

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Memoria

Correspondiente a los ejercicios económicos

Iniciados el 1° de julio de 2018, 2017 y 2016

y finalizados el 30 de junio de 2019, 2018 y 2017

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Perfil Societario | 3 |
| 2. | Carta a los Accionistas | 6 |
| 3. | Reseña del año transcurrido..... | 8 |
| 4. | Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores..... | 39 |
| 5. | Marco Normativo | 42 |
| 6. | Reseña Financiera | 49 |
| 7. | Síntesis de la Información Contable y Operativa Consolidada..... | 50 |
| 8. | Directorio y Management | 74 |
| 9. | Información Bursátil de la Compañía..... | 86 |
| 10. | Perspectivas para el próximo Ejercicio | 87 |
| | ANEXO I..... | 88 |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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 cuales 14 son operados por la Compañía sumando 332.150 m² de Area Bruta Locativa al cierre del ejercicio 2019. Asimismo, la compañía posee 115.378 m² en 8 edificios de oficinas premium y una extensa reserva de tierras para futuros desarrollos comerciales. Somos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en 13 de nuestros centros comerciales en Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Alcorta Shopping, Alto Palermo, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil) y el resto se encuentran ubicados en diferentes provincias (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera en la Ciudad de Córdoba y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén). Adicionalmente, IRSA Propiedades Comerciales opera, a través de un negocio conjunto, La Ribera Shopping, en la Ciudad de Santa Fe y posee la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos, en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

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

Desde el momento en que la Compañía fue adquirida por IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima ("IRSA"), en 1994 hemos crecido a través de una serie de adquisiciones y proyectos de desarrollo que culminaron en la reorganización societaria, de la cual deriva la actual razón social y estructura organizativa. En diciembre de 2014 hemos adquirido de nuestra controlante IRSA una cartera de 5 edificios de oficinas constituyéndonos como la compañía líder de real estate comercial en Argentina y cambiando nuestra denominación social a IRSA Propiedades Comerciales S.A. Al 30 de junio de 2019, nuestro principal accionista es IRSA con el 82,35% del capital social.

Estrategia comercial

Dado que somos una compañía que se dedica a la adquisición, desarrollo y administración de propiedades comerciales que incluyen centros comerciales e inmuebles de oficinas y otros inmuebles de alquiler en Argentina, buscamos (i) generar flujos de fondos estables derivados de la operación de nuestras propiedades de renta y (ii) lograr aumentar el valor a largo plazo de nuestros activos inmobiliarios. Buscamos lograr estos objetivos y mantener nuestro liderazgo en nuestros mercados principalmente mediante la implementación de las siguientes estrategias.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Estrategia de inversión

Procuramos satisfacer la demanda insatisfecha de predios comerciales en áreas urbanas de Argentina mientras buscamos optimizar la experiencia de compra para nuestros clientes. Además, buscamos aprovechar la demanda insatisfecha de edificios de oficinas *premium* en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Buscamos lograr estos objetivos mediante la implementación de las siguientes estrategias:

- **Adquirir y desarrollar selectivamente nuevos centros comerciales.** Buscamos desarrollar nuevos centros comerciales con diversos formatos de negocios situados en áreas urbanas densamente pobladas o con atractivas perspectivas de crecimiento, incluyendo el área metropolitana de Buenos Aires, algunas ciudades del interior del país y posiblemente algunos puntos en el exterior. Un ejemplo es la adquisición, en 2010, del primer centro comercial en operar en Argentina, Soleil Factory, que hemos convertido en el primer *outlet premium* del país. En 2014, desarrollamos el primer *outlet premium* de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un centro comercial abierto en el barrio de Palermo llamado Distrito Arcos. Nuestra compañía ha sido una pionera en el segmento de los *outlet premium*, que no había sido explotado en el país, al mismo tiempo que ha diversificado su portfolio al enfocarse en distintos y cambiantes estilos y perfiles de consumidores. Ambos centros comerciales han tenido gran éxito en términos de visitantes y ventas. Nuestros terrenos estratégicamente ubicados nos brindan la posibilidad de desarrollar nuevos centros comerciales en áreas atractivas que a nuestro juicio le permitirán a nuestros centros comerciales apuntar a clientes con un perfil demográfico atractivo. Asimismo, buscamos adquirir de manera selectiva centros comerciales que consideramos se beneficiarán de nuestro *know-how*, relación con inquilinos, administración centralizada y estrategias de locación, por lo tanto, permitiéndonos ingresar a nuevos mercados y lograr sinergias dentro de nuestro portfolio existente de propiedades.
- **Adquirir y desarrollar edificios de oficinas *premium*.** Desde la crisis económica de Argentina en 2001 y 2002, ha habido una inversión limitada en edificios de oficinas *Premium*. Como resultado, consideramos que existe una importante demanda insatisfecha de dichos inmuebles principalmente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Buscamos apuntar a un público de locatarios corporativos *Premium* y a comprar y desarrollar edificios de oficinas *premium* en distritos comerciales estratégicamente ubicados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y otras localidades atractivas como parte de nuestra estrategia de convertirnos en el propietario y administrador líder de edificios de oficinas *Premium* en Argentina.
- **Mejorar nuestras propiedades regularmente.** Constantemente buscamos formas de mejorar nuestras propiedades y tornarlas más atractivas para nuestros inquilinos y sus clientes. Por ejemplo, hemos invertido en la expansión de nuestro centro comercial Alto Palermo y el rediseño de los patios de comidas de nuestros centros comerciales Paseo Alcorta y Patio Bullrich. Además, hemos agregado mejoras tecnológicas en nuestros centros comerciales, tales como luces automáticas indicando disponibilidad de plazas de estacionamiento, así como pago automático del estacionamiento para simplificar y mejorar la experiencia de compra de los clientes. Constantemente buscamos formas de colaborar con nuestros inquilinos para mejorar la funcionalidad del espacio alquilado a fin de aumentar las tasas de renovación de alquileres.
- **Desarrollar emprendimientos complementarios sinérgicos.** Apuntamos a desarrollar emprendimientos inmobiliarios complementarios a nuestros centros comerciales, tanto comerciales como residenciales, tomando ventaja del impacto positivo que generan en el valor de las propiedades nuestros desarrollos comerciales y aprovechando así el flujo de clientes para los proyectos que operamos. Como ejemplo podemos citar el caso del desarrollo de las oficinas en Polo Dot, las cuales se encuentran dentro del mismo complejo que nuestro centro comercial Dot Baires, los canjes de tierras realizados en Córdoba, Rosario y Abasto o las recientes adquisiciones de inmuebles de usos mixtos en localidades de gran potencial como La Plata (Buenos Aires) y Maltería Hudson.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Estrategia operativa

Nuestro principal objetivo operativo consiste en maximizar la rentabilidad de nuestros centros comerciales y propiedades comerciales. Apuntamos a alcanzar este objetivo a través de la implementación de las siguientes estrategias operativas:

- **Fortalecer y consolidar la relación con nuestros inquilinos.** Es fundamental para la continuación de nuestro éxito el mantener una relación sólida con nuestros inquilinos. Procuramos mantener relaciones comerciales con más de 1.000 compañías y marcas minoristas que constituyen nuestro grupo de inquilinos en los centros comerciales. Realizamos mejoras periódicas en nuestros centros comerciales para mantenerlos modernos y atractivos con el fin de ofrecerles a los clientes una experiencia de compra superior y a la vez mantener costos de ocupación competitivos para nuestros inquilinos. Asimismo, buscamos ofrecer una amplia gama de productos y servicios, incluyendo asesoramiento y actividades administrativas y de comercialización, para optimizar y simplificar sus operaciones.
- **Procurar un mix de inquilinos óptimo y condiciones de locación atractivas.** Procuramos mantener elevados niveles de ocupación de nuestros centros comerciales mediante el alquiler a un grupo diversificado de inquilinos con solvencia crediticia y marcas reconocidas, que nos permitan lograr ingresos por alquileres por metro cuadrado atractivos y estables. Asimismo, buscamos obtener un mix de inquilinos óptimo en nuestros inmuebles de oficinas, donde la solvencia crediticia de nuestros clientes corporativos es clave para mantener flujos de fondos sólidos y estables.
- **Mejorar el reconocimiento de la marca y lealtad de los consumidores e inquilinos.** Procuramos mejorar el reconocimiento de marca y la lealtad de los consumidores e inquilinos de nuestros centros comerciales con campañas de marketing expansivas, que incluyen campañas publicitarias, eventos promocionales y diferentes iniciativas de marketing destinadas a destacar nuestra experiencia de compra *premium*, a la medida de las preferencias de los clientes finales de nuestros centros comerciales. También procuramos incrementar dicha lealtad, agregando valor a nuestras propiedades, brindando propuestas de entretenimiento y gastronomía de alta calidad con el objetivo de aumentar la frecuencia y duración de las visitas de los clientes. También estamos trabajando en la recopilación de datos y análisis de información relevante de nuestros clientes para aumentar las ventas tanto en el mundo real como virtual.
- **Mejorar los márgenes operativos.** Procuramos aprovechar nuestras economías de escala con el fin de lograr reducciones de costos y mejorar nuestros márgenes operativos.
- **Aumentar la exposición al negocio de “Eventos y Entretenimiento” como complemento sinérgico de nuestro negocio de centros comerciales.** La inversión en La Rural, Centro de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y la adquisición del estadio DirecTV Arena en la provincia de Buenos Aires, son ejemplo de esta nueva unidad de negocio.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

2. Carta a los Accionistas

Señores Accionistas:

El año fiscal 2019 ha representado un gran desafío para IRSA Propiedades Comerciales. La caída en la actividad económica, principalmente del consumo, en un contexto de elevada inflación y pérdida del poder adquisitivo de la población, tuvo su impacto en nuestros centros comerciales. Nuestro segmento de oficinas se mantuvo firme incorporándose hacia el final del ejercicio 32.000 metros cuadrados plenamente ocupados del edificio Zetta, en el complejo comercial Polo Dot.

Durante este ejercicio, la Compañía comenzó a publicar sus estados financieros ajustados por inflación de acuerdo con la norma NIC 29 y regulaciones locales. El resultado neto del ejercicio 2019 arrojó una pérdida de ARS 18.138 millones, principalmente por la pérdida registrada por valuación a valor razonable de las propiedades de inversión. El EBITDA ajustado del ejercicio, que excluye el impacto de la revaluación a valor razonable, alcanzó los ARS 5.286 millones, un 12,3% por debajo del año 2018 en términos reales y el margen de EBITDA alcanzó en el segmento Centros Comerciales el 74,3% y el 82,4% en oficinas.

En términos operativos, las ventas de locatarios en centros comerciales crecieron en el año un 27% (-14% en términos reales) evidenciándose una recuperación en el último trimestre del ejercicio. La ocupación se redujo al 95% producto principalmente de la salida de Walmart de Dot Baires Shopping, cuyo espacio esperamos ir ocupando en el corto plazo con locales de menor superficie. La superficie del portafolio de centros comerciales se redujo en 11.875 m² producto principalmente de la entrega del Buenos Aires Design, cuya concesión expiró en noviembre de 2018.

Nuestro portafolio de oficinas Premium alcanzó una superficie de 115.000 m² de ABL luego de incorporar el recientemente inaugurado edificio Zetta, ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires. Este nuevo edificio, que es A+ y potencialmente LEED, consiste en 11 pisos de oficinas y cuenta con una superficie rentable de 32.000 m², ocupados en su totalidad por locatarios de primer nivel como Mercado Libre y Falabella. Estimamos que este edificio generará un EBITDA de aproximadamente USD 9 millones. La renta promedio mensual del portafolio se incrementó levemente alcanzando los USD/m² 26,4 y la ocupación de nuestros edificios A y A+ alcanzó el 97,2%.

En materia de inversiones, adicionalmente al fin de obra y apertura del edificio Zetta, avanzamos este ejercicio en el desarrollo del edificio "200 Della Paolera" ubicado en la zona premium de Catalinas en Buenos Aires y cuya obra se encuentra en un 68% de avance. Este edificio, de aproximadamente 35.000 m² de ABL se convertirá en un icono emblemático de la ciudad a la vez que tendrá Certificación GOLD LEED. El proceso de comercialización está avanzando con buen pronóstico de ocupación para su apertura, prevista para el último trimestre del PF 2020. En relación al segmento Centros Comerciales, avanzamos en la obra de expansión de Alto Palermo shopping, que sumará aproximadamente 4.000 m² de ABL a nuestro shopping de mayor venta por m². Su apertura está prevista para el primer trimestre del PF 2021.

Además de los proyectos en curso, la compañía cuenta con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en Argentina. Durante el ejercicio, adquirimos el predio Maltería Hudson, de 147.895 m² de superficie de tierra y aproximadamente 40.000 m² de superficie construida ubicado en la intersección de la Ruta 2 y Autopista Buenos Aires - La Plata, en la localidad de Hudson, provincia de Buenos Aires. Adicionalmente, logramos obtener las aprobaciones de los proyectos en La Plata y Caballito para futuros desarrollos de usos mixtos (100.000 m² y 89.000 m² respectivamente).

En relación con otras inversiones de la compañía, hemos consolidado este año nuestra exposición en la actividad de eventos y entretenimientos que creemos podrá generar sinergias con el negocio de centros comerciales. La Rural S.A. continúa trabajando en el perfeccionamiento de un plan estratégico orientado a la búsqueda de nuevos negocios con el objetivo de potenciar el flujo de fondos de la compañía; en este sentido ha iniciado exitosamente su plan de inversiones y de explotación comercial del "Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires" a través de la Unión Transitoria que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este por un plazo de 15 años. Por otro lado, La Rural S.A. continúa trabajando en la consolidación del desarrollo comercial del "Centro de Convenciones de Punta del Este", a través de su participación en la sociedad que tiene la concesión hasta el año 2041.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Adicionalmente, continuamos invirtiendo este año en innovación tecnológica. Los avances de la sociedad y los cambios en los hábitos de consumo nos desafían constantemente y nos motivan a aplicar las últimas tendencias tecnológicas al servicio de la experiencia de visita en los centros comerciales y para conocerlos más en profundidad. En 2018, firmamos un acuerdo estratégico con Microsoft cuyo principal objetivo es potenciar la experiencia de los clientes en nuestros centros comerciales y edificios como, por ejemplo, poder pagar desde el celular, reservar cocheras, entre otros beneficios. Durante este ejercicio, lanzamos Pareto, un sistema de fidelización del cliente 100% digital que promueve beneficios y descuentos en todos nuestros centros comerciales, así como también MOL Sistema de Inteligencia Comercial que nos acerca a la omnicanalidad. Mol es un sistema a través del cual ponemos a disposición el stock de todas las tiendas de nuestros centros comerciales y le acercamos el producto al domicilio del cliente en el término de 2hs. Adicionalmente, estamos trabajando para lanzar la venta a través de los Instagram de los centros comerciales, el nuevo cheque regalo digital, y el cambio de todas las terminales de pago en los locales.

Es nuestro objetivo articular los intereses de los negocios con la agenda de las comunidades en donde operamos, equilibrando la generación de valor económico, social y ambiental. Durante este año realizamos cuatro programas de voluntariado y más de treinta acciones como parte de nuestra política de RSE que se enmarca dentro de los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ONU) de Reducción de la Desigualdad, Igualdad de Género, Cuidado del Agua, Producción y Consumo Responsable, Tratamiento de 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.

Esperamos que, durante el próximo período, IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder de real estate comercial en Argentina, sumando nuevas propiedades y superficie a su actual portfolio, nuevas marcas líderes en la industria y diferentes formatos para seguir creciendo en nuestro país ofreciendo las mejores propuestas comerciales a nuestros visitantes, que superaron este año los 100 millones y los espacios más Premium a nuestros locatarios. Dada la posición financiera, el equilibrado endeudamiento y la experiencia para captar oportunidades en el mercado, nos sentimos confiados en el crecimiento y consolidación de nuestro portafolio.

Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la experiencia de nuestro directorio y la confianza de nuestros accionistas van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestro negocio.

A todos ustedes, muchas gracias por su continuo apoyo y confianza.

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

3. Reseña del año transcurrido

Estados Financieros ajustados por inflación

La Norma Internacional de Contabilidad N° 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” (“NIC 29”) requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio (o período) sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), a la Comisión Nacional de Valores (CNV) dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados, en Otros ingresos (gastos) financieros, netos, en el rubro “Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda”.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste de capital"
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable
- Las otras reservas de resultados no fueron reexpresadas en la aplicación inicial, es decir al 30 de junio de 2016

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Segmento Centros Comerciales

Al 30 de junio de 2019, éramos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en una cartera de 15 centros comerciales en la Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Alcorta Shopping, Alto Palermo Shopping, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil Premium Outlet) y el resto se encuentra ubicado en diferentes provincias de la Argentina (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera y Patio Olmos (operado por una tercera parte) en la Ciudad de Córdoba, La Ribera Shopping en Santa Fe (a través de un negocio conjunto) y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén).

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 332.150 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 Ps. 66.075 millones para el ejercicio fiscal de 2019 y de Ps. 76.747 millones para el ejercicio fiscal 2018, lo cual implica una caída del 13,9% en términos reales (+27,2% 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 2019:

| | Fecha de adquisición | Ubicación | Área bruta locativa m ² (1) | Locales | Ocupación (2) | Participación IRSA CP (3) |
|--------------------------|----------------------|---------------------------------|--|--------------|---------------|---------------------------|
| Alto Palermo | dic-97 | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 18.637 | 134 | 99,1% | 100% |
| Abasto Shopping(4) | nov-99 | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 36.802 | 166 | 98,7% | 100% |
| Alto Avellaneda | dic-97 | Provincia de Buenos Aires | 37.958 | 129 | 98,6% | 100% |
| Alcorta Shopping | jun-97 | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 15.725 | 114 | 97,9% | 100% |
| Patio Bullrich | oct-98 | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 11.396 | 85 | 93,5% | 100% |
| Buenos Aires Design(5) | nov-97 | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | - | - | 0,0% | - |
| Dot Baires Shopping | may-09 | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 48.827 | 169 | 74,5% | 80% |
| Soleil Premium Outlet | jul-10 | Provincia de Buenos Aires | 15.158 | 79 | 99,0% | 100% |
| Distrito Arcos | dec-14 | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 14.335 | 65 | 99,4% | 90,0% |
| Alto Noa Shopping | mar-95 | Salta | 19.311 | 86 | 99,5% | 100% |
| Alto Rosario Shopping(4) | nov-04 | Santa Fe | 33.534 | 140 | 99,6% | 100% |
| Mendoza Plaza Shopping | dic-94 | Mendoza | 42.876 | 130 | 97,3% | 100% |
| Córdoba Shopping | dic-06 | Córdoba | 15.361 | 102 | 99,3% | 100% |
| La Ribera Shopping | ago-11 | Santa Fe | 10.530 | 68 | 94,6% | 50% |
| Alto Comahue | mar-15 | Neuquén | 11.700 | 100 | 96,2% | 99,1% |
| Patio Olmos(6) | sep-07 | Córdoba | - | - | - | - |
| Total | | | 332.150 | 1.567 | 94,7% | |

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

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

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

(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario)

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

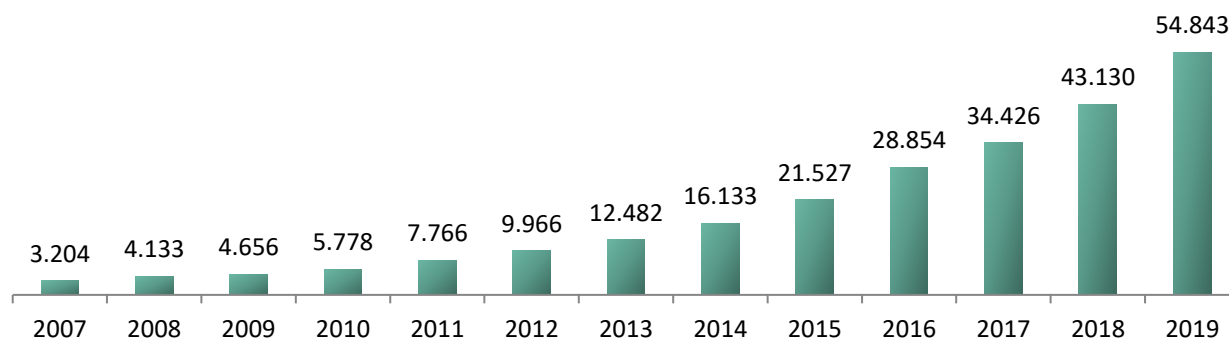
Memoria

Performance operativa

Al finalizar el ejercicio fiscal 2019, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los \$ 66.075 millones, cayendo un 13,9% respecto al año anterior en términos reales (+27,2% en términos nominales).

