 2020. Esta disminución fue atribuible a: una disminución de ARS 3.913 millones en los ingresos del segmento Centros Comerciales (de los cuales ARS 36 millones fueron generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos); (ii) un incremento de 236 millones en los ingresos del segmento Oficinas (de los cuales una disminución de ARS 19 fue generada por el resultado de nuestros negocios conjuntos); (iii) un incremento de 379 millones en los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos y; (iv) una disminución de ARS 158 millones en los ingresos del segmento Otros.

- **Centros Comerciales.** Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 30,5% pasando de ARS 12.828 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 8.915 millones durante el ejercicio 2020. Dicha disminución es atribuible principalmente a: (i) una disminución de ARS 2.869 millones en los ingresos por alquileres fijos y variables (las ventas totales de nuestros locatarios pasaron de ARS 141.843 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 105.087 millones durante el ejercicio 2020); (ii) una disminución de ARS 294 millones en otros, generado principalmente por la rescisión del contrato con Walmart; (iii) una disminución de ARS 279 millones en ingresos por estacionamiento y; (iv) una disminución de ARS 227 millones en derechos de admisión.
- **Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas se incrementaron levemente en un 7,3% pasando de ARS 3.241 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 3.477 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 aumento de ARS 379 millones pasando de ARS 87 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 466 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 158 millones, pasando de ARS 251 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 93 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 7.337 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 6.159 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 5.789 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 4.851 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 5.337 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 4.464 millones durante el ejercicio 2020. Asimismo, los gastos de expensas originados por el segmento Oficinas, disminuyeron en ARS 65 millones, pasando de ARS 452 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 387 millones durante el ejercicio 2020.

Asimismo, los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron un 18,6%, pasando de ARS 86 millones (de los cuales ARS 24 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 62 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019 a ARS 70 millones (de los cuales ARS 11 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 59 millones se encuentran asignados al segmento de 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 1.634 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 1.378 millones durante el ejercicio 2020. Los costos totales como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo con la información por segmentos aumentaron de un 10,0% durante el ejercicio 2019 a un 10,6% durante el ejercicio 2020.

- **Centros Comerciales.** Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 27,0% pasando de ARS 1.166 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 851 millones durante el ejercicio 2020 principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en alquileres y expensas de ARS 196 millones (generado principalmente por la absorción del déficit de expensas durante el ejercicio anterior) y; (ii) un menor cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 118 millones. Los costos del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron pasando de 9,1% durante el ejercicio 2019 al 9,5% durante el ejercicio 2020.
- **Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas aumentaron en un 18,1% pasando de ARS 177 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 209 millones durante el ejercicio 2020 principalmente por: (i) un incremento en alquileres y expensas de ARS 60 millones (generado principalmente por el incremento en los costos de unidades disponibles) y; (ii) un incremento en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 7 millones, parcialmente compensado por; (iii) una disminución en los honorarios y retribuciones por servicios de ARS 10 millones. Los costos del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron pasando del 5,5% durante el ejercicio 2019 al 6,0% durante el ejercicio 2020.
- **Ventas y Desarrollos.** Los costos del segmento Ventas y Desarrollos aumentaron en ARS 108 pasando de ARS 77 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 185 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 80 millones y; (ii) un incremento en los costos de venta de bienes y servicios por ARS 27 millones. Los costos del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron del 88,5% durante el ejercicio 2019 al 39,7% durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** Los costos del segmento Otros disminuyeron en ARS 81 pasando de ARS 214 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 133 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 14.496 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 11.373 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 fondo de promoción colectiva experimentó una disminución del 17,5%, pasando de una pérdida de ARS 217 millones (de los cuales ARS 210 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 7 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 179 millones (de los cuales ARS 167 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 12 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2020.

Adicionalmente, la ganancia bruta de nuestros negocios conjuntos sufrió una disminución del 65,0%, pasando de ARS 60 millones (de los cuales ARS 91 millones (ganancia) se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 31 millones (pérdida) se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019 a ARS 21 millones (de los cuales ARS 68 millones (ganancia) se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 47 millones (ganancia) se encuentran asignados al segmento de 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 en un 21,7%, pasando de ARS 14.773 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 11.573 millones durante el ejercicio 2020. La ganancia bruta total como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo con la información por segmentos, disminuyó del 90,0% durante el ejercicio 2019 al 89,4% durante el ejercicio 2020.

- **Centros Comerciales.** La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 30,9% pasando de ARS 11.662 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 8.064 millones durante 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 de este segmento disminuyó pasando del 90,9% durante el ejercicio 2019 al 90,5% durante el ejercicio 2020.
- **Oficinas.** La ganancia bruta del segmento Oficinas aumentó en un 6,7% pasando de ARS 3.064 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 3.268 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 de este segmento disminuyó pasando del 94,5% 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 ARS 271 millones, pasando de ARS 10 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 281 millones durante el ejercicio 2020 principalmente por la permute del espacio aéreo COTO. La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de este segmento incrementó pasando del 11,5% durante el ejercicio 2019 al 60,3% durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** El resultado bruto del segmento Otros registró una variación de ARS 77 millones pasando de una ganancia de ARS 37 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 40 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como consecuencia de una reducción en los ingresos como resultado de una menor actividad.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 38.134 millones (una pérdida de ARS 3.162 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 34.354 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 7.148 millones del segmento Ventas y Desarrollos y; una pérdida de ARS 206 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 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 descripta, 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 portafolio por este motivo. Adicionalmente, obtuvimos ganancias por ventas y desarrollos por ARS 7.148 millones durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020 comparado con ARS 3.517 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 1.996 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 1.834 millones durante el ejercicio 2020. Los gastos de administración totales como porcentaje de los ingresos totales aumentaron del 9,1% durante el ejercicio 2019 a un 10,5% durante el ejercicio 2020.