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires disminuyeron un 14,0% interanual en términos reales (+26,8% en valores nominales), pasando de \$ 53.234 millones a \$ 45.762 millones durante el período fiscal 2019, mientras que los del Interior del país disminuyeron un 13,6% interanual en términos reales (+27,9% en valores nominales), pasando de \$ 23.513 millones a \$ 20.313 millones durante el período fiscal 2019.

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Alto Palermo | 8.106 | 8.958 | 9.173 |
| Abasto Shopping | 8.597 | 10.104 | 10.135 |
| Alto Avellaneda | 7.709 | 9.720 | 9.552 |
| Alcorta Shopping | 4.572 | 4.897 | 4.857 |
| Patio Bullrich | 3.003 | 2.715 | 2.718 |
| Buenos Aires Design ⁽²⁾ | 393 | 1.249 | 1.180 |
| Dot Baires Shopping | 6.589 | 8.360 | 8.244 |
| Soleil | 3.538 | 3.963 | 3.785 |
| Distrito Arcos | 3.255 | 3.267 | 3.205 |
| Alto Noa Shopping | 2.919 | 3.526 | 3.488 |
| Alto Rosario Shopping | 6.497 | 7.248 | 6.981 |
| Mendoza Plaza Shopping | 5.179 | 6.117 | 6.003 |
| Córdoba Shopping | 2.119 | 2.506 | 2.588 |
| La Ribera Shopping | 1.517 | 1.835 | 1.692 |
| Alto Comahue | 2.082 | 2.281 | 2.095 |
| Patio Olmos ⁽³⁾ | | | |
| Total de ventas | 66.075 | 76.747 | 75.696 |

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Tienda Ancla | 3.576 | 4.401 | 4.114 |
| Indumentaria y Calzado | 36.716 | 40.038 | 40.588 |
| Entretenimiento | 2.215 | 2.382 | 2.587 |
| Hogar y decoración | 1.468 | 2.149 | 2.104 |
| Electro | 7.400 | 8.462 | 8.064 |
| Gastronomía | 8.284 | 9.064 | 8.738 |
| Varios | 788 | 828 | 561 |
| Servicios | 5.628 | 9.425 | 8.940 |
| Total | 66.075 | 76.747 | 75.696 |

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

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

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Alto Palermo | 99,1% | 99,5% | 99,3% |
| Abasto | 98,7% | 99,1% | 96,8% |
| Alto Avellaneda | 98,6% | 98,9% | 99,3% |
| Alcorta Shopping | 97,9% | 99,8% | 98,1% |
| Patio Bullrich | 93,5% | 97,1% | 97,6% |
| Buenos Aires Design ⁽¹⁾ | 0,0% | 96,1% | 97,2% |
| Dot Baires | 74,5% | 99,5% | 99,9% |
| Soleil | 99,0% | 97,7% | 100,0% |
| Distrito Arcos | 99,4% | 99,7% | 100,0% |
| Alto Noa | 99,5% | 96,8% | 99,4% |
| Alto Rosario | 99,6% | 99,5% | 99,6% |
| Mendoza Plaza | 97,3% | 98,3% | 97,1% |
| Córdoba Shopping - Villa Cabrera | 99,3% | 100,0% | 98,1% |
| La Ribera Shopping | 94,6% | 94,9% | 97,6% |
| Alto Comahue | 96,2% | 94,4% | 96,4% |
| Patio Olmos ⁽²⁾ | | | |
| Porcentaje Total | 94,7% | 98,5% | 98,5% |

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

(2) 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⁾

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Alto Palermo | 36.165 | 40.326 | 42.386 |
| Abasto | 17.635 | 23.671 | 23.563 |
| Alto Avellaneda | 13.541 | 15.980 | 17.359 |
| Alcorta Shopping | 21.367 | 23.180 | 24.403 |
| Patio Bullrich | 16.409 | 17.373 | 18.282 |
| Buenos Aires Design ⁽²⁾ | - | 5.679 | 5.841 |
| Dot Baires Shopping | 9.319 | 10.586 | 11.051 |
| Soleil Premium Outlet | 13.854 | 15.183 | 15.293 |
| Distrito Arcos | 25.462 | 25.619 | 24.843 |
| Alto Noa | 7.612 | 8.970 | 8.920 |
| Alto Rosario | 11.511 | 12.741 | 14.336 |
| Mendoza Plaza | 5.504 | 6.369 | 6.369 |
| Córdoba Shopping Villa Cabrera | 9.114 | 10.408 | 10.489 |
| La Ribera Shopping | 4.748 | 5.318 | 5.470 |
| Alto Comahue | 20.769 | 25.221 | 23.961 |
| Patio Olmos ⁽³⁾ | | | |

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Ingresos del segmento Centros Comerciales en términos reales

Al analizar la composición de los ingresos del segmento centros comerciales entre 2019 y 2018 se observa que las proporciones se mantienen estables: los ingresos por alquileres ("VMA"), representan aproximadamente un 54% de los ingresos del segmento y el alquiler contingente, que es el que depende de las ventas de nuestros locatarios, representa cerca del 22% de los del segmento.

Composicion Ingresos al 30 de junio

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Alquileres Básicos | 3.366 | 4.002 | 4.039 |
| Alquileres Porcentuales | 1.249 | 1.314 | 1.409 |
| Total de alquileres | 4.615 | 5.316 | 5.448 |
| Publicidad no tradicional | 156 | 175 | 138 |
| Ingresos por cargos de admisión | 737 | 775 | 881 |
| Gerenciamiento | 86 | 93 | 105 |
| Estacionamiento | 337 | 421 | 423 |
| Comisiones | 224 | 301 | 266 |
| Otros | 151 | 15 | 22 |
| Total | 6.306 | 7.096 | 7.283 |

Ingresos acumulados al 30 de junio ⁽¹⁾

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Alto Palermo | 985 | 1.060 | 1.096 |
| Abasto Shopping | 918 | 1.426 | 1.490 |
| Alto Avellaneda | 660 | 681 | 744 |
| Alcorta Shopping | 485 | 515 | 516 |
| Patio Bullrich | 282 | 298 | 317 |
| Buenos Aires Design ⁽²⁾ | 36 | 121 | 131 |
| Dot Baires Shopping | 777 | 761 | 775 |
| Soleil | 257 | 269 | 249 |
| Distrito Arcos | 443 | 433 | 417 |
| Alto Noa Shopping | 173 | 195 | 192 |
| Alto Rosario Shopping | 478 | 510 | 536 |
| Mendoza Plaza Shopping | 286 | 314 | 322 |
| Córdoba Shopping | 171 | 190 | 192 |
| La Ribera Shopping | 60 | 64 | 62 |
| Alto Comahue | 294 | 253 | 245 |
| Patio Olmos ⁽³⁾ | | | |
| Total | 6.306 | 7.096 | 7.283 |

(1) No incluye ingresos por Patio Olmos.

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Vencimiento de Alquileres ⁽¹⁾⁽²⁾

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestros centros comerciales para los alquileres vigentes al 30 de junio de 2019, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirán anticipadamente su contrato de locación:

| Expiración | Cantidad de Contratos ⁽¹⁾ | m ² a Expirar | Porcentaje a Expirar | Monto (\$) ⁽³⁾ | Porcentaje de Contratos |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|
| Locales Vacíos | 58 | 17.511 | 5,3% | | |
| Vencidos Vigentes | 61 | 44.878 | 13,5% | 125.197.784 | 5,4% |
| 2020 | 532 | 78.782 | 23,7% | 796.024.167 | 34,4% |
| 2021 | 394 | 57.712 | 17,4% | 598.731.519 | 25,9% |
| 2022 | 366 | 53.977 | 16,3% | 496.432.075 | 21,5% |
| 2023 y años posteriores | 156 | 79.290 | 23,9% | 296.243.439 | 12,8% |
| Total | 1.567 | 332.150 | 100,0% | 2.312.628.985 | 100,0% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019. Un contrato de locación puede estar asociado a uno o más locales.

(2) No refleja nuestra participación en cada propiedad.

(3) El monto expresa el alquiler básico anual al 30 de junio de 2019 de los contratos a expirar.

Cinco locatarios más importantes del portafolio

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 17,3% del área bruta locativa y el 6,7% 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 | 7,1 | 10.771 | 3,2 |
| Falabella | Tienda Departamental | 5,5 | 29.481 | 8,9 |
| Nike | Indumentaria y Calzado | 3,3 | 7.610 | 2,3 |
| Garbarino | Electro | 3,1 | 5.335 | 1,6 |
| Mc Donald's | Gastronomía | 2,6 | 4.400 | 1,3 |
| Total | | 21,6 | 57.597 | 17,3 |

Información detallada sobre cada uno de nuestros centros comerciales

Abasto, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Abasto es un centro comercial con 166 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 36.802 m² de ABL (40.535 metros cuadrados si consideramos Museo de los Niños). Abasto es el cuarto centro comercial de la Argentina en términos de área bruta locativa.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente Ps. 8.597 millones, lo que representa ventas por metro cuadrado por aproximadamente Ps.233.599 un 14,9% menor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2018. Los ingresos por alquileres disminuyeron de Ps. 871 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 649 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo cual representa ingresos anuales por metro cuadrado locativo bruto de Ps. 17.635 en el ejercicio económico 2019 y Ps. 23.671 en el ejercicio económico 2018.

Al 30 de junio de 2019, su porcentaje de ocupación era del 98,7%.

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 (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--|----------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 4.782 | 55,6% | 16.099 | 43,7% |
| Entretenimiento | 473 | 5,5% | 12.221 | 33,2% |
| Hogar y decoración | 109 | 1,3% | 485 | 1,3% |
| Gastronomía | 1.240 | 14,4% | 3.153 | 8,6% |
| Varios | 924 | 10,7% | 2.223 | 6,0% |
| Servicios | 35 | 0,4% | 354 | 1,0% |
| Electro | 1.034 | 12,0% | 2.267 | 6,2% |
| Total | 8.597 | 100% | 36.802 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

Ingresos de Abasto en términos reales

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

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Alquileres Básicos | 492 | 706 | 673 |
| Alquileres Porcentuales | 157 | 165 | 194 |
| Total de alquileres | 649 | 871 | 867 |
| Publicidad no tradicional | 20 | 27 | 25 |
| Ingresos por cargos de admisión | 130 | 357 | 426 |
| Gerenciamiento | 13 | 15 | 15 |
| Estacionamiento | 74 | 102 | 107 |
| Comisiones | 29 | 53 | 49 |
| Otros | 3 | 1 | 1 |
| Total | 918 | 1.426 | 1.490 |

Alto Palermo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alto Palermo es un centro comercial de 134 locales que fue inaugurado en 1990 en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, caracterizado por una alta densidad de población con ingresos medios. Alto Palermo está ubicado en la intersección de las avenidas Santa Fe y Coronel Díaz, a pocos minutos del centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y próximo al acceso a la estación de subterráneo Bulnes. Alto Palermo cuenta con una superficie total construida de 65.029 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 18.637 m² de ABL. Alto Palermo tiene un espacio de entretenimientos y un patio de comidas con 13 locales. Alto Palermo se distribuye en cuatro 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente Ps. 8.106 millones, 9,5% por debajo de lo facturado en términos reales en el mismo período del ejercicio económico 2018. Las ventas por metro cuadrado alcanzaron Ps. 434.936. El total de los ingresos por alquileres disminuyó de Ps. 752 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps.674 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por metro bruto locativo de Ps. 36.165 en 2019 y Ps.40.326 en 2018.

Al 30 de junio de 2019, la tasa de ocupación era del 99,1%.

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 (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 5.434 | 67,0% | 11.260 | 60,4% |
| Hogar y decoración | 114 | 1,4% | 245 | 1,3% |
| Gastronomía | 758 | 9,4% | 2.812 | 15,1% |
| Varios | 1.193 | 14,7% | 2.090 | 11,2% |
| Servicios | 255 | 3,1% | 1.584 | 8,5% |
| Electro | 352 | 4,3% | 646 | 3,5% |
| Total | 8.106 | 100% | 18.637 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

Ingresos de Alto Palermo en términos reales

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

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Alquileres Básicos | 544 | 630 | 662 |
| Alquileres Porcentuales | 130 | 122 | 141 |
| Total de alquileres | 674 | 752 | 803 |
| Publicidad no tradicional | 41 | 42 | 30 |
| Ingresos por cargos de admisión | 162 | 117 | 120 |
| Gerenciamiento | 12 | 14 | 14 |
| Estacionamiento | 60 | 77 | 82 |
| Comisiones | 36 | 56 | 45 |
| Otros | - | 2 | 2 |
| Total | 985 | 1.060 | 1.096 |

Alto Avellaneda, Gran Buenos Aires

Alto Avellaneda es un centro comercial suburbano que cuenta con 129 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 37.958 m² de ABL. Cuenta con un complejo de cines con seis pantallas, la primera mega tienda Walmart de Argentina, un centro de entretenimientos, un patio de comidas con 17 locales y a partir del 28 de abril del año 2008, con una tienda departamental Falabella. Walmart (no incluida en el área bruta locativa) adquirió el espacio que ocupa, pero paga la parte proporcional de los gastos comunes del estacionamiento de Alto Avellaneda. El centro comercial cuenta con 2.400 espacios para estacionamiento gratuito en un área de 53.203 metros cuadrados. Alto Avellaneda apunta a una clientela de ingresos medios de entre los 25 y 40 años de edad.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente Ps. 7.709 millones, lo que representa una caída interanual del 20,7% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de Ps. 203.101. El total de ingresos por alquileres pasó de Ps. 614 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 514 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de Ps. 13.541 en 2019 y Ps. 15.980 en 2018.

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación era del 98,6%.

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 (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--|----------------------------|
| Tienda Departamental | 1.269 | 16,5% | 11.629 | 30,6% |
| Indumentaria y Calzado | 3.702 | 48,0% | 13.973 | 36,8% |
| Entretenimiento | 131 | 1,7% | 3.723 | 9,8% |
| Hogar y decoración | 133 | 1,7% | 486 | 1,3% |
| Gastronomía | 780 | 10,1% | 1.688 | 4,4% |
| Varios | 394 | 5,1% | 3.462 | 9,1% |
| Servicios | 48 | 0,6% | 824 | 2,2% |
| Electro | 1.252 | 16,2% | 2.173 | 5,7% |
| Total | 7.709 | 100% | 37.958 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 398 | 462 | 476 |
| Alquileres Porcentuales | 116 | 152 | 150 |
| Total de alquileres | 514 | 614 | 626 |
| Publicidad no tradicional | 10 | 14 | 12 |
| Ingresos por cargos de admisión | 86 | 13 | 61 |
| Gerenciamiento | 11 | 1 | 13 |
| Estacionamiento | - | - | - |
| Comisiones | 36 | 38 | 31 |
| Otros | 3 | 1 | 1 |
| Total | 660 | 681 | 744 |

Buenos Aires Design, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires Design se encuentra ubicado en el exclusivo barrio de la Recoleta en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cerca de Avenida del Libertador y del centro de Buenos Aires. Cuenta con 13.735 m² de ABL en 62 locales que se especializan en decoración de interiores y artículos para el hogar y fue inaugurado en 1993.

Mediante una licitación pública, en febrero de 1991 la Ciudad Autónoma de Buenos Aires otorgó a Emprendimientos Recoleta S.A., de la cual IRSA CP posee el 53,68%, la concesión de uso por 20 años de una parcela en el Centro Cultural Recoleta. La fecha de inicio de la concesión fue el 19 de noviembre de 1993 y estaba prevista su finalización para el 18 de noviembre de 2013. En 2010, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, conforme el Decreto 867/2010, extendió el término de la concesión por 5 años adicionales. Con fecha 18 de noviembre de 2018, se procedió a la entrega del predio al Gobierno de la Ciudad dando por finalizado el contrato de concesión.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas nominales totales por aproximadamente Ps. 393 millones hasta noviembre de 2018. El total de ingresos por alquileres pasó de Ps.78 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 25 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019.

Mix de locatarios de Buenos Aires Design ⁽¹⁾

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Buenos Aires Design:

| Tipo de Negocio | Ventas de Locatarios (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) |
|-----------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Gastronomía | 254 | 64,6% |
| Varios | 107 | 27,3% |
| Servicios | 3 | 0,7% |
| Electro | 29 | 7,5% |
| Total | 393 | 100% |

(1) Incluye las ventas de locatarios hasta el fin de la concesión en noviembre 2018.

Ingresos de Buenos Aires Design en términos reales

El siguiente cuadro indica cierta información respecto de ingresos de Buenos Aires Design durante los ejercicios indicados:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-----------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 21 | 68 | 74 |
| Alquileres Porcentuales | 4 | 10 | 6 |
| Total de alquileres | 25 | 78 | 80 |
| Publicidad no tradicional | - | 3 | 4 |
| Ingresos por cargos de admisión | 2 | 9 | 12 |
| Gerenciamiento | 3 | 8 | 8 |
| Estacionamiento | 6 | 22 | 23 |
| Comisiones | - | 1 | 4 |
| Otros | - | - | - |
| Total | 36 | 121 | 131 |

Alcorta Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alcorta Shopping es un centro comercial de 114 locales que fue inaugurado en 1992, ubicado en el barrio residencial de Palermo Chico, una de las zonas más exclusivas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, muy cercana al centro de dicha ciudad. Alcorta Shopping cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 87.553,8 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 15.725 m2 de ABL. Alcorta Shopping tiene un cine con dos salas, patio de comidas con 10 locales, 2 exclusivos restaurantes, el hipermercado Carrefour en la planta baja y un banco Santander. El centro comercial se distribuye en tres niveles y cuenta con un estacionamiento sin cargo por 2 horas con capacidad para 1.137 vehículos y un anexo de parking propio frente al edificio principal con capacidad para 435 vehículos mas. El centro apunta a una clientela de altos ingresos con una edad de entre 25 y 40 años. Recibe un promedio de 600.000 visitantes mensuales y el ticket promedio es de aproximadamente \$ 5.000.

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

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente Ps. 4.572 millones, lo que representa ventas en el ejercicio de aproximadamente Ps.290.760 por metro cuadrado y una caída interanual del 6,6% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de aproximadamente Ps.365 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 336 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de Ps. 21.367 en 2019 y Ps. 23.180 en 2018.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación del Alcorta Shopping era del 97,9%.

Mix de locatarios de Alcorta Shopping ⁽¹⁾

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

| Tipo de Negocio | Ventas de Locatarios (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--|----------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 3.204 | 70,1% | 9.107 | 57,9% |
| Entretenimiento | 48 | 1,1% | 1.339 | 8,5% |
| Hogar y decoración | 273 | 6,0% | 1.118 | 7,1% |
| Gastronomía | 282 | 6,2% | 855 | 5,4% |
| Varios | 575 | 12,6% | 1.071 | 6,8% |
| Servicios | 151 | 3,3% | 2.156 | 13,7% |
| Electro | 38 | 0,8% | 79 | 0,5% |
| Total | 4.572 | 100% | 15.725 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 258 | 288 | 304 |
| Alquileres Porcentuales | 78 | 77 | 77 |
| Total de alquileres | 336 | 365 | 381 |
| Publicidad no tradicional | 18 | 17 | 14 |
| Ingresos por cargos de admisión | 76 | 59 | 52 |
| Gerenciamiento | 4 | 5 | 5 |
| Estacionamiento | 37 | 41 | 39 |
| Comisiones | 13 | 29 | 25 |
| Otros | 1 | -1 | - |
| Total | 485 | 515 | 516 |

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 85 locales y se encuentra a muy poca distancia de los hoteles más prestigiosos de la Ciudad de Buenos Aires y muy cerca de los accesos a subterráneos, colectivos y trenes.

Patio Bullrich tiene una superficie total construida de 29.982 metros cuadrados (incluye estacionamiento), que incluyen 11.396 m² de ABL y áreas comunes que comprenden 12.472 metros cuadrados. El centro comercial se distribuye en cuatro niveles y tiene una playa de estacionamiento paga para 206 autos en una superficie aproximada de 4.600 metros cuadrados. El centro comercial tiene un complejo con 4 salas de cine, con capacidad para 1.381 espectadores y en breve se incorporará una quinta sala de lujo. Además, cuenta con el primer Food Hall de Argentina "Gourmand", propuesta que ofrece gastronomía francesa, italiana, patisserie, cocina de mar y parrilla, como también la venta de productos de mercado internacional. 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, Etiqueta Negra, Jazmin Chebar, Calandra, entre otras.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019 los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente Ps. 3.003 millones, lo que representa ventas de aproximadamente Ps. 263.531 por metro cuadrado y un aumento interanual del 10,6% en términos reales. El total de ingresos por alquileres se disminuyó de Ps. 198 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 187 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos mensuales por metro cuadrado de área bruta locativa de Ps. 16.409 en el ejercicio económico 2019 y de Ps. 17.373 en el ejercicio económico 2018.

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación del Patio Bullrich era del 93,5%.

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 (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 2.046 | 68,1% | 5.698 | 50,0% |
| Entretenimiento | 30 | 1,0% | 1.510 | 13,3% |
| Hogar y decoración | 33 | 1,1% | 90 | 0,8% |
| Gastronomía | 268 | 8,9% | 1.012 | 8,9% |
| Varios | 559 | 18,6% | 2.209 | 19,4% |
| Servicios | 67 | 2,2% | 877 | 7,7% |
| Total | 3.003 | 100% | 11.396 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 134 | 162 | 177 |
| Alquileres Porcentuales | 53 | 36 | 38 |
| Total de alquileres | 187 | 198 | 215 |
| Publicidad no tradicional | 8 | 7 | 6 |
| Ingresos por cargos de admisión | 35 | 29 | 31 |
| Gerenciamiento | 9 | 11 | 11 |
| Estacionamiento | 35 | 40 | 39 |
| Comisiones | 9 | 13 | 14 |
| Otros | -1 | - | 1 |
| Total | 282 | 298 | 317 |

Alto Noa, Ciudad de Salta

Alto Noa es un centro comercial que fue inaugurado en 1994, cuenta con 86 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 1,2 millones de habitantes, de los cuales aproximadamente 0,6 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 19.311 m² de ABL. Alto Noa tiene un patio de comidas con 11 locales, un importante centro recreativo, un supermercado y un complejo de ocho pantallas de cine. El centro comercial ocupa un nivel y tiene estacionamiento gratuito para 520 vehículos. Alto Noa apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre 28 y 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente Ps. 2.919 millones, lo que representa ventas en el período de aproximadamente Ps. 151.152 por metro cuadrado y una caída interanual del 17,2% en términos reales. El total de ingresos por alquileres se pasó de Ps 171 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 147 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de Ps. 7.612 en el ejercicio económico 2019 y Ps. 8.970 en el ejercicio económico 2018.

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación del Alto Noa era del 99,5%.

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 (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 838 | 28,7% | 3.981 | 20,6% |
| Entretenimiento | 280 | 9,6% | 6.170 | 32,0% |
| Hogar y decoración | 36 | 1,2% | 345 | 1,8% |
| Gastronomía | 326 | 11,2% | 1.111 | 5,8% |
| Varios | 1.134 | 38,8% | 6.655 | 34,5% |
| Servicios | 15 | 0,5% | 302 | 1,6% |
| Electro | 290 | 9,9% | 747 | 3,9% |
| Total | 2.919 | 100% | 19.311 | 100% |

1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 97 | 111 | 103 |
| Alquileres Porcentuales | 50 | 60 | 67 |
| Total de alquileres | 147 | 171 | 170 |
| Publicidad no tradicional | 3 | 3 | 2 |
| Ingresos por cargos de admisión | 13 | 11 | 10 |
| Gerenciamiento | 1 | 1 | 1 |
| Estacionamiento | - | - | - |
| Comisiones | 8 | 8 | 8 |
| Otros | 1 | 1 | 1 |
| Total | 173 | 195 | 192 |

Mendoza Plaza, Ciudad de Mendoza

Mendoza Plaza es un centro comercial de 130 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 42.876 m² de ABL y cuenta con un complejo de cines con una superficie de aproximadamente 3.659 metros cuadrados compuesto por diez pantallas, una de ellas 4D siendo la primera en la provincia, una tienda departamental chilena Falabella con más de 10.000 m², un patio de comidas con 18 locales, 5 restaurantes a la calle en el nuevo sector llamado "Distrito Shopping Food", un centro de entretenimientos y un supermercado que también es locatario. El centro comercial se distribuye en dos niveles y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.700 vehículos. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente Ps. 5.179 millones, lo que representa una caída interanual del 15,3% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente Ps. 120.800. El total de ingresos por alquileres se pasó de Ps. 273 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 236 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de Ps. 5.504 en el ejercicio económico 2019 y Ps. 6.369 en el ejercicio económico 2018.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación del Mendoza Plaza era del 97,3%.

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 (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Tienda Departamental | 1.160 | 22,4% | 9.765 | 22,8% |
| Indumentaria y Calzado | 1.334 | 25,8% | 10.706 | 25,0% |
| Entretenimiento | 232 | 4,5% | 7.351 | 17,1% |
| Hogar y decoración | 77 | 1,5% | 447 | 1,0% |
| Gastronomía | 530 | 10,2% | 2.972 | 6,9% |
| Varios | 1.030 | 19,9% | 8.359 | 19,5% |
| Servicios | 30 | 0,6% | 386 | 0,9% |
| Electro | 786 | 15,2% | 2.890 | 6,7% |
| Total | 5.179 | 100% | 42.876 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 146 | 176 | 179 |
| Alquileres Porcentuales | 90 | 97 | 94 |
| Total de alquileres | 236 | 273 | 273 |
| Publicidad no tradicional | 6 | 7 | 5 |
| Ingresos por cargos de admisión | 23 | 14 | 15 |
| Gerenciamiento | 7 | 8 | 7 |
| Estacionamiento | - | - | - |
| Comisiones | 11 | 8 | 13 |
| Otros | 3 | 4 | 9 |
| Total | 286 | 314 | 322 |

Alto Rosario, Ciudad de Rosario

Alto Rosario es un centro comercial con 140 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 33.534 m² de ABL (sin considerar el Museo de los Niños). Alto Rosario posee un patio de comidas con 18 locales, un gran espacio de entretenimientos, un supermercado y un complejo de cines Showcase con 14 pantallas de última generación. El centro comercial se distribuye en una planta, y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.700 vehículos. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente Ps. 6.497 millones, lo que representa una caída interanual del 10,4% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente Ps. 193.738. El total de ingresos por alquileres disminuyó de Ps. 425 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 386 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de Ps. 11.511 en el ejercicio económico 2019 y Ps. 12.741 en el ejercicio económico 2018.

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación del Alto Rosario era del 99,6%.

Mix de locatarios de Alto Rosario

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

| Tipo de Negocio | Ventas de Locatarios (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--|----------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 3.685 | 56,7% | 16.014 | 47,8% |
| Entretenimiento | 308 | 4,7% | 8.984 | 26,8% |
| Hogar y decoración | 190 | 2,9% | 1.143 | 3,4% |
| Gastronomía | 798 | 12,3% | 2.209 | 6,6% |
| Varios | 727 | 11,2% | 2.411 | 7,2% |
| Servicios | 8 | 0,1% | 1.245 | 3,7% |
| Electro | 780 | 12,0% | 1.528 | 4,6% |
| Total | 6.497 | 100% | 33.534 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

Ingresos de Alto Rosario en términos reales

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

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 245 | 279 | 301 |
| Alquileres Porcentuales | 141 | 146 | 155 |
| Total de alquileres | 386 | 425 | 456 |
| Publicidad no tradicional | 9 | 9 | 7 |
| Ingresos por cargos de admisión | 63 | 42 | 41 |
| Gerenciamiento | 5 | 5 | 5 |
| Estacionamiento | - | - | - |
| Comisiones | 15 | 28 | 26 |
| Otros | - | 1 | 1 |
| Total | 478 | 510 | 536 |

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 102 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 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente Ps. 2.119 millones, lo que representa una caída interanual del 15,4% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente Ps. 137.947. El total de ingresos por alquileres se pasó de Ps. 159 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 140 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de Ps. 9.114 en el ejercicio económico 2019 y Ps. 10.408 en el ejercicio económico 2018.

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación del Córdoba Shopping era del 99,3%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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 (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--|----------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 1.376 | 64,9% | 6.425 | 41,8% |
| Entretenimiento | 89 | 4,2% | 5.842 | 38,0% |
| Hogar y decoración | 36 | 1,7% | 335 | 2,2% |
| Gastronomía | 227 | 10,7% | 964 | 6,3% |
| Varios | 202 | 9,5% | 664 | 4,3% |
| Servicios | 18 | 0,8% | 596 | 3,9% |
| Electro | 171 | 8,1% | 535 | 3,5% |
| Total | 2.119 | 100% | 15.361 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 84 | 96 | 89 |
| Alquileres Porcentuales | 56 | 63 | 73 |
| Total de alquileres | 140 | 159 | 162 |
| Publicidad no tradicional | 6 | 5 | 4 |
| Ingresos por cargos de admisión | 15 | 11 | 10 |
| Gerenciamiento | 5 | 6 | 6 |
| Estacionamiento | - | - | - |
| Comisiones | 5 | 8 | 9 |
| Otros | - | 1 | 1 |
| Total | 171 | 190 | 192 |

Dot Baires Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dot Baires Shopping es un centro comercial que se inauguró en mayo de 2009, cuenta con 4 niveles y 3 subsuelos, en una superficie de 173.000 metros cuadrados cubiertos, de los cuales 48.827 son m² de ABL. Comprende 169 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 2019, nuestra participación en Panamerican Mall S.A. es del 80%.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente Ps. 6.588 millones, lo que representa una caída interanual del 21,2% en términos reales y las ventas anuales por metro cuadrado fueron de aproximadamente Ps. 134.934. El total de ingresos por alquileres se pasó de Ps. 523 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps 455 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de Ps. 9.319 en el ejercicio económico 2019 y Ps. 10.586 en el ejercicio económico 2018.

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación del Dot Baires Shopping era del 74,5% Esto se debe a la salida anticipada de Walmart en el segundo trimestre del ejercicio fiscal. Esperamos ir ocupando la superficie vacante en el próximo período con locatarios de menor superficie.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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 (millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Tienda Departamental | 1.144 | 17,4% | 8.087 | 16,6% |
| Indumentaria y Calzado | 2.971 | 45,1% | 25.088 | 51,4% |
| Entretención | 262 | 4,0% | 8.519 | 17,4% |
| Hogar y decoración | 103 | 1,6% | 553 | 1,1% |
| Gastronomía | 791 | 12,0% | 1.721 | 3,5% |
| Varios | 743 | 11,3% | 2.372 | 4,9% |
| Servicios | 79 | 1,2% | 811 | 1,7% |
| Electro | 496 | 7,5% | 1.676 | 3,4% |
| Total | 6.588 | 100% | 48.827 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 330 | 383 | 395 |
| Alquileres Porcentuales | 125 | 140 | 152 |
| Total de alquileres | 455 | 523 | 547 |
| Publicidad no tradicional | 19 | 24 | 19 |
| Ingresos por cargos de admisión | 66 | 72 | 71 |
| Gerenciamiento | 8 | 9 | 9 |
| Estacionamiento | 94 | 105 | 102 |
| Comisiones | 26 | 26 | 24 |
| Otros | 109 | 2 | 3 |
| Total | 777 | 761 | 775 |

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 79 locales comerciales y estacionamiento para 2.335 vehículos.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente Ps. 3.538 millones, lo que representa un promedio de ventas anuales de aproximadamente Ps.233.388 por metro cuadrado y una caída interanual en la facturación de 10,7% en términos reales. El total de ingresos por alquileres se pasó de Ps. 231 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 210 millones para el ejercicio económico finalizado del 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de ABL de Ps. 13.854 para 2019 y Ps. 15.183 para 2018.

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación del Soleil Premium Outlet era del 99,0%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

| Tipo de Negocio | Ventas de Locatarios (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--|----------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 2.839 | 80,2% | 9.999 | 66,0% |
| Entretenimiento | 128 | 3,6% | 3.262 | 21,5% |
| Hogar y decoración | 10 | 0,3% | 127 | 0,8% |
| Gastronomía | 332 | 9,4% | 711 | 4,7% |
| Varios | 87 | 2,5% | 353 | 2,3% |
| Servicios | 14 | 0,4% | 234 | 1,5% |
| Electro | 129 | 3,7% | 472 | 3,1% |
| Total | 3.538 | 100% | 15.158 | 100% |

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 135 | 160 | 134 |
| Alquileres Porcentuales | 75 | 71 | 80 |
| Total de alquileres | 210 | 231 | 214 |
| Publicidad no tradicional | 3 | 4 | 2 |
| Ingresos por cargos de admisión | 31 | 20 | 16 |
| Gerenciamiento | 2 | 3 | 3 |
| Estacionamiento | - | - | - |
| Comisiones | 10 | 10 | 13 |
| Otros | 1 | 1 | 1 |
| Total | 257 | 269 | 249 |

La Ribera Shopping, Ciudad de Santa Fe

Poseemos el 50% de las acciones de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. ("NPSF"), sociedad que es locataria de un inmueble en el que construyó y se explota el centro comercial "La Ribera Shopping" emplazado en una superficie de 47.506 metros cuadrados, con 68 locales comerciales y un cine con 7 salas 2D, 3D y XD con tecnología de última generación en sonido e imagen. También cuenta con un centro cultural de 510 metros cuadrados, y 24.553 metros cuadrados entre áreas exteriores y estacionamiento gratuito. El área bruta locativa es de aproximadamente 10.530 metros cuadrados. El shopping se encuentra ubicado estratégicamente en el Dique I del Puerto de la Ciudad de Santa Fe en la provincia de Santa Fe, a sólo 3 cuadras de su centro comercial y bancario, el lugar de mayor desarrollo inmobiliario de la ciudad, a 27 km. de la ciudad de Paraná y 96 km. de la ciudad de Rafaela, su zona de influencia representa un mercado potencial mayor al millón de personas.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente Ps. 1.517 millones, lo que representa una caída interanual del 17,3% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente Ps. 144.074. El total de ingresos por alquileres se pasó de Ps. 56 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 50 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de Ps. 4.748 en el ejercicio económico 2019 y Ps. 5.318 en el ejercicio económico 2018.

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación de La Ribera Shopping era del 94,6%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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 (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 635 | 41,9% | 3.774 | 35,8% |
| Entretenimiento | 167 | 11,0% | 3.323 | 31,6% |
| Hogar y decoración | 34 | 2,3% | 159 | 1,5% |
| Gastronomía | 315 | 20,7% | 1.806 | 17,2% |
| Varios | 244 | 16,0% | 700 | 6,6% |
| Servicios | 5 | 0,3% | 29 | 0,3% |
| Electro | 117 | 7,7% | 739 | 7,0% |
| Total | 1.517 | 100% | 10.530 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Alquileres Básicos | 26 | 27 | 25 |
| Alquileres Porcentuales | 24 | 29 | 30 |
| Total de alquileres | 50 | 56 | 55 |
| Publicidad no tradicional | 2 | 2 | 2 |
| Ingresos por cargos de admisión | 2 | 1 | 1 |
| Gerenciamiento | 1 | 1 | 1 |
| Estacionamiento | - | - | - |
| Comisiones | 5 | 4 | 3 |
| Otros | - | - | - |
| Total | 60 | 64 | 62 |

Distrito Arcos, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Inauguramos Distrito Arcos el 18 de diciembre de 2014. Distrito Arcos es un outlet premium ubicado en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con 14.335 m² de ABL, 65 locales, 427 cocheras y 35 góndolas de venta.