Los gastos de administración provenientes de nuestros negocios conjuntos registraron un incremento de ARS 10 millones, pasando de ARS 5 millones (de los cuales ARS 2 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 3 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019 a ARS 15 millones (de los cuales ARS 12 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 3 millones se encuentran asignados al segmento de 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 2.001 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 1.849 millones durante el ejercicio 2020, principalmente por (i): una disminución de ARS 174 millones en los gastos de administración del segmento Centros Comerciales; (ii) un aumento de ARS 26 millones en los gastos de administración del segmento Oficinas; (iii) una disminución de ARS 7 millones en los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos y; (iv) un aumento de ARS 3 millones en los gastos de

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 12,3% pasando de ARS 1.420 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 1.246 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 128 millones; (ii) una disminución de honorarios a directores de ARS 80 millones, parcialmente compensado por: (iii) un incremento de ARS 28 millones en las amortizaciones y depreciaciones y; (iv) un incremento de ARS 15 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de administración del segmento Centros Comerciales medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 11,1% durante el ejercicio 2019 al 14,0% durante el ejercicio 2020.
- **Oficinas.** Los gastos de administración del segmento de Oficinas se incrementaron un 9,0% pasando de ARS 289 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 315 millones durante el ejercicio 2020, principalmente por: (i) un incremento de ARS 17 millones en amortizaciones y depreciaciones; (ii) un aumento de ARS 9 millones en honorarios por retribuciones y servicios; (iii) un aumento de ARS 4 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 7 millones, entre otros conceptos. Los gastos de administración del segmento Oficinas medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 8,9% durante el ejercicio 2019 al 9,1% durante el ejercicio 2020.
- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos disminuyeron en ARS 7 millones pasando de ARS 132 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 125 millones durante el ejercicio 2020 principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 8 millones ; (ii) una disminución de honorarios a directores de ARS 4 millones, parcialmente compensado por; (iii) un aumento de ARS 2 millones en amortizaciones y depreciaciones, entre otros conceptos. Los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron del 151,7% durante el ejercicio 2019 al 26,8% durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** Los gastos de administración del segmento de Otros aumentaron levemente en ARS 3 millones pasando de ARS 160 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 163 millones durante el ejercicio 2020.

Gastos de comercialización 2020 vs 2019

Los gastos de comercialización, de acuerdo con el estado de resultados, registraron un aumento del 27,9%, pasando de ARS 971 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 1.242 millones durante el ejercicio 2020. Los gastos de comercialización totales como porcentaje de los ingresos totales aumentaron del 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 en ARS 18 millones, pasando de ARS 9 millones (de los cuales ARS 6 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 3 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019 a ARS 27 millones (de los cuales ARS 25 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 2 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2020.

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 980 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 1.269 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 269 millones en los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales; (ii) un aumento de ARS 57 millones en los gastos de comercialización del segmento Ventas y Desarrollos; parcialmente compensado por; (iii) una disminución de ARS 20 millones en los gastos de comercialización del segmento Oficinas y; (iv) una disminución de ARS 17 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 6,0% durante el ejercicio 2019 al 9,8% durante el ejercicio 2020.

- **Centros Comerciales.** Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 33,8% pasando de ARS 796 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 1.065 millones durante el ejercicio 2020

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

- **Oficinas.** Los gastos de comercialización de Oficinas disminuyeron en un 15,2% pasando de ARS 132 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 112 millones durante el ejercicio 2020 principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales de ARS 14 millones; (ii) una disminución de ARS 9 millones en cargo por incobrabilidad; parcialmente compensado por: (iii) un aumento en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 4 millones Los gastos de comercialización de Oficinas medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron del 4,1% durante el ejercicio 2019 al 3,2% durante el ejercicio 2020.
- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de comercialización de Ventas y Desarrollos aumentaron en ARS 57 millones pasando de ARS 21 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 78 millones durante el ejercicio 2020 principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 58 millones; (ii) un aumento en deudores incobrables de ARS 3 millones, parcialmente compensado por: (iii) una disminución de ARS 3 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización de Ventas y Desarrollos medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron del 24,1% durante el ejercicio 2019 al 16,7% durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** Los gastos de comercialización del segmento Otros disminuyeron en 17 millones pasando de ARS 31 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 14 millones durante el ejercicio 2020 principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en impuestos, tasas y contribuciones de 7 millones; (ii) un menor cargo por incobrabilidad de ARS 7 millones, y (iii) una disminución en publicidad y propaganda de ARS 3 millones. Los gastos de comercialización del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 12,4% durante el ejercicio 2019 al 15,1% 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 516 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 193 millones durante el ejercicio 2020. Los otros resultados operativos, netos, como porcentaje de los ingresos totales pasó de un (2,4%) durante el ejercicio 2019 a un 1,1% durante el ejercicio 2020.