En el ejercicio 2017 se inauguró al público la segunda etapa con 6 nuevos locales entre los que se encuentran un gimnasio y una casa de comidas rápidas además de tiendas de indumentaria. Se abrieron 3 nuevos ingresos al predio y un anfiteatro con variadas propuestas de entretenimiento y comerciales.

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 las mismas, así como los ingresos de esta unidad de negocio. Asimismo, abrió la tienda Nike en 900 metros incrementando la afluencia de público y ventas. El shopping se consolidó en su concepto outlet arrojando variables del negocio en crecimiento y por encima de la inflación en locales, góndolas, Apsa Media y parking. Se trabajó fuertemente en la eficiencia del gasto implementando el sistema LEAN de estándar en limpieza y se hizo foco en el cliente con la implementación de un nuevo CRM.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente Ps. 3,255 millones, lo que representa una caída interanual del 0,4% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente Ps. 227.046. El total de ingresos por alquileres se incrementó de Ps. 363 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 365 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de Ps. 25.462 en el ejercicio económico 2019 y Ps. 25.619 en el ejercicio económico 2018.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación del Distrito Arcos era del 99,4%.

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 (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 2.830 | 86,9% | 10.449 | 72,9% |
| Gastronomía | 223 | 6,8% | 728 | 5,1% |
| Varios | 172 | 5,3% | 1.883 | 13,1% |
| Servicios | 30 | 0,9% | 1.275 | 8,9% |
| Total | 3.255 | 100% | 14.335 | 100% |

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 278 | 278 | 265 |
| Alquileres Porcentuales | 87 | 85 | 100 |
| Total de alquileres | 365 | 363 | 365 |
| Publicidad no tradicional | 8 | 6 | 4 |
| Ingresos por cargos de admisión | 25 | 14 | 11 |
| Gerenciamiento | 2 | 2 | 2 |
| Estacionamiento | 31 | 33 | 32 |
| Comisiones | 11 | 14 | 2 |
| Otros | 1 | 1 | 1 |
| Total | 443 | 433 | 417 |

Alto Comahue, Ciudad de Neuquén

Alto Comahue es nuestro centro comercial número 15, que inauguramos el 17 de marzo de 2015 y se encuentra ubicado en la ciudad de Neuquén, en la región de la Patagonia, Argentina, cuenta con una superficie total de 35.000 metros cuadrados y 11.700 m² de ABL, cerca de 1.066 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. Alto Comahue ofrece 100 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 Ps. 2.082 millones, lo que representa una caída interanual del 8,7% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente Ps. 177.966. El total de ingresos por alquileres pasó de Ps. 237 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2018 a Ps. 243 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2019, lo que representa ingresos anuales por área bruta locativa de Ps. 20.769 en el ejercicio económico 2019 y Ps. 25.221 en el ejercicio económico 2018.

Al 30 de junio de 2019 el porcentaje de ocupación del Alto Comahue era del 96,2%.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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 (\$ millones) | Ventas de Locatarios (%) | Área Bruta Locativa (m ²) | Área Bruta Locativa (%) |
|------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Indumentaria y Calzado | 1.026 | 49,4% | 8.202 | 70,1% |
| Entretenimiento | 64 | 3,1% | 151 | 1,3% |
| Hogar y decoración | 67 | 3,2% | 441 | 3,8% |
| Gastronomía | 426 | 20,5% | 1.451 | 12,4% |
| Varios | 299 | 14,3% | 787 | 6,7% |
| Servicios | 42 | 2,0% | 251 | 2,1% |
| Electro | 157 | 7,5% | 417 | 3,6% |
| Total | 2.082 | 100% | 11.700 | 100% |

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2019.

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:

| (\$ millones) | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquileres Básicos | 180 | 176 | 182 |
| Alquileres Porcentuales | 63 | 61 | 52 |
| Total de alquileres | 243 | 237 | 234 |
| Publicidad no tradicional | 3 | 4 | 2 |
| Ingresos por cargos de admisión | 7 | 4 | 4 |
| Gerenciamiento | 2 | 2 | 2 |
| Estacionamiento | - | - | - |
| Comisiones | 9 | 5 | 2 |
| Otros | 30 | 1 | 1 |
| Total | 294 | 253 | 245 |

Competencia

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| Compañía | Centro Comercial | Ubicación | Área bruta locativa | Participación de mercado % ⁽¹⁾ |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------|---|
| IRSA Propiedades Comerciales S.A. | | | | |
| | Alto Palermo | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 18.637 | 1,43 |
| | Abasto Shopping ⁽²⁾ | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 36.802 | 2,83 |
| | Alto Avellaneda | Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires | 37.958 | 2,92 |
| | Alcorta Shopping | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 15.725 | 1,21 |
| | Patio Bullrich | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 11.396 | 0,88 |
| | Dot Baires Shopping ⁽⁴⁾ | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 48.827 | 3,76 |
| | 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 | 19.311 | 1,49 |
| | Alto Rosario Shopping ⁽³⁾ | Santa Fe | 33.534 | 2,58 |
| | Mendoza Plaza Shopping | Mendoza | 42.876 | 3,30 |
| | Córdoba Shopping | Córdoba | 15.361 | 1,18 |
| | La Ribera Shopping | Santa Fe | 10.530 | 0,81 |
| | Alto Comahue | Neuquén | 11.700 | 0,90 |
| | Subtotal | | 332.150 | 25,56 |
| Cencosud S.A. | | | 277.203 | 21,33 |
| Otros Operadores | | | 690.499 | 53,13 |
| Total | | | 1.299.852 | 100,00 |

Fuente: Cámara Argentina de Shopping Centers.

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

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

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

(4) Nuestra participación en PAMSA es 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, Della Paolera 265, Intercontinental Plaza, Suipacha 652 y la reserva de tierra "Intercontinental II" con potencial para desarrollar 19.600 metros cuadrados. En junio de 2017 se adquirió el edificio Philips, lindero al centro comercial DOT Baires, incorporando 7.755 metros cuadrados de clase B. Durante mayo de 2019 se inauguró el edificio Zetta ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires. Este nuevo edificio, que es A+ y potencialmente LEED, consiste en 11 pisos de oficinas y cuenta con una superficie rentable de 32.000 m2. De esta manera consolidamos a través de la Compañía un vehículo cuyo principal objetivo es el desarrollo y operación de propiedades comerciales de renta en la Argentina.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de junio de 2019:

| | Fecha de Adquisición | Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾ | Ocupación ⁽²⁾ | Participación efectiva de IRSA CP |
|-----------------------------------|----------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|
| Oficinas | | | | |
| Edificio República | 22/12/2014 | 19.885 | 95,2% | 100% |
| Torre Bankboston | 22/12/2014 | 14.865 | 93,5% | 100% |
| Intercontinental Plaza | 22/12/2014 | 2.979 | 100,0% | 100% |
| Bouchard 710 | 22/12/2014 | 15.014 | 100,0% | 100% |
| Suipacha 652/64 | 22/12/2014 | 11.465 | 44,6% | 100% |
| Dot Building | 28/11/2006 | 11.242 | 100,0% | 80% |
| Phillips | 05/06/2017 | 7.755 | 45,7% | 100% |
| Zetta | 06/05/2019 | 32.173 | 97,5% | 80% |
| Subtotal Oficinas | | 115.378 | 88,3% | N/A |
| Otras Propiedades | | | | |
| Nobleza Picardo ⁽⁴⁾ | 31/05/2011 | 109.610 | 78,4% | 50% |
| Otras Propiedades ⁽³⁾ | N/A | 12.292 | N/A | N/A |
| Subtotal Otras Propiedades | | 121.902 | N/A | N/A |
| Total Oficinas y Otros | | 237.280 | N/A | N/A |

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2019. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2019.

(3) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Anchorena 545 (Chanta IV) y terreno Intercontinental.

(4) A través de Quality Invest S.A.

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

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|---------|--------|--------|
| Superficie Alquilable (m ²) | 115.378 | 83.213 | 84.110 |
| Ocupación del Portfolio total ⁽¹⁾ | 88,3% | 92,3% | 96,7% |
| Renta USD/m ² ⁽¹⁾ | 26,4 | 26,1 | 24,7 |

(1) En el ejercicio económico 2017 no se incluye el Edificio Phillips ya que había un comodato firmado con la parte vendedora hasta enero 2018

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación de nuestras oficinas al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2018, 2017 y 2016.

| | Porcentaje de Ocupación ⁽¹⁾ | | |
|------------------------|--|--------------|--------------|
| | 2019 | 2018 | 2017 |
| Oficinas | | | |
| Edificio República | 95,2% | 98,4% | 95,2% |
| Torre Bankboston | 93,5% | 85,6% | 100,0% |
| Intercontinental Plaza | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Bouchard 710 | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Suipacha 652/64 | 44,6% | 86,2% | 86,3% |
| DOT Building | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Philips | 45,7% | 69,8% | |
| Zetta Building | 97,5% | | |
| Total Oficinas | 88,3% | 92,3% | 96,7% |

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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 2019:

| Edificio | Numero de contratos ⁽¹⁾⁽⁵⁾ | Monto de Alquiler Anual ⁽²⁾ | Alquiler por m ² Nuevos y renovados ⁽³⁾ | Alquiler por m ² Anteriores ⁽³⁾ | N° de contratos no renovados | Contratos no renovados Monto de alquiler anual ⁽⁴⁾ |
|-----------------------|---------------------------------------|--|---|---|------------------------------|---|
| Bouchard 710 | 1 | 10.698.433 | 1.214 | 1.257 | 3 | 20.287.463 |
| Della Paolera 265 | 3 | 104.463.158 | 1.249 | 1.251 | - | - |
| Edificio Republica | 8 | 93.015.881 | 1.343 | 1.230 | 1 | 2.242.046 |
| DOT Building | 3 | 42.673.277 | 1.078 | 1.008 | - | - |
| Suipacha 652/64 | 1 | 10.576.344 | 552 | 530 | - | - |
| Zetta Building | 2 | 386.602.685 | 1.027 | - | - | - |
| Total Oficinas | 18 | 648.029.779 | 1.086 | 1.139 | 4 | 22.529.509 |

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el PF 2019.

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

(3) Valor mensual.

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

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

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestras oficinas para los alquileres vigentes al 30 de junio 2019, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirán anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres) ⁽¹⁾:

| Año Fiscal de Vencimiento del Contrato | Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento | Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento | Porcentaje de Metros Cuadrados Totales Sujeto a Vencimiento | Ingresos Anuales por Alquileres en los Contratos por Vencer | Porcentaje de Ingresos Totales Sujeto a Vencimiento |
|--|---|--|---|---|---|
| | | (m2) | (%) | (Ps.) | (%) |
| 2019 | 6 | 1.579 | 2% | 7.620.524 | 1% |
| 2020 | 21 | 17.543 | 17% | 241.339.158 | 18% |
| 2021 | 24 | 24.525 | 24% | 350.704.821 | 26% |
| 2022+ | 27 | 58.418 | 57% | 755.100.462 | 56% |
| Total | 78 | 102.065 | 100% | 1.354.764.967 | 100% |

(1) Incluye Oficinas cuyo contrato no ha sido renovado aún al 30 de junio de 2019

No se incluyen metros cuadrados utilizados por IRSA CP

No se incluyen metros cuadrados ni ingresos por cocheras

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., ENAP Sipetrol Argentina S.A., Facebook Argentina S.R.L., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., entre otros.

Torre BankBoston, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Intercontinental Plaza, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Bouchard 710, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Suipacha 652/64, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Dot Building, Ciudad de Buenos Aires

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

Edificio Philips

El histórico Edificio Philips se encuentra lindero al Shopping Dot Baires con frente a la Avenida General Paz en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo cuenta con 4 pisos de oficinas con una superficie total de ABL de 7.755m² y una capacidad constructiva remanente sobre la parcela de aproximadamente 20.000m². Irsa CP es dueña del 100% del edificio.

Edificio Zetta

Nuestra subsidiaria Panamerican Mall S.A. desarrolló un edificio de oficinas de 32.173 metros cuadrados de área bruta locativa y 11 pisos ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la Ciudad de Buenos Aires. Este nuevo edificio A+ y potencialmente LEED fue inaugurado en mayo de 2019 continuando con la consolidación de nuestra posición en el corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler. El edificio se encuentra ocupado aproximadamente en un 80% por Mercado Libre y 20% por Falabella.

Competencia

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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, Consultatio, Pegasus, Grupo Madero Este, Grupo Werthein, Grupo Farallón y YAR Construcciones.

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 2019 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.

A continuación, se detalla información sobre nuestras reservas de tierra al 30 de junio de 2019:

| | Participación IRSA CP | Fecha de Adquisición | Superficie del terreno (m ²) | Superficie construible (m ²) | ABL (m ²) | Superficie vendible (m ²) | Valor razonable (mm de ARS) |
|---|--------------------------|-------------------------|---|--|--------------------------|---|--------------------------------------|
| INTANGIBLES - PERMUTAS | | | | | | | |
| Beruti (Astor Palermo) - CABA | 100% | 24/6/2008 | - | - | - | 175 | 281,7 |
| CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales - Buenos Aires | 100% | 19/7/1996 | - | - | - | 1.461 | 61,1 |
| Total Intangibles (Residencial) | | | - | - | - | 1.636 | 342,8 |
| RESERVAS DE TIERRA | | | | | | | |
| Catalinas - CABA | 100% | 26/5/2010 | 3.648 | 58.100 | 30.832 | - | - |
| Subtotal Oficinas | | | 3.648 | 58.100 | 30.832 | - | - |
| Total en Desarrollo | | | 3.648 | 58.100 | 30.832 | - | - |
| UOM Luján - Buenos Aires | 100% | 31/5/2008 | 1.160.000 | 464.000 | - | - | 455,9 |
| Predio San Martín (Ex Nobleza Piccardo) - Buenos Aires | 50% | 31/5/2011 | 159.996 | 500.000 | - | - | 1.715,0 |
| La Plata - Gran Buenos Aires | 100% | 22/3/2018 | 78.614 | 116.553 | - | - | 423,0 |
| Maltería Hudson – Gran Buenos Aires | 100% | 31/7/2018 | 147.895 | 177.000 | - | - | 1.019,8 |
| Terreno Caballito – CABA | 100% | 20/1/1999 | 23.791 | 86.387 | 10.518 | 75.869 | 1.552,8 |
| Subtotal Usos Mixtos | | | 1.570.296 | 1.343.940 | 10.518 | 75.869 | 5.166,5 |
| Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA ⁽²⁾ | 100% | 24/9/1997 | - | 21.536 | - | 16.385 | 539,1 |
| Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾ | 100% | 6/5/2015 | 8.000 | 13.500 | - | 2.160 | 19,6 |
| Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾ | 100% | 6/7/1999 | 13.000 | 18.000 | - | 18.000 | 100,6 |
| Subtotal Residencial | | | 21.000 | 53.036 | - | 36.545 | 659,3 |
| Polo Dot expansión comercial – CABA | 80% | 28/11/2006 | - | - | 15.940 | - | 598,1 |
| Terreno Paraná - Entre Ríos ⁽³⁾ | 100% | 12/8/2010 | 10.022 | 5.000 | 5.000 | - | - |
| Subtotal Retail | | | 10.022 | 5.000 | 20.940 | - | 598,1 |
| Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA | 80% | 28/11/2006 | 12.800 | - | 38.400 | - | 1.150,7 |
| Intercontinental Plaza II - CABA | 100% | 28/2/1998 | 6.135 | - | 19.598 | - | 484,6 |
| Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾ | 100% | 6/5/2015 | 2.800 | 5.000 | 5.000 | - | 11,1 |
| Subtotal Oficinas | | | 21.735 | 5.000 | 62.998 | - | 1.646,4 |
| Total Futuros Desarrollos | | | 1.623.053 | 1.406.976 | 94.456 | 112.414 | 8.070,3 |
| Otras Reservas⁽¹⁾ | | | 1.899 | - | 7.297 | 262 | 641,4 |
| Total Reservas de Tierra | | | 1.624.952 | 1.406.976 | 101.753 | 112.676 | 8.711,7 |

(1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Beruti 3336, Terreno lindero DOT y terreno lindero Mendoza Shopping

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

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2019:

| Expansiones | Participación IRSA CP | Superficie (m2) | Ubicación |
|--|-----------------------|-----------------|--------------|
| Alto Rosario | 100% | 2.000 | Santa Fé |
| Alto Palermo Lindero | 100% | 3.900 | CABA |
| Alto Avellaneda | 100% | 1.300 | Buenos Aires |
| Dot Baires Shopping | 80% | 1.600 | CABA |
| Subtotal Expansiones en Curso | | 8.800 | |
| Otras futuras expansiones ⁽¹⁾ | | 98.055 | |
| Subtotal Futuras Expansiones | | 98.055 | |
| Total en Centros Comerciales | | 106.855 | |
| Patio Bullrich - Hotel / Oficinas | 100% | 10.000 | CABA |
| Edificio Philips | 100% | 20.000 | CABA |
| Subtotal Futuras Expansiones | | 30.000 | |
| Total en Oficinas | | 30.000 | |
| Total Expansiones | | 136.855 | |

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

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 2019 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, 8 cocheras.

Intangibles - Unidades a recibir en Permuta

Terreno Beruti - Ciudad de Buenos Aires

El 13 de octubre de 2010, el Grupo, a través de su subsidiaria IRSA CP, y TGLT S.A. ("TGLT") celebraron un contrato para permutar una parcela de terreno ubicada en Beruti 3351/59 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por efectivo y 2.170 m² propios cubiertos en futuros departamentos residenciales a ser construidos por TGLT en el terreno. Con fecha 30 de diciembre de 2016, IRSA CP tomó posesión de 36 departamentos, 32 cocheras residenciales y 171 cocheras comerciales, dando inicio así a su comercialización. Al 30 de junio de 2019, quedan disponibles para la venta 2 departamentos, 13 cocheras residenciales y 171 cocheras comerciales.

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 US\$ 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).

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Desarrollos en Curso

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al 30 de junio era del 23% y la finalización está prevista para julio de 2020.

200 Della Paolera - Catalinas

El edificio en construcción constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 30.832 m2 correspondientes a 26 pisos y 272 cocheras del edificio. La inversión estimada en el proyecto asciende a la suma de ARS 2.600 millones y al 30 de junio de 2019, el grado de avance del desarrollo era del 68%.

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 US\$ 3 millones; en el mes de mayo de 2012, la Compañía adquirió el predio través de una compraventa entre vinculadas, convirtiéndose en el actual titular. Es nuestra intención llevar a cabo un proyecto de usos mixtos aprovechando la consolidación del entorno y la estratégica ubicación del terreno, actualmente se está gestionando el cambio de zonificación que posibilite la materialización de dicho proyecto.

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

Con fecha 31 de mayo de 2011, Quality Invest S.A. y Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F. (Nobleza) suscribieron la escritura traslativa de dominio por la compra de un predio de 160.000 m2 situado en el Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, actualmente de uso industrial y que cuenta con características y escalas apropiadas para desarrollos de usos mixtos. El precio del inmueble ascendió a U\$S 33 millones.