Los otros resultados operativos, netos provenientes de nuestros negocios conjuntos pasaron de una pérdida ARS 4 millones (de los cuales ARS 6 millones de pérdida fueron asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 2 millones de ganancia fueron asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 24 millones (de los cuales ARS 2 millones de ganancia fueron asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 24 millones de pérdida fueron asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2020.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos, (considerando nuestra participación en negocios conjuntos y sin considerar los costos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni las eliminaciones entre segmentos) los otros resultados operativos, netos aumentaron, pasando de una pérdida de ARS 641 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 79 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como resultado de: (i) una variación de ARS 591 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Otros; (ii) una variación de ARS 55 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Centros Comerciales; (iii) una disminución de la pérdida en ARS 83 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y Desarrollos; compensado parcialmente por (iv) una mayor pérdida de ARS 9 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) pasaron de un (3,9%) durante el ejercicio 2019 a un 0,6% durante el ejercicio 2020.

- **Centros Comerciales.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales pasaron de una pérdida de ARS 29 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 26 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por donaciones de ARS 80 millones; (ii) un incremento en otros de ARS 38 millones, principalmente debido a que en el 2019 se reconoció una

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

pérdida por una indemnización por una rescisión, parcialmente compensado por (iii) una disminución en los intereses ganados por activos operativos de ARS 38 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron de un (0,2%) durante el ejercicio 2019 a un 0,3% durante el ejercicio 2020.

- **Oficinas.** Los otros resultados operativos, netos del segmento Oficinas pasaron de una pérdida de ARS 25 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 34 millones durante el ejercicio 2020 principalmente como consecuencia de: (i) un mayor cargo en otros como consecuencia de un ajuste en los alquileres de Quality S.A., generando una mayor pérdida, (ii) una mayor pérdida por juicios de ARS 5 millones, parcialmente compensado por un menor cargo de donaciones de ARS 10. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron de un (0,8%) durante el ejercicio 2019 al (1,0%) durante el ejercicio 2020.
- **Ventas y Desarrollos.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Ventas y Desarrollos pasaron de una pérdida de ARS 92 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 9 millones durante el ejercicio 2020, atribuibles principalmente a la desvalorización del terreno Córdoba por ARS 69 millones que se generó en el ejercicio 2019. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron de un (105,7%) 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 595 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 96 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 277 millones y una pérdida por la venta de Tarshop de ARS 258 millones.

Resultado operativo 2020 vs 2019

El resultado operativo total, de acuerdo con el estado de resultados, pasó de una pérdida de ARS 44.507 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 46.230 millones durante el ejercicio 2020.

El resultado operativo de nuestros negocios conjuntos pasó de una ganancia de ARS 1.216 millones (de los cuales ARS 1.049 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas, y ARS 167 millones en el segmento Centros Comerciales) durante el ejercicio 2019 a una pérdida ARS 349 millones (de los cuales una pérdida de ARS 371 millones se encuentran asignados en el segmento Oficinas y una ganancia de ARS 22 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 45.627 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 46.668 millones durante el ejercicio 2020, principalmente como resultado de: (i) una variación en el resultado operativo del segmento Centros Comerciales de ARS 54.152 millones; (ii) un aumento en la ganancia del segmento oficinas de ARS 33.492; (iii) una disminución en la pérdida del segmento Otros de ARS 716 millones y (iv) un aumento en la ganancia del segmento de Ventas y Desarrollos de ARS 3.935 millones.

- **Centros Comerciales.** El resultado operativo de Centros Comerciales pasó de una pérdida de ARS 51.535 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 2.617 millones durante el ejercicio 2020. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, pasó del (401,7%) durante el ejercicio 2019 al 29,4% durante el ejercicio 2020.
- **Oficinas.** El resultado operativo del segmento Oficinas experimentó un incremento, pasando de ARS 3.669 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 37.161 millones durante el ejercicio 2020. El resultado operativo de Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento aumentó del 113,2% durante el ejercicio 2019 al 1068,8% durante el ejercicio 2020.
- **Ventas y Desarrollos.** El resultado operativo del segmento Ventas y Desarrollos experimentó un aumento, pasando de ARS 3.282 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 7.217 millones durante el ejercicio 2020.
- **Otros.** El resultado operativo del segmento Otros pasó de una pérdida de ARS 1.043 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 327 millones durante el ejercicio 2020.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos 2020 vs 2019