Simultáneamente con la escritura las partes suscribieron un contrato de locación por el cual Nobleza alquiló la totalidad del inmueble por un período máximo de 36 meses a partir de mayo del 2011. El 2 de marzo de 2015 se celebró entre Nobleza y Quality Invest S.A. el Acta de Restitución Total del Predio, dando por finalizada la relación contractual entre las partes.

El 28 de junio de 2017, Quality Invest S.A firmó un acuerdo con EFESUL S.A. a fin de asumir como propias las obligaciones que este último contrajo oportunamente con la Municipalidad del Partido de General San Martín en el marco del Convenio Urbanístico mencionado con anterioridad. Dicho acuerdo, contempla una donación por la suma de \$ 15 millones, la cual será abonada según el grado de avance de la obra que el Municipio desarrolle sobre el inmueble transferido inicialmente por EFESUL S.A.

Asimismo, durante el mes de julio de 2017 Quality Invest S.A suscribió 2 adendas al Convenio Urbanístico mencionado, las cuales contemplan lo siguiente: 1) se presentará un nuevo plano de subdivisión del predio dentro de los 120 días de firmada la adenda y 2) el pago de la doceava cuota de las prestaciones dinerarias será reemplazada por la suma de \$ 71 millones pagaderos en 18 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. A la fecha de los presentes estados financieros se cancelaron las trece primeras cuotas.

Las cinco cuotas restantes serán integradas contra certificados de obra en concepto de saldo para la ejecución por parte del Municipio, de la obra de ensanche y puesta en valor de la calle Rodriguez Peña, según se estableció en la tercera adenda suscripta el 16 de octubre de 2018.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Asimismo, en la misma fecha, Quality Invest S.A. dio en comodato a la Municipalidad de San Martín una franja de terreno para el ensanche de la calle R. Peña. Del mismo modo el 27 diciembre de 2018 se dio al municipio, por instrumento similar, una franja de terreno sobre Av. San Martín con motivo de la extensión del Metrobus hasta la intersección con la calle Rodríguez Peña.

Ambas obras, a la fecha de estos Estados Contables, se encuentran en proceso de culminación y una vez culminadas deberán ser cedidas al espacio y uso público a la Municipalidad de San Martín. Las mismas, finalmente redundarán en una puesta en valor a la propiedad dado que jerarquizarán el entorno vial y vehicular circundante al predio.

En cumplimiento con lo establecido en el inciso i y ii, cláusula 3 de la tercera adenda, se presentó, ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la MSM, el plano de subdivisión y Plan Maestro, con la configuración de cinco nuevos macizos, en los cuales, se proyecta desarrollar una urbanización integral de usos mixtos. La misma está en proceso de aprobación por parte del Municipio.

Dicho Plan Maestro, fue llevado a cabo por prestigioso Estudio Gehl (Dinamarca), generando un Moderno Concepto de nuevo Distrito Urbano, el cual, se está llevando a una fase de anteproyecto/proyecto a través del Estudio de Arquitectura Mc Cormack y Asociados y equipos internos y externos.

Proyecto terrenos linderos Córdoba Shopping

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

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

Terreno Caballito - Ciudad de Buenos Aires

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Residencial:

Proyecto Residencial Coto

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

En junio del 2016, se suscribió un Boleto de Permuta sujeto a condiciones, por el plazo de un año para luego escriturar. El emprendimiento a realizar será un desarrollo residencial y como contraprestación, la Compañía recibirá 3.621 m² en departamentos más un pago dinerario de US\$ 1 millón. La entrega de la contraprestación será como máximo, para la Torre I en junio de 2021, y para la Torre II en septiembre de 2022. El valor del boleto se fijó en US\$ 7,5 millones.

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén

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

Oficinas:

Polo Dot Etapas 2 y 3 - Ciudad de Buenos Aires

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

Terreno Intercontinental Plaza II - Ciudad de Buenos Aires

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Otros Activos

Eventos y Entretenimientos

La Rural (actividad ferial y centro de convenciones)

La Rural S.A es una sociedad que tiene el usufructo para la explotación comercial del emblemático “Predio Ferial de Palermo” de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. IRSA CP posee una participación indirecta del 35%.

La Rural S.A. continuó trabajando en el ejercicio fiscal 2019 en el perfeccionamiento de un plan estratégico orientado a la búsqueda de nuevos negocios con el objetivo de potenciar el flujo de fondos de la compañía; en este sentido ha iniciado exitosamente su plan de inversiones y de explotación comercial del "Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires" a través de la Unión Transitoria que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este por un plazo de 15 años. Por otro lado, La Rural S.A. continúa trabajando en la consolidación del desarrollo comercial del “Centro de Convenciones de Punta del Este”, a través de su participación en la sociedad que tiene la concesión hasta el año 2041.

La Arena (concesión Directv Arena)

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.

DIRECTV Arena es un estadio cubierto de características únicas en Argentina destinado a la realización de espectáculos y eventos deportivos de primer nivel internacional. Luego de un año de administrarlo, nuestras proyecciones van creciendo de acuerdo con la demanda del mercado corporativo, eventos deportivos y espectáculos musicales.

4. Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores

Julio 2018: Adquisición de Inmueble Maltería Hudson

En julio de 2018 IRSA CP ha adquirido, para su subsidiaria “La Maltería S.A”, controlada directa o indirectamente en un 100% por la sociedad, el predio conocido como “Maltería Hudson”, de 147.895 m2 de superficie de tierra y aproximadamente 40.000 m2 de superficie construida ubicado en la intersección de la Ruta 2 y Autopista Buenos Aires - La Plata, principal vía de conexión con el sur del Gran Buenos Aires y la Costa Atlántica, en la localidad de Hudson, provincia de Buenos Aires.

El precio de la operación se fijó en la suma de USD 7,0 millones, los cuales ya fueron abonados en su totalidad.

Por otra parte, quedan pendientes de escrituración dos inmuebles linderos al predio “Maltería” de una superficie aproximada de 49.000 m2 y 57.000 m2 respectivamente por un monto total de USD 720.825 (Dólares estadounidenses setecientos veinte mil ochocientos veinticinco), de los cuales ya fue abonado el 10% y el saldo será abonado al momento de la firma de la escritura.

Cabe mencionar que la sociedad, en forma simultánea, ha firmado con una tercera parte no relacionada una opción de venta de entre un 15% y un 30% de las acciones de “La Maltería S.A.” al precio de adquisición más un interés determinado por un plazo de 6 meses.

Esta adquisición prevé el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos, con una capacidad constructiva total de aproximadamente 177.000 m2, dado que el predio reúne características de localización y escala adecuados para un desarrollo inmobiliario de gran potencial.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Octubre 2018: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 29 de octubre de 2018, 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 545 millones.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2018.
- La delegación en el directorio de la facultad para renovar términos y condiciones de las emisiones negociables del programa global de emisión de obligaciones negociables por hasta US\$600 millones.

Octubre 2018: Constitución de Pareto

Con fecha 8 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad PARETO S.A., con el objeto social diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web.

La sociedad se inició con un capital de 100.000 acciones ordinarias VN \$1 (65% IRSA CP y 35% Hernan Finkelstein).

El 17 de diciembre de 2018 se aprobó un aumento de capital por 16.500 acciones VN\$1, suscriptas en su totalidad por IRSA CP, siendo la nueva tenencia 69,96% IRSA CP y 30,04% Hernán Finkelstein, con una prima de emisión de \$3.530,3965 por acción, es decir, una prima total de \$58,3 millones.

Noviembre 2018: Adquisición Catalinas

El 1ro. de noviembre de 2018, el Directorio aprobó la adquisición a la compañía controlante (IRSA) de 14.213 m2 de ABL del edificio Catalinas. El precio de la transacción fue establecido en la suma fija de aproximadamente USD 60,3 millones equivalente a USD 4.200/m2.

Como consecuencia, IRCP controla el 87% de la superficie alquilable de Catalinas, en tanto Globant el 13% restante.

Diciembre 2018: Rescisión con Walmart S.A. - Boleto de Compra venta con posesión

Con fecha 14 de diciembre de 2018 se firmó la rescisión del contrato de Locación con Walmart S.R.L, por lo que dicha sociedad abonará a PAMSA la suma de USD 2,25 millones, de los cuales a la fecha se han abonado USD 1,12 millones.

En esa misma fecha, IRSA CP suscribió un boleto de compraventa con Walmart, en el que la primera adquiere una fracción del predio de Alto Avellaneda por un importe de USD 1,25 millones, de los cuales ya se abonaron USD 0,625 millones. A la fecha el espacio se encuentra ocupado por Walmart, por lo que se firmó un contrato de comodato hasta 31 de julio de 2019.

Febrero 2019: Venta de Tarshop a Banco Hipotecario

Con fecha 14 de febrero de 2019 se concretó la transacción por la venta de la totalidad de la participación accionaria de la Sociedad en Tarshop S.A., representativa de un 20% de su capital social. Con esta adquisición, Banco Hipotecario S.A. se transformó en el tenedor del 100% del capital accionario de dicha compañía.

Abril 2019: Línea de crédito con IRSA Inversiones y Representaciones

Con fecha 1 de abril de 2019 el Directorio de la Sociedad ha aprobado el otorgamiento, en forma directa y/o indirecta, de una línea de crédito a su controlante IRSA Inversiones y Representaciones y/o subsidiarias por hasta la suma de USD 180 millones a un plazo de hasta tres años. Se aplicará como tasa de interés el rendimiento de las obligaciones negociables de IRSA con vencimiento en 2020 o las que se emitan en el futuro. En caso de ausencia de valores negociables emitidos por IRSA, se considerarán las obligaciones negociables emitidas por IRSA CP más un margen

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

de 50 puntos básicos. El Comité de Auditoría ha emitido opinión favorable respecto a las condiciones de mercado de esta línea de crédito.

Agosto 2019: Participación en TGLT

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

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

Asimismo, IRSA PC suscribió como tenedora de obligaciones convertibles de TGLT un acuerdo de diferimiento de pago de los intereses hasta el 8 de noviembre de 2019 y un acuerdo de opción por el cual se podrán suscribir acciones preferidas Clase C.

Finalmente, como respaldo al plan de recapitalización, IRSA PC suscribió con TGLT un compromiso de suscripción de acciones para realizar aportes de capital en especie por un monto de hasta US\$24 millones.

Se destaca que la implementación del proceso de recapitalización de TGLT contenido en los diferentes documentos mencionados, está sujeto a la aprobación de los órganos sociales de TGLT, así como a la aprobación de la Comisión Nacional de Valores.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

5. Marco Normativo

Seguros

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

Regulación y Supervisión Gubernamental

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

Actualmente, la ley argentina no regula de forma específica a los contratos de alquiler en centros comerciales. Como nuestros alquileres en centros comerciales generalmente difieren de los alquileres comerciales ordinarios, hemos creado 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:

- Prohibición de incluir en los contratos de locación cláusulas de indexación del precio del alquiler basadas en incrementos de la inflación; y
- Se establece un plazo de locación mínimo de dos 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 cincuenta años, excepto por aquellos alquileres regulados por la Ley N° 25.248. Generalmente, los plazos de nuestros contratos de alquiler van de los tres a los diez años.

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

Cobramos a nuestros inquilinos un alquiler que consiste en el mayor entre (i) el valor mínimo asegurado o alquiler básico y (ii) la renta porcentual (que generalmente oscila entre el 3% y el 12% de las ventas brutas del inquilino). Además, bajo la cláusula de reajuste del alquiler incluida en la mayoría de los contratos de locación, el alquiler básico del inquilino generalmente se incrementa anualmente y en forma acumulativa a partir del mes 13 del plazo de vigencia

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

entre el 18% y el 28%. Si bien varios de nuestros contratos de locación incluyen cláusulas de reajuste, éstas no se basan en un índice oficial ni reflejan la tasa de inflación. En el caso de una disputa, no podemos garantizar que seremos capaces de hacer valer dichas cláusulas incluidas en nuestros contratos de locación.

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, 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. 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.

Aumento del canon locativo

Asimismo, actualmente existen pronunciamientos judiciales contradictorios con respecto a si el precio locativo puede o no ser aumentado durante el término del contrato de alquiler. La mayoría de nuestros contratos de alquiler contienen cláusulas de aumento del alquiler escalonadas que no están basadas en ningún índice oficial. A la fecha de este documento ningún locatario ha iniciado acción legal contra nosotros cuestionando la existencia de aumentos de alquiler escalonados, pero no podemos asegurar que dichas acciones no serán iniciadas en el futuro y, en el caso de que las mismas prosperasen, que no nos afectarían negativamente.

Limitaciones a los términos de la locación

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Derecho de resolución anticipada

El Código Civil y Comercial de la Nación dispone que los locatarios de inmuebles 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.

Cabe destacar que el Código Civil y Comercial de la Nación entró en vigencia el 1 de agosto de 2015 y que, entre otras normas, derogó la Ley de Locaciones Urbanas (Ley N° 23.091), la cual preveía una norma similar a la descripta, pero (i) imponía un preaviso para el ejercicio del derecho de resolución anticipada por parte del locatario de al menos sesenta días y (ii) fijaba en su artículo 29 que todas las disposiciones de la ley eran de orden público. Aún no hay pronunciamientos jurisprudenciales con el nuevo marco normativo, con relación a (i) la disponibilidad de la facultad de resolución unilateral por parte del locatario; es decir: si las partes pueden renunciar a que el locatario resuelva de forma unilateral el contrato; ni -con relación- (ii) a la disponibilidad de fijar una penalidad distinta a la antes indicada en caso de resolución unilateral por parte del locatario.

Otros

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

Desarrollo y Utilización del Terreno

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

Venta y Titularidad

Ley de Pre horizontalidad. La Ley de Pre horizontalidad N°19.724 fue derogada por la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el día 1 de agosto de 2015. La nueva normativa vigente dispone que para la celebración de contratos sobre unidades construidas o a construirse, bajo el régimen de la propiedad horizontal, el titular de dominio debe constituir un seguro en favor de los futuros adquirientes para el riesgo de fracaso de la operación de acuerdo 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.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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 predisuestas.

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

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

Además, la Ley de Defensa del Consumidor impone penalidades que pueden ser impuestas en forma independiente o conjunta y que van desde un apercibimiento, una multa de entre \$ 100 hasta \$ 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

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

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

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

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

Ley de Defensa de la Competencia, La Ley N° 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 supere en Argentina la suma de \$ 2.640.000.000, en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la CNDC para su autorización. La solicitud de autorización puede ser presentada con anterioridad a la operación o dentro de una semana de finiquitada la misma. Una vez que haya transcurrido 1 año desde la puesta en funcionamiento de la nueva Autoridad Nacional de la Competencia, la autorización sólo podrá presentarse en forma previa.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

La Ley de Defensa de la Competencia establece que las concentraciones económicas en las cuales el monto de la operación y el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden los \$ 528 millones, cada uno de ellos, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones efectuadas por las empresas involucradas durante el período previo de 12 meses exceden en total \$ 528 millones o \$ 1584 millones en los últimos 36 meses, estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado y el volumen de ventas anual consolidado de nuestra controlante excede los \$ 528 millones, 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.

Ley de Tarjetas de Crédito. La Ley N° 25.065, modificada por Ley N° 26.010 y la Ley N° 26.361, reglamenta distintos aspectos de la actividad comercial conocida como “sistema de tarjetas de crédito”. Las reglamentaciones imponen contenidos contractuales mínimos y la aprobación de los mismos por parte de la autoridad de aplicación, así como también las limitaciones respecto de los intereses a cobrar por los usuarios y las comisiones de los comercios que adhieren al sistema. La Ley de Tarjetas de Crédito se aplica tanto a tarjetas bancarias como no bancarias, tales como la “Tarjeta Shopping”, emitida por Tarshop. Conforme la Comunicación “A” 6258 del BCRA, los préstamos otorgados mediante tarjetas de crédito por entidades que no sean instituciones financieras no puede exceder más del 25% de la tasa mensual de intereses publicada por el BCRA para préstamos personales mercado abierto sin garantía real.

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

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

Con fecha 6 de noviembre de 2009, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.675 por medio de la cual se regularon los presupuestos mínimos para el logro de un medio ambiente sustentable, y la preservación y protección de la diversidad biológica, estableciendo los objetivos de la política ambiental.

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

6. Reseña Financiera

Al 30 de junio de 2019, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 306,1 millones. A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A.:

| Tipo de Deuda | Moneda | Monto (US\$ MM) ⁽¹⁾ | Tasa | Vencimiento |
|--|--------|--------------------------------|-------|-------------|
| Descubiertos Bancarios | ARS | 8,9 | - | < 360 d |
| Préstamo PAMSA | USD | 35,0 | Fija | feb-23 |
| ON IRCP Clase IV | USD | 138,5 | 5,0% | sep-20 |
| ON IRSA CP Clase II | USD | 360,0 | 8,75% | mar-23 |
| Deuda Total de IRSA CP | | 542,4 | | |
| Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾ | | 236,3 | | |
| Deuda Neta Consolidada | | 306,1 | | |

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 42,463, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias. Incluye negocios conjuntos.

(2) Incluye Efectivo & Equivalentes + Inversiones en Activos Financieros Corrientes y nuestra tenencia en las Obligaciones Negociables convertibles de TGLT.

Acuerdos no Incluidos en el Balance:

Al 30 de junio 2019 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 | 30/06/2019 | 30/06/2018 | Variación | Diferencia (%) |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ | 5.265.815 | 6.042.499 | -776.684 | -12,85% |
| EBITDA Centros Comerciales | 4.439.809 | 5.239.571 | -799.762 | -15,26% |
| EBITDA Oficinas | 1.244.098 | 632.391 | 611.707 | 96,73% |
| EBITDA Ventas y Desarrollos | -105.023 | 180.834 | -285.857 | -158,08% |
| EBITDA Otros | -293.035 | -24.335 | -268.700 | 1.104,18% |
| EBITDA Consolidado según Segmentos ⁽²⁾ | 5.285.848 | 6.028.460 | -742.612 | -12,32% |
| Cantidad de acciones en circulación | 126.014.050 | 126.014.050 | - | - |
| Cantidad de acciones fully diluted | 126.014.050 | 126.014.050 | - | - |
| FFO ajustado ⁽³⁾ | 3.317.003 | 4.010.338 | -693.335 | -17,29% |
| Ganancia del ejercicio | -18.137.721 | 14.237.384 | -32.375.105 | -227,40% |
| Ganancia del ejercicio por acción | -0,1439 | 0,1242 | -0,2682 | -215,85% |

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

(2) Idem (1) Incluyendo Negocios conjuntos y efecto de expensas y FPC. 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 Impuesto diferido, menos impuesto especial por revalúo, y menos Interés no controlante. 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

Memoria

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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 2019, 2018 y 2017 el peso argentino ha sufrido una caída de su valor respecto del dólar estadounidense al 47%, 74% y 11%, respectivamente, lo que genera un impacto en la comparabilidad de las cifras expuestas en los presentes estados financieros, originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros activos y pasivos, nominados en moneda extranjera y a nuestras propiedades de inversión que tienen una correlación con la variación del dólar.