El resultado generado por participación en asociadas y negocios conjuntos aumentó en ARS 1.135 millones, pasando de una pérdida de ARS 868 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 267 millones durante el ejercicio 2020. Esta variación se debió principalmente a (i) un mayor resultado de ARS 1.154 millones generada por nuestro segmento Oficinas; (ii) un mayor resultado de ARS 208 millones generada por nuestro segmento de Centros Comerciales; y (iii) un menor resultado de ARS 227 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 208 millones, pasando de una pérdida de ARS 222 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 14 millones durante el ejercicio 2020, generado por nuestra participación en Nuevo Puerto Santa Fé 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 un aumento de ARS 1.154 millones, pasando de una pérdida de ARS 877 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 277 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 226 millones, pasando de una ganancia de 231 millones durante el ejercicio 2019 a una de 5 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 301,5%, pasando de una pérdida ARS 2.779 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 11.159 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 127 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida neta de ARS 7.011 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 1.368 millones, los cuales pasaron de ARS 1.554 durante el ejercicio 2019 a ARS 186 millones durante el ejercicio 2020; (iii) una variación de ARS 1.102 millones en el resultado de los instrumentos financieros derivados, los cuales pasaron de una ganancia de ARS 836 millones durante el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 266 millones durante el ejercicio 2020, parcialmente compensados por: (iv) una disminución en la pérdida neta de intereses, los cuales pasaron de ARS 4.366 millones durante el ejercicio 2019 a ARS 3.759 millones durante el ejercicio 2020; (v) una variación de ARS 574 en el resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda, el cual pasó de una pérdida de ARS 689 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 115 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 9.219 millones en el ejercicio 2019 a una pérdida de ARS 8.072 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 594 millones pérdida.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 38.935 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 27.266 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 38.711 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 25.668 millones durante el ejercicio 2020. La ganancia atribuible a la participación no controlante aumentó un 813,4%, pasando de una pérdida de ARS 224 millones durante el ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 1.598 millones durante el ejercicio 2020.

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		
	2021	2020	2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	1.282	7.345	8.393
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión	9.754	(4.325)	(7.447)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(17.242)	(5.350)	(3.951)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(6.206)	(2.330)	(3.005)

Período Fiscal 2021

Al 30 de junio de 2021, teníamos efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 793 millones, una disminución de ARS 6.156 millones comparado con el 30 de junio de 2020. La disminución se debió principalmente a: (i) la cancelación de obligaciones negociables por ARS 15.987 millones, (ii) otorgamiento de préstamos a partes relacionadas por ARS 14.764 millones, el cual fue parcialmente compensado por (iii) cobros por las ventas de propiedades de inversión por ARS 18.072 millones.

Período Fiscal 2020

Al 30 de junio de 2020, teníamos efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 6.949 millones, una disminución de ARS 2.065 millones comparado con el 30 de junio de 2019. La disminución se debió principalmente a: (i) una ganancia del ejercicio por ARS 27.266 millones; (ii) una ganancia por ajuste del valor razonable de la propiedad de inversión por ARS 37.740

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

millones; parcialmente compensado por (iii) una pérdida por impuesto a las ganancias por ARS 8.072 millones y; (iv) una pérdida en los resultados financieros netos por ARS 10.390 millones.

Período Fiscal 2019

Al 30 de junio de 2019, teníamos efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 9.014 millones, una disminución de ARS 3.153 millones comparado con el 30 de junio de 2018, debido principalmente a: (i) una pérdida del ejercicio por ARS 38.935 millones; (ii) una ganancia por impuesto a las ganancias por ARS 9.219 millones; (iii) una pérdida por ajuste del valor razonable de la propiedad de inversión por ARS 55.520 millones; parcialmente compensado por (iv) una pérdida en los resultados financieros netos por ARS 1.299.

Actividades Operativas

Período Fiscal 2021

Nuestras actividades operacionales generaron un efectivo neto de ARS 1.307 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2021, debido principalmente a: (i) una pérdida del ejercicio por ARS 22.537 millones; (ii) una ganancia por ajuste del valor razonable de la propiedad de inversión por ARS 13.946 millones; parcialmente compensado por (iii) un aumento en deudas comerciales y otras deudas por ARS 2.680 millones.

Período Fiscal 2020

Nuestras actividades operacionales generaron un efectivo neto de ARS 7.345 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2020, debido principalmente a: (i) una ganancia del ejercicio por ARS 27.266 millones; (ii) una ganancia por ajuste del valor razonable de la propiedad de inversión por ARS 37.740 millones; parcialmente compensado por (iii) una pérdida por impuesto a las ganancias por ARS 8.072 millones y; (iv) una pérdida en los resultados financieros netos por ARS 10.390 millones.

Período Fiscal 2019

Nuestras actividades operacionales generaron un efectivo neto de ARS 8.393 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2019, debido principalmente a: (i) una pérdida del ejercicio por ARS 38.935 millones; (ii) una ganancia por impuesto a las ganancias por ARS 9.219 millones; (iii) una pérdida por ajuste del valor razonable de la propiedad de inversión por ARS 55.520 millones; parcialmente compensado por (iv) una pérdida en los resultados financieros netos por ARS 1.299 millones.

Actividades de Inversión

Período Fiscal 2021

El efectivo generado en las actividades de inversión fue de ARS 9.754 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2021 debido principalmente a: (i) cobro por realización de inversiones en activos financieros por ARS 19.901 millones; (ii) cobro por venta de propiedades de inversión por ARS 18.072 millones, parcialmente compensado por; (iii) préstamos otorgados a partes relacionadas por ARS 14.764 millones; y (iv) adquisición de inversiones en activos financieros por ARS 13.036 millones.