Centros comerciales:

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

Durante el ejercicio 2019 se mantuvo la misma cartera de centros comerciales operativos con excepción de la concesión del Buenos Aires Desing que finalizó el 5 de diciembre de 2018, el cual no tuvo impacto significativo en nuestra Sociedad. Por lo expuesto no se generaron efectos significativos sobre la comparabilidad de la información.

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2018 y 2017

Durante el ejercicio 2018 se mantuvo la misma cartera de centros comerciales operativos, por lo que no se generaron efectos significativos sobre la comparabilidad de la información.

Oficinas:

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

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

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2018 y 2017

Durante el ejercicio 2018, los ingresos y costos provenientes de nuestro segmento de Oficinas se vieron afectados en su comparabilidad por ventas parciales de propiedades afectadas a renta, compensado por la caída del valor del peso argentino con respecto al dólar. En este sentido, durante el ejercicio 2018 se vendieron 851,79 m2 correspondientes al edificio Intercontinental Plaza.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Ventas y desarrollos:

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

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

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2018 y 2017

Los resultados operativos de este segmento se vieron afectados principalmente por las ventas de pisos y cocheras durante el ejercicio 2018 de Beruti y en menor medida por la venta de unidades funcionales del edificio Intercontinental Plaza, destinado originalmente a la renta. Por otra parte, se mantuvieron estables las ventas de propiedades para la venta respecto al ejercicio 2017, en relación con los emprendimientos Condominios I y II.

Otros:

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

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

Para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2018 y 2017

Durante el ejercicio 2018 se incorporó la Arena S.A – Ex ALG Golf Center S.A.- al segmento.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

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

| | Total información por segmentos | | | Ajustes por participación en negocios conjuntos | | | Ajustes por expensas y fondos de promoción colectivo | | | Total estado de resultados | | |
|--|---------------------------------|-----------------|-------------------|---|----------------|----------------|--|---------------|---------------|----------------------------|-----------------|-------------------|
| | 30.06.19 | 30.06.18 | Variación | 30.06.19 | 30.06.18 | Variación | 30.06.19 | 30.06.18 | Variación | 30.06.19 | 30.06.18 | Variación |
| Ingresos | 7.643,2 | 7.889,6 | (246,4) | (68,2) | (66,3) | (1,9) | 2.595,6 | 3.071,3 | (475,7) | 10.170,6 | 10.894,7 | (724,1) |
| Costos | (761,1) | (749,9) | (11,2) | 40,0 | 40,9 | (0,9) | (2.696,8) | (3.112,0) | 415,2 | (3.417,9) | (3.821,0) | 403,1 |
| Ganancia (Pérdida) bruta | 6.882,1 | 7.139,7 | (257,6) | (28,2) | (25,4) | (2,8) | (101,2) | (40,7) | (60,5) | 6.752,7 | 7.073,7 | (321,0) |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | (26.449,1) | 10.232,4 | (36.681,5) | 586,0 | (739,3) | 1.325,3 | - | - | - | (25.863,1) | 9.493,1 | (35.356,2) |
| Gastos generales y de administración | (932,0) | (774,4) | (157,6) | 2,1 | 7,1 | (5,0) | - | - | - | (929,9) | (767,3) | (162,6) |
| Gastos de comercialización | (456,3) | (532,3) | 76,0 | 4,0 | 5,9 | (1,9) | - | - | - | (452,3) | (526,4) | 74,1 |
| Otros resultados operativos, netos | (343,8) | 85,3 | (429,1) | 2,0 | 2,5 | (0,5) | 101,2 | 40,7 | 60,5 | (240,6) | 128,5 | (369,1) |
| Ganancia (Pérdida) operativa | (21.299,2) | 16.150,8 | (37.450,0) | 566,0 | (749,3) | 1.315,3 | - | - | - | (20.733,2) | 15.401,6 | (36.134,8) |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | 107,6 | (58,8) | 166,4 | (512,0) | 679,6 | (1.191,6) | - | - | - | (404,4) | 620,9 | (1.025,3) |
| Ganancia (Pérdida) del segmento | (21.191,6) | 16.092,1 | (37.283,7) | 54,0 | (69,6) | 123,6 | - | - | - | (21.137,6) | 16.022,4 | (37.160,0) |

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

| | Centros comerciales | | | Oficinas | | Ventas y desarrollos | | | Otros | | | Total Información por segmentos | | | |
|--|------------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | 30.06.19 | 30.06.18 | Variación | 30.06.19 | 30.06.18 | Variación | 30.06.19 | 30.06.18 | Variación | 30.06.19 | 30.06.18 | Variación | 30.06.19 | 30.06.18 | Variación |
| | (en millones de pesos) | | | | | | | | | | | | | | |
| Ingresos | 5.975,7 | 6.821,8 | (846,1) | 1.509,7 | 865,0 | 644,7 | 40,4 | 185,5 | (145,1) | 117,5 | 17,2 | 100,3 | 7.643,2 | 7.889,6 | (246,4) |
| Costos | (543,2) | (580,0) | 36,8 | (82,3) | (93,4) | 11,1 | (35,9) | (48,5) | 12,6 | (99,7) | (27,9) | (71,8) | (761,1) | (749,9) | (11,2) |
| Ganancia (Pérdida) bruta | 5.432,4 | 6.241,9 | (809,5) | 1.427,4 | 771,6 | 655,8 | 4,5 | 137,0 | (132,5) | 17,8 | (10,7) | 28,5 | 6.882,1 | 7.139,7 | (257,6) |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | (28.393,5) | 4.384,3 | (32.777,8) | 489,4 | 4.807,8 | (4.318,4) | 1.638,3 | 964,0 | 674,3 | (183,3) | 76,4 | (259,7) | (26.449,1) | 10.232,4 | (36.681,5) |
| Gastos generales y de administración | (661,4) | (597,0) | (64,4) | (134,6) | (72,2) | (62,4) | (61,3) | (70,2) | 8,9 | (74,8) | (35,0) | (39,8) | (932,0) | (774,4) | (157,6) |
| Gastos de comercialización | (370,9) | (424,8) | 53,9 | (61,3) | (81,5) | 20,2 | (9,9) | (19,1) | 9,2 | (14,3) | (6,8) | (7,5) | (456,3) | (532,3) | 76,0 |
| Otros resultados operativos, netos | (57,1) | (65,9) | 8,8 | (12,5) | (3,8) | (42,7) | 129,0 | (171,7) | (231,5) | 26,0 | (257,5) | (343,8) | 85,3 | (429,1) | |
| Ganancia (Pérdida) operativa | (24.050,4) | 9.538,5 | (33.588,9) | 1.708,4 | 5.421,9 | (3.713,5) | 1.529,0 | 1.140,5 | 388,5 | (486,1) | 49,9 | (536,0) | (21.299,2) | 16.150,8 | (37.450,0) |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 107,6 | (58,8) | 166,4 | 107,6 | (58,8) | 166,4 |
| Ganancia (Pérdida) del segmento | (24.050,4) | 9.538,5 | (33.588,9) | 1.708,4 | 5.421,9 | (3.713,5) | 1.529,0 | 1.140,5 | 388,5 | (378,5) | (8,8) | (369,7) | (21.191,6) | 16.092,1 | (37.283,7) |

(1) Los totales pueden no sumar por redondeo

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Ingresos 2019 vs 2018

Los ingresos por ventas, alquileres y servicios, expensas y fondo de promoción colectiva, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyeron un 6,6%, pasando de \$ 10.894,7 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 10.170,6 millones durante el ejercicio 2019.

Por su parte, los ingresos correspondientes a expensas y fondo de promoción colectiva disminuyeron en un 15,5%, pasando de \$ 3.071,3 millones (de los cuales \$ 2.877,3 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y \$ 194,0 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2018 a \$ 2.595,6 millones (de los cuales \$ 2.388,5 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 207,2 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019.

Asimismo, los ingresos correspondientes a nuestros negocios conjuntos se incrementaron levemente en un 2,9%, pasando de \$ 66,3 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 68,2 millones durante el ejercicio 2019. La apertura entre segmentos es la siguiente: \$ 59,0 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 7,3 millones al segmento Oficinas durante el ejercicio 2018 y durante el ejercicio 2019 \$ 53,9 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 14,3 millones al segmento Oficinas.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los ingresos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los ingresos entre segmentos de negocio), los ingresos experimentaron una leve disminución del 3,1%, pasando de \$ 7.889,6 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 7.643,2 millones durante el ejercicio 2019. Esta disminución fue principalmente atribuible a: (i) una disminución de \$ 846,1 millones en los ingresos del segmento Centros Comerciales (de los cuales \$ 5,1 millones fueron generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos); (ii) una disminución de \$ 145,1 millones en los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos; compensado parcialmente por: (iii) un aumento de \$ 644,7 millones en los ingresos del segmento Oficinas (los cuales incluyen un aumento de \$ 7,0 millones generados por el resultado de nuestros negocios conjuntos) y (iv) un aumento \$ 100,3 millones en los ingresos provenientes del segmento Otros.

- **Centros Comerciales.** Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 12,4%, pasando de \$ 6.821,8 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 5.975,7 millones durante el ejercicio 2019. Dicha disminución es atribuible principalmente a: (i) una disminución de \$ 682,7 millones en los ingresos por alquileres fijos y variables como consecuencia de una disminución del 13,9% en las ventas totales de nuestros locatarios, que pasaron de \$ 76.747,0 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 66.074,9 millones durante el ejercicio 2019; (ii) una disminución de \$ 97,8 millones en comisiones, (iii) una disminución de \$ 85,4 millones en derechos de admisión; (iv) una disminución de \$ 83,9 millones en ingresos por estacionamiento; (v) una disminución de \$ 30,7 millones en ingresos por aplanamiento y servicio de administración y gerenciamiento; (vi) compensado parcialmente por un incremento de Otros ingresos de \$ 134,2 millones, generado principalmente por la recisión del contrato con Walmart.
- **Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas se incrementaron en un 74,5%, pasando de \$ 865,0 millones en el ejercicio 2018 a \$ 1.509,7 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado del incremento alquileres de los edificios PH Office Park y Edificios Zeta y por el efecto de la variación del tipo de cambio.
- **Ventas y Desarrollos.** Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos a menudo varían significativamente de un 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 del 78,2%, pasando de \$ 185,5 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 40,4 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de una disminución de las ventas de los pisos de Beruti y cocheras de Rosario.
- **Otros.** Los ingresos del segmento Otros registraron un incremento de \$ 100,3 millones, pasando de \$ 17,2 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 117,5 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de los ingresos provenientes de La Arena S.A y LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires).

Costos 2019 vs 2018

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Los costos consolidados totales, de acuerdo con el estado de resultados, registraron una disminución del 10,5%, pasando de \$ 3.821,0 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 3.417,9 millones durante el ejercicio 2019. Asimismo, los costos consolidados totales como porcentaje de los ingresos totales disminuyeron de un 35,1% durante el ejercicio 2018 a un 33,6% durante el ejercicio 2019.

Por su parte, los costos correspondientes a expensas y fondo de promoción colectiva disminuyeron un 13,3%, pasando de \$ 3.112,0 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 2.696,8 millones durante el ejercicio 2019. La variación fue principalmente debido a la disminución en los gastos de expensas y fondo de promoción colectiva originados por Centros Comerciales, los cuales disminuyeron en un 14,6%, pasando de \$ 2.912,9 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 2.486,2 millones durante el ejercicio 2019. Esto fue parcialmente compensado por un mayor cargo en los gastos de expensas originados por el segmento Oficinas, los cuales aumentaron en \$ 11,5 millones, pasando de \$ 199,1 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 210,6 millones durante el ejercicio 2019.

Asimismo, los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron levemente en un 2,2%, pasando de \$ 40,9 millones (de los cuales \$ 6,5 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y \$ 34,4 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2018 a \$ 40,0 millones (de los cuales \$ 11,2 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 28,8 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los costos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los costos entre segmentos de negocio), los costos experimentaron un leve crecimiento del 1,5%, pasando de \$ 749,9 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 761.1 millones durante el ejercicio 2019. Los costos totales como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo con la información por segmentos se incrementaron pasando de un 9,5% durante el ejercicio 2018 a 10,0% durante el ejercicio 2019.

- **Centros Comerciales.** Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 6,3%, pasando de \$ 580,0 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 543.2 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de \$ 30,7 millones; (ii) una disminución en amortizaciones y depreciaciones de \$ 14,1 millones; y (iii) una disminución de gastos de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines de \$ 6,2 millones; parcialmente compensado por (iv) un incremento en alquileres y expensas de \$ 16,7 millones (generado por los alquileres nominados en dólares). Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 8,5% durante el ejercicio 2018 al 9,1% durante el ejercicio 2019.
- **Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas disminuyó en un 11,9%, pasando de \$ 93,4 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 82,3 millones durante el ejercicio 2019, principalmente por: (i) una disminución de alquileres y expensas de \$ 7,6 millones; (ii) una disminución de gastos de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines de \$ 4,3 millones; (iii) una disminución en impuestos, tasas y contribuciones de \$ 2,6 millones y; (iv) una disminución de honorarios y retribuciones por servicios de \$ 2,2 millones, parcialmente compensado por (v) un aumento de amortizaciones y depreciaciones de \$ 5,2 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron del 10,8% durante el 2018 al 5,5% durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** Los costos del segmento Ventas y Desarrollos disminuyeron 26,0%, pasando de \$ 48,5 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 35,9 millones durante el ejercicio 2019 principalmente por un menor costo de las ventas de inmuebles por \$ 29,3 millones, producto de la disminución de las ventas de las unidades de Beruti; parcialmente compensado por (i) un aumento en los gastos de mantenimiento, reparaciones y otros de \$ 10,1 millones; (ii) un aumento en los honorarios y retribuciones por servicios de \$ 5,5 millones, y (iii) un aumento de los impuestos, tasas y contribuciones de \$ 1,7 millones, entre otros conceptos. Los costos del segmento Ventas y Desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento se incrementaron del 26,1% durante el 2018 al 88,9% durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** Los costos del segmento Otros pasaron de \$ 27,9 durante el ejercicio 2018 a \$ 99,7 millones durante el ejercicio 2019, como resultado del incremento en los costos de La Arena S.A y LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires).

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Ganancia bruta 2019 vs 2018

La ganancia bruta consolidada total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó un 4,5%, pasando de \$ 7.073,7 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 6.752,7 millones durante el ejercicio 2019. La ganancia bruta consolidada total, medida como porcentaje de los ingresos totales aumentó del 64,9% durante el ejercicio 2018 a un 66,4% durante el ejercicio 2019.

Por su parte, el resultado bruto proveniente de expensas y del fondo de promoción colectiva experimentó un incremento del 148,6%, pasando de \$ 40,7 millones (de los cuales \$ 35,6 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, y \$ 5,1 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2018 a \$ 101,2 millones (de los cuales \$ 97,7 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, y \$ 3,5 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2019.

Adicionalmente, el resultado bruto de nuestros negocios conjuntos sufrió un aumento del 11,0%, pasando de \$ 25,4 millones (de los cuales \$ 52,3 millones (ganancia) se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 26,9 millones (pérdida) al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2018 a \$ 28,2 millones (de los cuales \$ 42,6 millones (ganancia) se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 14,5 millones (pérdida) al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos, la ganancia bruta total (teniendo en cuenta el resultado bruto proveniente de nuestros negocios conjuntos y sin considerar el resultado bruto correspondiente a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni la ganancia bruta entre segmentos de negocio), disminuyó un 3,6%, pasando de \$ 7.139,7 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 6.882,1 millones durante el ejercicio 2019. La ganancia bruta total como porcentaje de los ingresos totales pasó del 90,5% durante el ejercicio 2018 al 90,0% durante el ejercicio 2019.

- **Centros Comerciales.** La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó un 13,0%, pasando de \$ 6.241,9 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 5.432,4 millones para el ejercicio 2019, principalmente como resultado de la disminución en las ventas totales de nuestros locatarios en términos reales, dando como resultado menores alquileres porcentuales bajo nuestros contratos de locación. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 91,5% durante el ejercicio 2018 al 90,9% durante el ejercicio 2019.
- **Oficinas.** La ganancia bruta del segmento Oficinas se incrementó en un 85,0% pasando de \$ 771,6 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 1.427,4 millones durante el ejercicio 2019, como consecuencia de los ingresos generado por los alquileres del Edificio Zetta y a la devaluación del peso argentino. La ganancia bruta del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del mismo, aumentó del 89,2% durante el ejercicio 2018 al 94,5% durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos experimentó una disminución de 96,7%, pasando de \$ 137,0 millones durante el ejercicio 2018 a una ganancia de \$ 4,5 millones durante el ejercicio 2019, principalmente por los menores ingresos por las ventas de los pisos de Beruti y cocheras de Rosario durante el ejercicio 2018. La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyó del 73,9% durante el ejercicio 2018 al 11,1% durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** La ganancia / (pérdida) bruta del segmento Otros registró una variación de \$ 28,5 millones, pasando de una pérdida de \$ 10,7 millones durante el ejercicio 2018 a una ganancia de \$ 17,8 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia del mayor incremento de los ingresos de este segmento con relación a los costos explicado anteriormente durante el presente ejercicio.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 fue una pérdida de \$ 26.449,1 millones (una pérdida de \$ 28.393,5 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de \$ 489,4 millones del segmento Oficinas; una ganancia de \$ 1.638,3 millones del segmento Ventas y Desarrollos y; una pérdida de \$183,3 millones del segmento Otros). El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas: (i) desde junio de 2018 a junio de 2019, el peso argentino se depreció 47% frente al dólar estadounidense (de \$ 28,85 por US\$ 1,00 a \$ 42,46 por US\$ 1,00) que impactó principalmente en un menor flujo de fondos proyectado en dólares de los Centros Comerciales; y (ii) aumento de 234 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado de los Centros Comerciales.

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

El mercado argentino de oficinas es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de 3 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable del segmento de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. El valor de nuestros edificios de oficinas y otros, si bien se mantuvo estable en términos de dólares, aumentó 84,5% en pesos durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 producto de la reexpresión de la valuación en dólares en pesos de acuerdo con el tipo de cambio de cierre como consecuencia de la depreciación que tuvo el peso durante el ejercicio. Asimismo, se ha incorporado un nuevo edificio a la cartera de oficinas, el Zetta Building, con el consecuente incremento de valor del portfolio por este motivo. Adicionalmente, obtuvimos ganancias por ventas y desarrollos por \$ 1.638,3 millones durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con \$ 964,0 millones en igual período de 2018.