Período Fiscal 2020

El efectivo utilizado en las actividades de inversión fue de ARS 4.325 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2020 debido principalmente a: (i) préstamos otorgados a partes relacionadas por ARS 7.088 millones; (ii)

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

adquisición de propiedades de inversión por ARS 3.682 millones; parcialmente compensado por (iii) una disminución en los activos financieros, neta de ARS 5.820 millones.

Período Fiscal 2019

El efectivo utilizado en las actividades de inversión fue de ARS 7.447 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2019 debido principalmente a: (i) anticipos otorgados a proveedores por ARS 6.072; (ii) adquisición de propiedades de inversión por ARS 3.764 millones, parcialmente compensado por; (iii) un aumento en los activos financieros, neto de ARS 2.023 millones.

Actividades de Financiación

Período Fiscal 2021

El efectivo utilizado en las actividades de financiación fue de ARS 17.242 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2021 debido principalmente a: (i) cancelación de obligaciones negociables por ARS 15.987 millones; (ii) pago de intereses por ARS 4.589 millones y (iii) pago de dividendos por ARS 2.587 millones.

Período Fiscal 2020

El efectivo utilizado en actividades de financiación fue de ARS 5.350 millones para el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2020, debido principalmente a: (i) gastos por intereses de ARS 4.530 millones; (ii) pago de dividendos por ARS 1.097 millones (iii) recompra de obligaciones por ARS 766 millones, parcialmente compensado por; (iv) préstamos obtenidos de corto plazo por ARS 1.935 millones.

Período Fiscal 2019

El efectivo utilizado en actividades de financiación fue de ARS 3.951 millones para el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2019, debido principalmente a: (i) cancelación de préstamos por ARS 4.456 millones; (ii) gastos por intereses de ARS 4.346 millones; (iii) pago de derivados financieros por ARS 1.460 millones; parcialmente compensado por (iv) **préstamos obtenidos de ARS 5.005 millones y; (v) recaudación de derivados financieros ARS 2.365 millones.**

Inversiones de Capital (Capex)

Período Fiscal 2021

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, incurrimos en inversiones de capital por ARS 1.285 millones, de los cuales: (i) ARS 993 millones fueron utilizados en la adquisición de propiedades de inversión; (ii) ARS 176 millones se relacionaron con la adquisición de propiedades, planta y equipo y; (iii) ARS 116 millones correspondientes a anticipos pagados.

Período Fiscal 2020

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, incurrimos en inversiones de capital por ARS 3.936 millones, de los cuales: (i) ARS 3.682 millones fueron utilizados en la adquisición de propiedades de inversión; (ii) ARS 237 millones se relacionaron con la adquisición de propiedades, planta y equipo y; (iii) ARS 17 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 9.970 millones, de los cuales: (i) ARS 3.764 millones fueron utilizados en la adquisición de propiedades de inversión; (ii) ARS 134 millones se relacionaron con la adquisición de propiedades, planta y equipo y; (iii) ARS 6.072 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 renovarán 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 nueve 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	2020	2023	1994
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente I	2019	2022	2003
Alejandro Gustavo Elsztain	31/03/1966	Vicepresidente ejecutivo	2018	2021	2003
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	2020	2023	2016
Isela Angelica Costantini	12/8/1971	Directora titular	2019	2022	2017
Mariana Renata Carmona	11/02/1961	Directora Titular	2020	2023	2020
Juan Manuel Quintana	11/02/1966	Director suplente	2020	2023	2003
Pablo Daniel Vergara del Carril	03/10/1965	Director suplente	2019	2022	2006
Gastón Armando Lernoud	04/06/1968	Director suplente	2020	2023	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
Ilan Elsztain	08/01/1992	Director suplente	2020	2023	2020
Ben Elsztain	16/01/1997	Director suplente	2020	2023	2020

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

Nuestro presidente Eduardo S. Elsztain es esposo de nuestra directora titular Mariana R. Carmona y ambos son padres de los directores suplentes Ilan y Ben Elsztain. Eduardo S. Elsztain también es hermano del Vicepresidente ejecutivo Alejandro G. Elsztain, primo del director titular Fernando A. Elsztain y hermano del Gerente General Daniel R. Elsztain.

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Agrícolas, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Nuevas Fronteras S.A. y Palermo Invest S.A., entre otras compañías.

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

Mariana Renata Carmona. La Sra. Carmona obtuvo el título de Licenciada en Psicología, es fundadora y directora de Fundación Museo de los Niños, miembro del Directorio de Fundación IRSA y miembro de IWF Argentina. Asimismo, es directora de CRESUD y Vicepresidenta de Consultores Assets Management S.A..

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

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 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 SA, Bladex SA y miembro del consejo asesor de CIPPEC, Banco de Alimentos de Buenos Aires y 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 ha enseñado Derecho Comercial y también es profesor en la Maestría de Derecho Económico y Empresario y en Cursos de Posgrado en Derecho Societario y Contratos. Es integrante de la Junta Directiva y miembro del Consejo Legal de la Cámara de Sociedades y fue Revisor de Cuentas y es integrante del Consejo de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. Es socio de Zang, Bergel & Viñes Abogados y miembro del Directorio y del Comité Ejecutivo del Banco Hipotecario S.A. y del Directorio de Banco de Crédito y Securitización S.A., Austral Gold Limited y Nuevas Fronteras S.A., entre otras entidades.