Gastos generales y de administración 2019 vs 2018

Los gastos de administración, de acuerdo con el estado de resultados, registraron un incremento del 21,2%, pasando de \$ 767,3 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 929,9 millones durante el ejercicio 2019. Los gastos de administración totales como porcentaje de los ingresos totales registraron un leve incremento, pasando del 7,0% durante el ejercicio 2018 al 9,1% durante el ejercicio 2019.

Los gastos de administración provenientes de nuestros negocios conjuntos registraron una disminución del 70,4%, pasando de \$ 7,1 millones (de los cuales \$ 5,6 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 1,5 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2018 a \$ 2,1 millones (de los cuales \$ 0,9 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 1,2 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019.

De esta forma, los gastos de administración (considerando los gastos de administración derivados de nuestros negocios conjuntos, y las eliminaciones entre segmentos) experimentaron un crecimiento del 20,4%, pasando de \$ 774,4 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 932,0 millones durante el ejercicio 2019, principalmente por: (i) un aumento de \$ 64,4 millones en los gastos de administración del segmento Centros Comerciales, (ii) un aumento de \$ 62,4 millones en los gastos de administración del segmento Oficinas, (iii) un aumento de \$ 39,8 millones en los gastos de administración del segmento Otros; compensado parcialmente por (iv) una disminución de \$ 9,0 millones en los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos. Los gastos de administración según la información por segmentos, como porcentaje de los ingresos totales aumentaron de un 9,8% durante el ejercicio 2018 a un 12,2% durante el ejercicio 2019.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

- **Centros Comerciales.** Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 10,8%, pasando de \$ 597,0 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 661,4 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de \$ 91,4 millones; (ii) un incremento gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios, movilidad y viáticos de \$ 19,0 millones; compensado parcialmente por (iii) una disminución de honorarios a directores de \$ 23,5 millones; (iv) una disminución de \$ 13,2 millones en gastos bancarios; y (v) una disminución en honorarios y retribuciones por servicios de \$ 8,7 millones. Los gastos de administración de Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron de un 8,8% durante el ejercicio 2018 a un 11,1% durante el ejercicio 2019.
- **Oficinas.** Los gastos de administración del segmento de Oficinas se incrementaron un 86,4%, pasando de \$ 72,2 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 134,6 millones durante el ejercicio 2019, principalmente por: (i) un incremento de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de \$ 33,8 millones; (ii) un incremento de \$ 14,8 millones en honorarios directores; (iii) un aumento de \$ 5,3 millones en gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios y amortizaciones; y (iv) un aumento de \$ 5 millones en honorarios por retribuciones y servicios; entre otros conceptos. Los gastos de administración del segmento de Oficinas como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron levemente de un 8,3% durante el ejercicio 2018 a un 8,9% durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de administración del segmento de Ventas y Desarrollos registraron una disminución de \$ 8,9 millones, pasando de \$ 70,2 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 61,3 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de: (i) una disminución de honorarios a directores de \$ 8,8 millones; (ii) una disminución de \$ 4,6 millones en gastos bancarios, honorarios y retribuciones por servicios e impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por (iii) un incremento de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de \$ 3,6 millones; y, entre otros conceptos. Los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron de un 37,8% durante el ejercicio 2018 a un 151,7% durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** Los gastos de administración del segmento de Otros registraron un aumento de \$ 39,8 millones, pasando de \$ 35,0 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 74,8 millones durante el ejercicio 2019, los cuales provienen del resultado de los gastos de La Arena S.A y la UTE.

Gastos de comercialización 2019 vs 2018

Los gastos de comercialización, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyeron un 14,1%, de \$ 526,4 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 452,3 millones durante el ejercicio 2019. Los gastos de comercialización como porcentaje de los ingresos disminuyeron de un 4,8% durante el ejercicio 2018 a un 4,4% durante el ejercicio 2019.

Por su parte, los gastos de comercialización provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron, de \$ 5,9 millones durante el ejercicio 2018 (de los cuales \$ 4,0 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 1,9 millones en el segmento Oficinas) a \$ 4,0 millones durante el ejercicio 2019 (de los cuales \$ 2,9 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 1,1 millones al segmento Oficinas).

De esta forma, (considerando los gastos de comercialización de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) los gastos de comercialización experimentaron una disminución de 14,3%, pasando de \$ 532,3 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 456,3 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de: (i) una disminución de \$ 53,9 millones en los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales; (ii) un menor cargo de \$ 20,2 millones en los gastos de comercialización del segmento Oficinas; (iii) una disminución de \$ 9,3 millones en los gastos de comercialización del segmento Ventas y Desarrollos; parcialmente compensado por: (iv) un incremento de \$ 7,5 millones en los gastos de comercialización del segmento Otros. Los gastos de comercialización (considerando los gastos de comercialización derivados de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) como porcentaje de los ingresos totales pasó de 6,7% durante el ejercicio 2018 a 6,0% durante el ejercicio 2019.

- **Centros Comerciales.** Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 12,7%, pasando de \$ 424,8 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 370,9 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en el cargo de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales de \$ 23,3 millones; (ii) una disminución en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de \$ 21,8

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

millones, y (iii) una disminución de \$ 11,7 millones en el cargo por incobrabilidad; parcialmente compensado por (iv) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de \$ 1,7 millones. Los gastos de comercialización medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, se mantuvo en 6,2% durante el ejercicio 2018 y 2019.

- **Oficinas.** Los gastos de comercialización del segmento Oficinas disminuyeron 24,8%, pasando de \$ 81,5 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 61,3 millones durante el ejercicio 2019, principalmente por: (i) recupero de \$ 43,2 millones en cargo por incobrabilidad; parcialmente compensado por: (ii) un aumento en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de \$ 9,2 millones (principalmente por el impuesto a los ingresos brutos); (iii) un aumento en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales de \$ 7,1 millones; y (iv) un aumento en Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de \$ 5,2 millones. Los gastos de comercialización del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento se incrementaron de un 9,4 % durante el ejercicio 2018 a un 4,1 % durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de comercialización correspondientes a nuestro segmento Ventas y Desarrollos experimentaron una disminución del 48,2%, pasando de \$ 19,1 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 9,9 millones durante el ejercicio 2019, principalmente debido a: (i) una disminución en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de \$ 7,6 millones, parcialmente compensado por: (ii) un aumento de \$ 1,8 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento se incrementaron de un 10,3 % durante el ejercicio 2018 a un 24,5 % durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** Los gastos de comercialización del segmento Otros experimentaron un incremento de \$ 7,5 millones, pasando de \$ 6,8 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 14,3 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia de: (i) un mayor cargo por incobrabilidad de \$ 2,6 millones, (ii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones de 2,4 millones y (iii) un aumento en publicidad y propaganda de \$ 1,6 millones.

Otros resultados operativos, netos 2019 vs 2018

Los otros resultados operativos, netos, de acuerdo con el estado de resultados, pasaron de una ganancia de \$ 128,5 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida \$ 240,6 millones durante el ejercicio 2019. Los otros resultados operativos, netos, como porcentaje de los ingresos totales pasó de un 1,2% durante el ejercicio 2018 a un (2,4%) durante el ejercicio 2019.

Los otros resultados operativos, netos provenientes de nuestros negocios conjuntos pasaron de \$ 2,5 millones (correspondiente al segmento de Centros Comerciales) durante el ejercicio 2018 a \$ 2,0 millones (de los cuales \$ 3,1 millones (pérdida) fueron asignados al segmento de Centros Comerciales y \$ 1,1 millones (ganancia) fueron asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2019.

De esta forma, (considerando nuestra participación en negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) los otros resultados operativos, netos disminuyeron, pasando de una ganancia de \$ 85,3 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 343,8 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de: (i) una pérdida de \$ 257,5 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Otros; (ii) una pérdida de \$ 171,7 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y Desarrollos; (iii) una pérdida de \$ 8,7 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Oficinas; compensado por (iv) una ganancia de \$ 8,8 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, como porcentaje de los ingresos (considerando otros resultados operativos derivados de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) disminuyeron de un 1,1% durante el ejercicio 2018 a un (4,5%) durante el ejercicio 2019.

- **Centros Comerciales.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales pasaron de una pérdida de \$ 65,9 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 57,1 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como consecuencia de: (i) un recupero en el cargo por juicios y contingencias de \$ 16,1 millones y (ii) un aumento de los intereses por mora cobrados a nuestros clientes de \$ 34,4 millones; compensado parcialmente por: (iii) un mayor cargo por donaciones y otros de \$ 40,6 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento se mantuvieron en un (1,0%) durante el ejercicio 2018 y 2019.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

- **Oficinas.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Oficinas pasaron de una pérdida de \$ 3,8 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 12,5 millones durante el ejercicio 2019, atribuibles principalmente a un mayor cargo de donaciones y otros. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron de un (0,4%) durante el ejercicio 2018 a un (0,8%) durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Ventas y Desarrollos pasaron de una ganancia de \$ 129,0 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 42,7 millones durante el ejercicio 2019, atribuibles principalmente al resultado de la venta del piso 2 del Edificio Intercontinental por \$ 135,6 millones durante el ejercicio 2018. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento como porcentaje de los ingresos de este segmento pasaron de un 69,5% durante el ejercicio 2018 a un (105,7%) durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Otros pasaron de una ganancia de \$ 26,0 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 231,5 millones durante el ejercicio 2019, debido a (i) una pérdida de generada por la venta de Tarshop por \$ 120,1 millones y (ii) una pérdida de 129,0 millones por la desvalorización de la llave de negocio de La Arena.

Resultado operativo 2019 vs 2018

El resultado operativo total, de acuerdo con el estado de resultados, pasó de una ganancia de \$ 15.401,6 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 20.733,2 millones durante el ejercicio 2019.

El resultado operativo de nuestros negocios conjuntos pasó de una ganancia de \$ 749,3 millones (de los cuales \$ 668,4 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas, y \$ 80,9 millones en el segmento Centros Comerciales) durante el ejercicio 2018 a una pérdida \$ 566,0 millones (de los cuales \$ 488,8 millones (pérdida) se encuentran asignados en el segmento Oficinas y \$ 77,2 millones (pérdida) se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales) durante el ejercicio 2019.

De esta forma, (teniendo en cuenta los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los ingresos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los ingresos entre segmentos de negocio), el resultado operativo pasó de una ganancia de \$ 16.150,8 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 21.299,2 millones durante el ejercicio 2019, principalmente como resultado de: (i) una disminución en el resultado operativo del segmento Centros Comerciales de \$ 33.588,9 millones; (ii) una disminución en el resultado del segmento oficinas de \$ 3.713,5; (iii) una disminución en el resultado del segmento Otros de \$ 536,0 millones; compensado parcialmente por (iv) un mayor resultado operativo del segmento de Ventas y Desarrollos de \$388,5 millones.

- **Centros Comerciales.** El resultado operativo de Centros Comerciales pasó de una ganancia de \$ 9.538,5 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 24.050,4 millones durante el ejercicio 2019. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, pasó del 139,8% durante el ejercicio 2018 al (402,5%) durante el ejercicio 2019.
- **Oficinas.** El resultado operativo del segmento Oficinas experimentó un incremento, pasando de \$ 5.421,9 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 1.708,4 millones durante el ejercicio 2019. El resultado operativo de Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento aumentó del 626,8% durante el ejercicio 2018 al 113,2% durante el ejercicio 2019.
- **Ventas y Desarrollos.** El resultado operativo del segmento Ventas y Desarrollos experimentó un aumento, pasando de \$ 1.140,5 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 1.529,0 millones durante el ejercicio 2019.
- **Otros.** El resultado operativo del segmento Otros pasó de una ganancia de \$ 49,9 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 486,1 millones durante el ejercicio 2019.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos 2019 vs 2018

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

El resultado generado por participación en asociadas y negocios conjuntos disminuyó en \$ 1.025,3 millones, pasando de una ganancia de \$ 620,9 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 404,4 millones durante el ejercicio 2019. Esta variación se debió principalmente a (i) una mayor ganancia de \$ 422,3 millones generada por nuestro segmento Oficinas; (ii) una mayor ganancia de \$ 58,1 millones generada por nuestro segmento de Centros Comerciales; y (iii) una mayor ganancia de \$ 6,5 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 \$ 169,6 millones, pasando de una ganancia de \$ 66,1 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 103,4 millones durante el ejercicio 2019, 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 \$ 1.022,0 millones, pasando de una ganancia de \$ 613,5 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 408,5 millones durante el ejercicio 2018, generado por nuestra participación en Quality Invest S.A., principalmente explicado por el resultado del valor razonable de las propiedades de inversión.
- **Otros.** El resultado generado por nuestra participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Otros, aumentó en \$ 166,4 millones, pasando de una pérdida de \$ 58,8 millones durante el ejercicio 2018 a una ganancia de 107,6 millones durante el ejercicio 2019, principalmente generado por un mayor resultado de nuestra inversión en La Rural S.A.

Resultados financieros netos 2019 vs 2018

Los resultados financieros, netos, disminuyeron un 79,6%, pasando de \$ 6.357,0 millones durante el ejercicio 2018 a \$ 1.294,8 millones durante el ejercicio 2019.

- La variación de los resultados financieros netos se debe principalmente a la variación de la diferencia de cambio neta en términos reales varió en un 101,0% pasando de una pérdida, neta de 5.821,2 millones durante el ejercicio 2018 a una ganancia neta de \$ 59,0 millones durante el ejercicio 2019, debido a que la devaluación respecto de la inflación fue mayor en el ejercicio 2018 (73,4% vs 29,5% respectivamente), mientras que la devaluación fue menor que la inflación en el ejercicio 2019 (47% vs 55,7% respectivamente).
- El impacto anteriormente descrito es parcialmente compensada por (i) un incremento en los intereses perdidos netos, pasando de una pérdida de \$ 1.237,6 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida neta de \$ 2.034,0 millones durante el ejercicio 2019 y (ii) a una disminución en la ganancia generada por los derivados y los activos valuados a valor razonable de \$ 483,3 millones pasando de una ganancia de \$ 1.596,6 millones en el ejercicio 2018 a una ganancia de \$ 1.113,4 millones en el ejercicio 2019 y (iii) y una disminución del resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda de \$ 463,7 millones, pasando de una pérdida de \$ 784,6 millones durante el ejercicio 2018 a una de \$ 320,9 millones durante el ejercicio 2019.

Impuesto a las ganancias 2019 vs 2018

El cargo de impuesto a las ganancias disminuyó un 6% pasando de una ganancia de \$ 4.571,9 millones en el ejercicio 2018 a una ganancia de \$ 4.294,7 millones en el ejercicio 2019.

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

Adicionalmente en el ejercicio 2019 se incluye en esta línea el impuesto especial correspondiente al revalúo impositivo aplicado en ciertas sociedades del grupo que han optado por la revaluación de sus bienes de uso en el impuesto a las ganancias. El importe de este impuesto asciende a \$ 276,3 millones pérdida.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Resultado del ejercicio 2019 vs 2018

- Como consecuencia de los factores descritos anteriormente, el resultado del ejercicio 2019 disminuyó en un 227,4%, pasando de una ganancia de \$ 14.237,4 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 18.137,7 millones durante el ejercicio 2019. El resultado atribuible a los accionistas de la compañía controlante disminuyó un 231,3%, pasando de una ganancia de \$ 13.130,6 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 18.032,6 millones durante el ejercicio 2019. La ganancia atribuible a la participación no controlante disminuyó un 120,8%, pasando de una ganancia de \$ 506,8 millones durante el ejercicio 2018 a una pérdida de \$ 105,2 millones durante el ejercicio 2019.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Resultados de las operaciones correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio de 2018 y 2017

A continuación, se presenta un resume de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2018 y 2017 ⁽¹⁾.

| | Total información por segmentos | | | Ajustes por participación en negocios conjuntos | | | Ajustes por expensas y fondos de promoción colectivo | | | Total estado de resultados | | |
|--|---------------------------------|----------------|-----------------|---|----------------|---------------|--|---------------|-------------|----------------------------|----------------|-----------------|
| | 30.06.18 | 30.06.17 | Variación | 30.06.18 | 30.06.17 | Variación | 30.06.18 | 30.06.17 | Variación | 30.06.18 | 30.06.17 | Variación |
| Ingresos | 7.889,6 | 8.078,4 | (188,8) | (66,3) | (84,1) | 17,8 | 3.071,3 | 3.281,1 | (209,8) | 10.894,7 | 11.275,4 | (380,7) |
| Costos | (749,9) | (882,7) | 132,8 | 40,9 | 33,5 | 7,4 | (3.112,0) | (3.338,1) | 226,1 | (3.821,0) | (4.187,3) | 366,3 |
| Ganancia (Pérdida) bruta | 7.139,7 | 7.195,7 | (56,0) | (25,4) | (50,6) | 25,2 | (40,7) | (57,1) | 16,4 | 7.073,7 | 7.088,0 | (14,3) |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 10.232,4 | (5.182,7) | 15.415,1 | (739,3) | (671,7) | (67,6) | - | - | - | 9.493,1 | (5.854,4) | 15.347,5 |
| Gastos generales y de administración | (774,4) | (724,6) | (49,8) | 7,1 | 6,9 | 0,2 | - | - | - | (767,3) | (717,6) | (49,7) |
| Gastos de comercialización | (532,3) | (513,5) | (18,8) | 5,9 | 4,7 | 1,2 | - | - | - | (526,4) | (508,8) | (17,6) |
| Otros resultados operativos, netos | 85,3 | (76,1) | 161,4 | 2,5 | (5,1) | 7,6 | 40,7 | 57,1 | (16,4) | 128,5 | (24,1) | 152,6 |
| Ganancia (Pérdida) operativa | 16.150,8 | 698,8 | 15.452,0 | (749,3) | (715,8) | (33,5) | - | - | - | 15.401,6 | (16,9) | 15.418,5 |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | (58,8) | (85,6) | 26,8 | 679,6 | 351,3 | 328,3 | - | - | - | 620,9 | 265,7 | 355,2 |
| Ganancia (Pérdida) del segmento | 16.092,1 | 613,3 | 15.478,8 | (69,6) | (364,4) | 294,8 | - | - | - | 16.022,4 | 248,8 | 15.773,6 |

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2018 y 2017.

| | Centros comerciales | | | Oficinas | | | Ventas y desarrollos | | | Otros | | | Total Información por segmentos | | |
|--|------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------------|----------------|-----------------|
| | 30.06.18 | 30.06.17 | Variación | 30.06.18 | 30.06.17 | Variación | 30.06.18 | 30.06.17 | Variación | 30.06.18 | 30.06.17 | Variación | 30.06.18 | 30.06.17 | Variación |
| | (en millones de pesos) | | | | | | | | | | | | | | |
| Ingresos | 6.821,8 | 6.991,5 | (169,7) | 865,0 | 882,2 | (17,2) | 185,5 | 202,8 | (17,3) | 17,2 | 1,9 | 15,3 | 7.889,6 | 8.078,4 | (188,8) |
| Costos | (580,0) | (745,1) | 165,1 | (93,4) | (71,3) | (22,1) | (48,5) | (62,8) | 14,3 | (27,9) | (3,4) | (24,5) | (749,9) | (882,7) | 132,8 |
| Ganancia (Pérdida) bruta | 6.241,9 | 6.246,4 | (4,5) | 771,6 | 810,9 | (39,3) | 137,0 | 140,0 | (3,0) | (10,7) | (1,5) | (9,2) | 7.139,7 | 7.195,7 | (56,0) |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 4.384,3 | (5.884,2) | 10.268,5 | 4.807,8 | 814,4 | 3.993,4 | 964,0 | (112,9) | 1.076,9 | 76,4 | - | 76,4 | 10.232,4 | (5.182,7) | 15.415,1 |
| Gastos generales y de administración | (597,0) | (582,1) | (14,9) | (72,2) | (71,0) | (1,2) | (70,2) | (68,1) | (2,1) | (35,0) | (3,4) | (31,6) | (774,4) | (724,6) | (49,8) |
| Gastos de comercialización | (424,8) | (401,3) | (23,5) | (81,5) | (75,6) | (5,9) | (19,1) | (29,9) | 10,8 | (6,8) | (6,7) | (0,1) | (532,3) | (513,5) | (18,8) |
| Otros resultados operativos, netos | (65,9) | (74,7) | 8,8 | (3,8) | (9,5) | 5,7 | 129,0 | (8,2) | 137,2 | 26,0 | 16,3 | 9,7 | 85,3 | (76,1) | 161,4 |
| Ganancia (Pérdida) operativa | 9.538,5 | (695,9) | 10.234,4 | 5.421,9 | 1.469,1 | 3.952,8 | 1.140,5 | (79,2) | 1.219,7 | 49,9 | 4,8 | 45,1 | 16.150,8 | 698,8 | 15.452,0 |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (58,8) | (85,6) | 26,8 | (58,8) | (85,6) | 26,8 |
| Ganancia (Pérdida) del segmento | 9.538,5 | (695,9) | 10.234,4 | 5.421,9 | 1.469,1 | 3.952,8 | 1.140,5 | (79,2) | 1.219,7 | (8,8) | (80,8) | 72,0 | 16.092,1 | 613,2 | 15.478,9 |

1. Los totales pueden no sumar por redondeo

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Ingresos 2018 vs 2017

Los ingresos por ventas, alquileres y servicios, expensas y fondo de promoción colectiva, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyeron un 3,4%, pasando de \$ 11.275,4 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 10.894,7 millones durante el ejercicio 2018.