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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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 en CRESUD y 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 desempeña como Director de Banco Mariva S.A. desde 1992 a la fecha, y desde el año 2015 es director suplente de Mariva Bursátil S.A. Es miembro del Comité de Abogados de Bancos de la República Argentina y de la International Bar Association. Actualmente es también Director Suplente de CRESUD y de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

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

Ilan Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de licenciado en Economía en la Universidad de Buenos Aires. Durante 5 años trabajó en distintas compañías del grupo: Avenida, Fibesa e IRSA Propiedades Comerciales. Actualmente es director suplente de CAMSA, donde realiza trabajos de investigación.

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 y Saúl Zang están contratados bajo la ley de Contrato de Trabajo Nº 20.744. Asimismo, nuestro Director Suplente 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
Daniel Ricardo Elsztain	22/12/1972	Gerente General	2020
Matías Gaivironsky	23/02/1976	Gerente Administrativo - Financiero	2011
Arnaldo Jawerbaum	13/08/1966	Gerente de Operaciones de Centros Comerciales y Oficinas	2020
Jorge Cruces	07/11/1966	Gerente de Inversiones	2020

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 General de la Compañía desde 2020. Con anterioridad ocupó el cargo de Gerente Comercial y de Marketing y ha estado a cargo de las inversiones inmobiliarias en Nueva York entre 2008 y 2011. Asimismo, es Presidente de Entertainment Holdings S.A., Entretenimiento Universal S.A., Boulevard Norte S.A. y Ogden Argentina S.A., así como director titular de Nuevo Puerto Santa Fe SA, y Panamerican Mall SA, entre otras compañías. El Sr. Elsztain es hermano de Eduardo Sergio Elsztain y de Alejandro Gustavo Elsztain y primo de Fernando Adrián Elsztain.

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

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 2019.

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 debida 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 Securities and Exchange Commission (SEC), nuestro Comité de Auditoría está compuesto por tres directores que revisten todos ellos la condición de independientes.

Desde el 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, designándose a la Sra. Isela Costantini como experta financiera, en conformidad con las normas pertinentes de la *Securities and Exchange Commission* ("SEC").

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 26 de octubre de 2020. 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
Roberto Daniel Murmis	07/04/1959	Síndico suplente	2010
Paula Sotelo	08/10/1971	Síndico suplente	2020
Ariela Levy	07/08/1979	Síndico suplente	2020

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

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

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

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 26 de octubre de 2020 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 320.769.717 en moneda de dicha fecha para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Comisión Fiscalizadora

La asamblea de accionistas celebrada el 26 de octubre de 2020, 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 2020 la suma en conjunto de ARS 1.575.000 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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 2021 fue de ARS 97.951.635.

Programa de capitalización para el personal ejecutivo

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

Dicho plan está dirigido a determinados empleados que 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.

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

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

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

Anualmente, se lleva a cabo la revisión de los criterios utilizados en el proceso de liquidación de servicios corporativos como así también las bases de distribución de costos y documentación respaldatoria utilizada en el citado proceso. La revisión es coordinada por el área de Gestión de Riesgos y Auditoria, 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Código de Ética

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

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

Gerencia de Compliance

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

1. Gobierno Corporativo

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

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

I. Evaluación de riesgos:

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

II. Revisión de diseño de controles:

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

III. Revisión de cumplimiento de controles:

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

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

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

IV. Proyectos Especiales:

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Empleados

Al 30 de junio de 2021 teníamos una dotación de 590 empleados, de los cuales 261 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,		
	2021	2020	2019
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	494	663	755
Panamerican Mall S.A.	42	61	68
Arcos del Gourmet S.A.	23	26	7
Fibesa S.A.	17	18	18
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	14	16	17
Total	590	784	865

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

Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Compañía distribuyó entre sus accionistas un dividendo en efectivo de ARS 9.700 millones equivalente al 7.697,6% del Capital Social. El monto por acción fue de (V\$N1) ARS 76,9755 y un monto por ADR de ARS 307,9022 (Pesos argentinos por ADR).

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

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

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

Acciones durante la emergencia por COVID-19

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

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

Gestión Ambiental

La gestión ambiental es un compromiso asumido por IRSA PC, 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

Campañas internas

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

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

Certificación en Gestión Ambiental

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

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

Asimismo, los últimos edificios de oficinas desarrollados por la Compañía cuentan con las características necesarias para alcanzar certificaciones LEED. El edificio Zetta inaugurado en mayo de 2019, ubicado en el complejo comercial Polo Dot de la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, alcanzó la certificación Leed Silver Core & Shell y el edificio “200 Della Paolera”, ubicado en la zona de Catalinas, inaugurado en el mes de diciembre de 2020, cuenta con las características necesarias para recibir la certificación LEED Gold Core & Shell.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Buenas prácticas e iniciativas ambientales

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

- **Uso de agua:** Distrito Arcos es un centro comercial a cielo abierto con canteros de plantas que se riegan con agua de lluvia. Los días de precipitación el agua de lluvia es acumulada en tanques subterráneos que se emplea para regar los canteros los días de sol. El sistema de riego elegido es por goteo, por ser de gran eficiencia. En los últimos edificios de oficinas desarrollados por la compañía: "200 Della Paolera" y el "Zetta Building" también se aprovecha el agua de lluvia para el riego de sus canteros. En los sanitarios de nuestros establecimientos, se optan por artefactos y griferías sanitarias de bajo consumo, a través de la instalación de temporizadores, sensores infrarrojos y aireadores, haciendo un uso eficiente del recurso.
- **Residuos:** Fomentamos la reducción de residuos y somos pioneros en la gestión para el reciclado. En todos nuestros centros comerciales se realiza la separación en origen en las dos fracciones Húmedos (no reciclables) y Reciclables. En cuatro de ellos, Alto Rosario, Alcorta, Alto Palermo y Distritos Arcos, se separa una tercera fracción la Orgánica, generada en la elaboración de alimentos de los locales gastronómicos. Estos residuos son retirados por los Municipios para su compostaje. El material obtenido se emplea para el parquizado de boulevares y canteros públicos. En la zona sur de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, además de la separación de orgánicos, se acopia los residuos áridos, PET y restos de poda. En esa planta hay una moderna planta de fermentación aeróbica que acelera el proceso de compostado de los residuos orgánicos. Seguimos trabajando para sumar más establecimientos y reducir los residuos enviados a los rellenos sanitarios. Trabajamos en un sistema de gestión de residuos que nos permite reciclar una fracción importante del material producido en nuestros establecimientos. A su vez, desarrollamos nuevas formas y oportunidades de integrarnos con organizaciones sociales y cooperativas de manera de valorar los materiales recuperados. Con una frecuencia de cuatro veces por semana hasta diaria, se realiza el retiro de los materiales reciclables. Se trabaja con cooperativas y organizaciones locales, que a través de la recolección, clasificación y comercialización de los materiales reciclables, los vecinos encuentran un medio de subsistencia y una fuente de ingresos. Trabajamos con los locatarios reforzando continuamente la correcta gestión de los residuos, comunicando a través de circulares y recorridas. Recordando los materiales a separar en cada una de las tres fracciones (reciclables, húmedos y orgánicos), el color de bolsa correspondiente (según la normativa vigente) y los sectores de acopio de estos. Promovemos la transformación en biodiesel del aceite vegetal que usan los locatarios gastronómicos de nuestros centros comerciales. En las cocinas de los locales gastronómicos se generan aceites vegetales usados (AVU's) que se emplean en frituras y cocción de alimentos. Cada locatario cuenta con un circuito de acopio y recolección de estos aceites para su aprovechamiento como insumo de un proceso productivo: la elaboración de biodiesel. Trabajamos con empresas habilitadas para tal fin como es RBA Ambiental. De esta forma se evita la contaminación del agua por no drenar los aceites por conductos habituales de cocina y dándole un segundo aprovechamiento a los recursos.

Programa de formación y capacitación

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

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

Fundación IRSA

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

En el marco del impacto sanitario y económico del COVID-19, Fundación IRSA afianzó las acciones de fortalecimiento social que venía implementando desde 2016. Con el objetivo de contribuir a que las poblaciones más vulnerables cuenten con una alimentación saludable, destinó significativos recursos económicos a más de 20 comedores comunitarios para que complementen la alimentación mensual de niños y jóvenes con frutas, verduras, carnes y lácteos y puedan proveerse de artículos de limpieza e higiene personal.

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

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

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

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

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

Fundación Puerta 18

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Nueva normalidad

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

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

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

Fundación Museo de los Niños

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

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

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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	ADS Volumen	USD por ADS Máximo
Ejercicio 2019					
1er Trimestre	73.174	59,37	46,82	561.943	8,03
2do Trimestre	39.678	56,35	38,42	432.556	6,17
3er Trimestre	76.847	54,72	38,30	1.812.400	5,44
4to Trimestre	38.786	49,64	43,19	1.055.476	4,89
Anual	228.485	59,37	38,30	3.862.375	8,03
Ejercicio 2020					
1er Trimestre	51.473	51,22	33,76	371.029	5,12
2do Trimestre	192.741	67,52	42,38	566.806	4,04
3er Trimestre	7.154	66,94	43,07	209.872	3,90
4to Trimestre	65.277	46,57	38,42	790.000	1,63
Anual	316.645	67,52	33,76	1.937.707	5,12
Ejercicio 2021*					
1er Trimestre	58.659	63,33	40,05	1.084.691	2,03
2do Trimestre	106.202	119,88	62,75	2.000.285	3,37
3er Trimestre	146.481	93,36	74,97	1.279.654	2,60
4to Trimestre	104.421	115,32	76,48	1.506.887	2,70
Anual	415.763	119,88	40,05	5.871.517	3,37

Fuente: Bloomberg

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

11. Perspectivas para el próximo Ejercicio

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

Somos optimistas en cuanto a la recuperación del negocio de centros comerciales. Estamos trabajando en la ocupación de la superficie que quedó disponible como consecuencia de la pandemia y confiamos en una buena recuperación del tráfico de visitantes y de las ventas de nuestros locatarios en la medida que continúe avanzando el plan de vacunación y se flexibilicen los protocolos. Asimismo, continuaremos posicionando el Marketplace de la compañía para complementar la venta física en tienda con la venta online, brindando a nuestros clientes distintas alternativas de compra y entrega.

El segmento de oficinas continuará operando con normalidad, cómo lo hizo durante la pandemia, a pesar de que la mayoría de nuestros inquilinos adoptaron la modalidad “home-office”. Trabajaremos durante el próximo ejercicio en la plena ocupación del edificio “200 Della Paolera”, recientemente inaugurado así como la del resto de la superficie vacante del portafolio.

El segmento de entretenimientos también se ha visto muy afectado por las medidas restrictivas durante la pandemia. 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, permanecieron cerrados durante todo el ejercicio 2021. Esperamos una gradual recuperación durante el ejercicio 2022 dado que el 12 de julio pasado se activaron los protocolos para la realización de eventos, congresos y exposiciones.

Seguiremos trabajando en 2022 en la reducción y eficientización de la estructura de costos y en la consolidación del mejor portafolio de real estate de Argentina.

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 2 de septiembre de 2021

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí Cohn
Síndico Titular

Eduardo S. Elsztain
Presidente

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, 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, profundizando y reforzando los 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

La Compañía aplica la práctica recomendada en tanto el Directorio es el órgano a cargo de la administración de los negocios y decide sobre las políticas y estrategias desarrolladas por la gerencia, a cuyo fin cuenta con un canal fluido de comunicación y debate 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, 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 estados financieros, el Directorio realiza un seguimiento del plan estratégico, promoviendo 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 bajo regulación de la Securities and Exchange Commission (SEC) de, 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 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 Auditoria, 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 candidatos, así como 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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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, encontrándose publicado, con acceso general en la página de la CNV.

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, la coordinación con las áreas gerenciales pertinentes en función al tema a ser considerado y el material correspondiente, distribuido con anticipación entre los directores a efectos de su evaluación y análisis. De esta manera se proporciona a los directores la posibilidad de revisar con anticipación a la reunión agendada la documentación a ser considerada con el claro objetivo de mantener una reunión eficiente.

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

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

La Compañía realiza un proceso de evaluación no formal del Directorio con el que monitorea el funcionamiento de dicho órgano. No obstante, el buen funcionamiento de este sistema hasta la fecha, la Compañía está evaluando la implementación de una evaluación anual formalizada en el corto plazo.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

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

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

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

La Compañía aplica 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. Actualmente, se encuentra en análisis la definición de una política al respecto.

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 integran su vez el Comité de Auditoría, compuesto en su totalidad por miembros independientes, en cumplimiento con las normas de CNV y SEC.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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. 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 las 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.

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 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 Financieros de la Compañía se incluye una nota sobre "Administración de riesgo", en la que se describen los principales riesgos que surgen de instrumentos financieros y a los que la Compañía está expuesta. Adicionalmente en oportunidad de presentar el informe 20-F ante la SEC, se hace una descripción de los factores de riesgo que amenazan el logro de los objetivos de la Compañía. 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 Gestión del Riesgo y Auditoría que depende de la Gerencia de Compliance, que reporta directamente al Vicepresidente 2º. Las gerencias de Compliance y de Gestión del

Riesgo y Auditoria mantienen contacto directo y periódico con el Comité de Auditoria, generándose un canal fluido de comunicación.

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

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

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

De acuerdo a lo descripto, la Compañía cumple con la práctica mencionada.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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

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

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

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

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 de esta forma con lo establecido por la normativa que le es aplicable de la CNV y de la SEC El número de miembros que lo integran es de tres (3) Directores y la designación del Presidente no la realiza el Directorio, dado que es elegido en el seno del Comité.

El Comité de Auditoria 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 Auditoria, 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 Auditoria Externa, su trayectoria a nivel nacional e internacional, políticas de independencia, la aplicación de estándares internacionales para el desarrollo de su trabajo y en caso de considerarse, la renovación de su contratación, el Comité toma en cuenta el desempeño de la Auditoría Externa, el conocimiento y comprensión del negocio, de la estructura organizacional de la Compañía y de su sistema administrativo y de control.

En oportunidad de la presentación de los Estados Financieros Anuales, el Comité presenta su Informe Anual de Gestión en el que se incluye su evaluación anual del desempeño de Auditoria 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 y que contempla la posibilidad de actualizaciones necesarias para el fortalecimiento de la confianza de todas las partes interesadas.

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 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 Código de Ética, Comité 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 y capacitación al Directorio.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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.

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 sustentabilidad y una sección de inversores con toda la información relevante para actuales y/o potenciales inversionistas, donde se pueden encontrar las publicaciones realizadas al mercado, a través de hechos relevantes, informes trimestrales y presentaciones institucionales. Asimismo, es un canal de contacto con la Gerencia de Relación con Inversores 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, 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 existe 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 provisoria” 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,

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

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 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.

Eduardo S. Elsztain
Presidente