Por su parte, los ingresos correspondientes a expensas y fondo de promoción colectiva disminuyeron en un 6,4%, pasando de \$ 3.281,1 millones (de los cuales \$ 3.034,5 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 246,6 millones se encuentran asignados al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2017 a \$ 3.071,3 millones (de los cuales \$ 2.877,3 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y \$ 194,0 millones en el segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2018.

Asimismo, los ingresos correspondientes a nuestros negocios conjuntos disminuyeron un 21,2%, pasando de \$ 84,1 millones (de los cuales \$ 57,4 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 26,7 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2017 a \$ 66,3 millones (de los cuales \$ 59,0 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 7,3 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2018.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los ingresos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los ingresos entre segmentos de negocio), los ingresos experimentaron una disminución del 2,3%, pasando de \$ 8.078,4 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 7.889,6 millones durante el ejercicio 2018. Esta disminución fue principalmente atribuible a: (i) una disminución de \$ 169,7 millones en los ingresos del segmento Centros Comerciales; (ii) una disminución de \$ 17,2 millones en los ingresos del segmento Oficinas y (iii) una disminución de \$ 17,3 millones en los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos; parcialmente compensados por (iv) un incremento de \$ 15,3 millones en los ingresos provenientes del segmento Otros.

- **Centros Comerciales.** Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 2,4%, pasando de \$ 6.991,5 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 6.821,8 millones durante el ejercicio 2018. Dicha disminución es atribuible principalmente a: (i) una disminución de \$ 138,6 millones en el aplanamiento de alquileres escalonados (ii) una disminución de \$ 94,2 millones en alquiler contingente, (iii) una disminución de \$ 58,3 millones en ingresos por derechos de admisión, parcialmente compensado por, (iv) un incremento de \$ 132,0 millones en los alquileres básicos, entre otros conceptos.
- **Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron en \$ 17,2 millones, pasando de \$ 882,2 millones en el ejercicio 2017 a \$ 865,0 millones en el ejercicio 2018, principalmente como resultado de: (i) una disminución en los contratos de alquiler de \$ 13,7 millones y (ii) una disminución en el aplanamiento de los contratos escalonados de \$ 9,5 millones.
- **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 \$ 17,3 millones, pasando de \$ 202,8 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 185,5 millones durante el ejercicio 2018, principalmente como resultado de una disminución en las ventas de los pisos de Beruti y cocheras de Rosario.
- **Otros.** Los ingresos del segmento Otros se incrementaron en \$ 15,3 millones, pasando de \$ 1,9 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 17,2 millones durante el ejercicio 2018.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Costos 2018 vs 2017

Los costos consolidados totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron una disminución del 8,7%, pasando de \$ 4.187,3 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 3.821,0 millones durante el ejercicio 2018. Asimismo, los costos consolidados totales como porcentaje de los ingresos totales disminuyeron de un 37,1% durante el ejercicio 2017 a un 35,1% durante el ejercicio 2018.

Por su parte, los costos correspondientes a expensas y fondo de promoción colectiva disminuyeron un 6,8%, pasando de \$ 3.338,1 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 3.112,0 millones durante el ejercicio 2018. La variación fue principalmente debido (i) una disminución en los gastos de expensas y fondo de promoción colectiva originados por Centros Comerciales, los cuales disminuyeron en un 5,7%, pasando de \$ 3.088,6 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 2.912,9 millones durante el ejercicio 2018, y (ii) un incremento en los gastos de Expensas originados por el segmento Oficinas, los cuales disminuyeron en \$ 50,4 millones, pasando de \$ 249,5 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 199,1 millones durante el ejercicio 2018.

Asimismo, los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos se incrementaron un 22,0%, pasando de \$ 33,5 millones (de los cuales \$ 14,8 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 18,7 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2017 a \$ 40,9 millones (de los cuales \$ 6,5 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y \$ 34,2 millones al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2018.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos (teniendo en cuenta los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los costos correspondientes a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni los costos entre segmentos de negocio), los costos experimentaron una disminución del 15,0%, pasando de \$ 882,7 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 749,9 millones durante el ejercicio 2018. Los costos totales como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo a la información por segmentos disminuyeron de un 10,9% durante el ejercicio 2017 a un 9,5% durante el ejercicio 2018.

- **Centros Comerciales.** Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 22,2%, pasando de \$ 745,1 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 580,0 millones durante el ejercicio 2018, principalmente por: (i) una disminución en los costos de alquileres y expensas por \$ 147,8 millones debido a la absorción del déficit del fondo de promoción colectivo; (ii) una disminución de los honorarios y retribuciones por servicios de \$ 11,5 millones y (iii), una disminución en los gastos de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines de \$ 11,2 millones. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron del 10,7% durante el ejercicio 2017 al 8,5% durante el ejercicio 2018.
- **Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas se incrementaron en un 31,0%, pasando de \$ 71,3 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 93,4 millones durante el ejercicio 2018, principalmente por: (i) un aumento en alquileres y expensas de \$ 11,4 millones; (ii) un aumento de gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios de \$ 12,0 millones y (iii) un aumento de honorarios y retribuciones por servicios e impuestos tasas y contribuciones de \$ 11,9 millones, parcialmente compensado por una disminución de amortizaciones y depreciaciones de \$13,1 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 8,1% durante el ejercicio 2017 al 10,8% durante el 2018.
- **Ventas y Desarrollos.** Los costos del segmento Ventas y Desarrollos disminuyeron de \$ 62,8 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 48,5 millones durante el ejercicio 2018 principalmente por un menor costo de las ventas de inmuebles por \$ 29,3 millones, parcialmente compensado por (i) un aumento de gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios por \$ 10,1 millones y (ii) un aumento de honorarios y retribuciones por servicios e impuestos tasas y contribuciones de \$ 7,2 millones. Los costos del segmento Ventas y Desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron del 31,0% durante el ejercicio 2017 al 26,1% durante el 2018.
- **Otros.** Los costos del segmento Otros pasaron de 3,4 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 27,9 millones durante el ejercicio 2018, como resultado de los costos de La Arena S.A.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Ganancia bruta 2018 vs 2017

La ganancia bruta consolidada total, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó un 0,2%, pasando de \$ 7.088,0 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 7.073,7 millones durante el ejercicio 2018. La ganancia bruta consolidada total, medida como porcentaje de los ingresos totales, aumentó del 62,9% durante el ejercicio 2017, al 64,9% durante el ejercicio 2018.

Por su parte, el resultado bruto proveniente de expensas y del fondo de promoción colectiva experimentó una disminución del 28,7%, pasando de \$ 57,1 millones (de los cuales \$ 54,1 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y \$ 3,0 millones se encuentran asignados al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2017 a \$ 40,7 millones (de los cuales \$ 35,6 se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, y \$ 5,1 al segmento de Oficinas) durante el ejercicio 2018.

Adicionalmente, el resultado bruto de nuestros negocios conjuntos sufrió una disminución del 49,9%, pasando de \$ 50,6 millones (de los cuales \$ 42,6 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 8,0 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2017 a \$ 25,4 millones (de los cuales \$ 52,4 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 27,0 millones (pérdida) al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2018.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, la ganancia bruta total (teniendo en cuenta el resultado bruto proveniente de nuestros negocios conjuntos y sin considerar el resultado bruto correspondiente a las expensas y el fondo de promoción colectiva ni la ganancia bruta entre segmentos de negocio), disminuyó un 0,8%, pasando de \$ 7.195,7 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 7.139,7 millones durante el ejercicio 2018. La ganancia bruta total como porcentaje de los ingresos totales pasó del 89,1% durante el ejercicio 2017 al 90,5% durante el ejercicio 2018.

- **Centros Comerciales.** La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 0,1%, pasando de \$ 6.246,4 millones para el ejercicio 2017 a \$ 6.241,9 millones durante el ejercicio 2018. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó levemente, pasando del 89,03 durante el ejercicio 2017 al 91,5% durante el ejercicio 2018.
- **Oficinas.** La ganancia bruta del segmento Oficinas registró una disminución del 4,8% pasando de \$ 810,9 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 771,6 millones durante el ejercicio 2018. La ganancia bruta del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del mismo, disminuyó del 91,9% durante el ejercicio 2017 al 89,2% durante el ejercicio 2018.
- **Ventas y Desarrollos.** La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos disminuyó en \$ 3,0 millones, pasando de una ganancia \$ 140,0 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 137,0 millones durante el ejercicio 2018, principalmente por los mayores ingresos por las ventas de los pisos de Beruti y cocheras de Rosario durante el ejercicio 2017. La ganancia bruta del segmento Ventas y Desarrollos como porcentaje de los ingresos de este segmento se incrementó del 69,0% durante el ejercicio 2017 al 73,9% durante el ejercicio 2018.
- **Otros.** La pérdida bruta del segmento Otros registró una variación de \$ 9,2 millones, pasando de \$ 1,5 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 10,7 millones durante el ejercicio 2018, principalmente como consecuencia del mayor incremento de los costos de este segmento con relación a los ingresos explicado anteriormente durante ese ejercicio.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2018 vs 2017

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2018 fue de \$ 10.232,4 millones (4.384,3 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; \$ 4.807,8 millones del segmento Oficinas; \$ 964,0 millones del segmento Ventas y Desarrollos y; \$ 76,4 millones del segmento Otros). El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas: (i) desde junio de 2017 a junio de 2018, el peso argentino se depreció 73% frente al dólar estadounidense (de \$ 16,63 por US\$ 1,00 a \$ 28,85 por US\$ 1,00); (ii) incremento de la tasa de inflación proyectada, con el consecuente aumento del flujo de fondos de ingresos de centros comerciales dado que la compañía cobra un porcentaje de las ventas de sus locarios; (iii) aumento de 44 puntos básicos en la tasa de descuento a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado y; (iv) efecto adicional por reducción de la

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

alícuota del impuesto a las ganancias utilizada en la metodología de valuación de los flujos de efectivo descontados, dicha modificación fue establecida en la reforma tributaria aprobada en donde se determinó que la alícuota se reducirá gradualmente al 30% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019, y al 25% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2020.

Mantuvimos la misma cartera de centros comerciales entre el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2018 y 2017. Los valores de nuestras propiedades de centros comerciales aumentaron 8,51% durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2018 debido al impacto de la depreciación del peso, incremento de la tasa de inflación proyectada y disminución de la alícuota impositiva.

El valor de nuestros edificios de oficinas aumentó 39,7% durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2018 en gran parte como resultado del impacto de la depreciación del peso. Adicionalmente, obtuvimos ganancias por ventas y desarrollos por \$ 964,0 millones durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2018 comparado con una pérdida de \$ 112,9 millones en igual período de 2017.

Gastos generales y de administración 2018 vs 2017

Los gastos de administración, de acuerdo al estado de resultados, registraron un incremento del 6,9%, pasando de \$ 717,6 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 767,3 millones durante el ejercicio 2018. Los gastos de administración totales como porcentaje de los ingresos totales registraron un leve incremento, pasando del 6,4% durante el ejercicio 2017 al 7,0% durante el ejercicio 2018.

Los gastos de administración provenientes de nuestros negocios conjuntos registraron un leve incremento, pasando de \$ 6,9 millones (de los cuales \$ 5,0 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 1,9 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2017 a \$ 7,1 millones (de los cuales \$ 5,6 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 1,5 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2018.

De esta forma, los gastos de administración (considerando los gastos de administración derivados de nuestros negocios conjuntos, y las eliminaciones entre segmentos) experimentaron un crecimiento del 6,9%, pasando de \$ 724,6 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 774,4 millones durante el ejercicio 2018, principalmente por: (i) un aumento de \$ 14,9 millones en los gastos de administración del segmento Centros Comerciales, (ii) un aumento de \$ 2,1 millones en los gastos de administración del segmento Ventas y Desarrollos; (iii) un aumento de \$ 1,2 millones en los gastos de administración del segmento Oficinas y (iv) un aumento de \$ 31,6 millones en los gastos de administración del segmento Otros. Los gastos de administración según la información por segmentos, como porcentaje de los ingresos totales aumentaron de un 9,0% durante el ejercicio 2017 a un 9,8% durante el ejercicio 2018.

- **Centros Comerciales.** Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 2,6%, pasando de \$ 582,1 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 597,0 millones durante el ejercicio 2018, principalmente como consecuencia de un aumento de (i) los gastos bancarios de \$ 14,0 millones; (ii) un aumento en las amortizaciones de \$ 13,0 millones; (iii) un incremento de \$ 9,7 millones en mantenimiento y reparaciones, viáticos y movilidad; parcialmente compensado por; (iv) una disminución de honorarios y retribuciones por servicios de \$ 19,6 millones. Los gastos de administración de Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron de un 8,3% durante el ejercicio 2017 a un 8,8% durante el ejercicio 2018.
- **Oficinas.** Los gastos de administración del segmento de Oficinas aumentaron en \$ 1,2 millones, pasando de \$ 71,0 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 72,2 millones durante el ejercicio 2018, principalmente por: (i) un aumento de gastos bancarios, mantenimiento y reparaciones, viáticos y movilidad y amortizaciones por \$ 4,4 millones compensado por; (ii) una disminución de \$ 3,4 millones en remuneraciones y cargas sociales y honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de administración del segmento de Oficinas como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron de un 8,0% durante el ejercicio 2017 a un 8,3% durante el ejercicio 2018.
- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de administración del segmento de Ventas y Desarrollos registraron un incremento de \$ 2,1 millones, principalmente como resultado de mayores costos generados por: (i) un incremento de las amortizaciones, viáticos e impuestos tasas y contribuciones por \$ 2,8 millones y; (ii) un

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

incremento de \$ 1,6 millones en gastos bancarios; compensados por \$ 2,2 millones de disminución de gastos de honorarios y retribuciones por servicios.

- **Otros:** Los gastos de administración del segmento Otros registraron un incremento de \$ 31,6 millones, principalmente como resultado del costo generado en honorarios y retribuciones por servicios por \$ 6,0 millones y los gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios de \$14,1 millones.

Gastos de comercialización 2018 vs 2017

Los gastos de comercialización, de acuerdo al estado de resultados, aumentaron un 3,5%, de \$ 508,8 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 526,4 millones durante el ejercicio 2018. Los gastos de comercialización como porcentaje de los ingresos aumentaron de un 4,5% durante el ejercicio 2017 a un 4,8% durante el ejercicio 2018.

Por su parte, los gastos de comercialización provenientes de nuestros negocios conjuntos aumentaron, de \$ 4,7 millones durante el ejercicio 2017 (de los cuales \$ 3,4 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 1,3 millones en el segmento Oficinas) a \$ 5,9 millones durante el ejercicio 2018 (de los cuales \$ 4,0 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y \$ 1,9 millones al segmento Oficinas).

De esta forma, (considerando los gastos de comercialización de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) los gastos de comercialización experimentaron una disminución del 3,7%, pasando de \$ 513,5 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 532,3 millones durante el ejercicio 2018, principalmente como resultado de: (i) un aumento de \$ 23,5 millones en los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales; (ii) un mayor cargo de \$ 5,9 millones en los gastos de comercialización del segmento Oficinas; (iii) un incremento \$ 0,1 millones en los gastos de comercialización del segmento Otros; parcialmente compensado por una disminución de \$ 10,8 millones en los gastos de comercialización del segmento Ventas y Desarrollos. Los gastos de comercialización (considerando los gastos de comercialización derivados de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) como porcentaje de los ingresos totales pasó de ser 6,3% durante el ejercicio 2017 a 6,7% durante el ejercicio 2018.

- **Centros Comerciales.** Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales se incrementaron en un 5,9%, pasando de \$ 401,3 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 424,8 millones durante el ejercicio 2018, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de \$ 27,6 en el cargo por incobrabilidad (ii) un aumento en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de \$ 17,4 millones y (iii) un incremento de honorarios y retribuciones por servicios de \$ 3,6 millones, parcialmente compensados por (iv) una disminución de remuneraciones y cargas sociales por \$ 13,6 millones y (v) una disminución en publicidad y propaganda de \$ 10,6 millones. Los gastos de comercialización medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, aumentaron de un 5,7% durante el ejercicio 2017 a un 6,2% durante el ejercicio 2018.
- **Oficinas.** Los gastos de comercialización del segmento Oficinas se incrementaron en \$ 5,9 millones, pasando de \$ 75,6 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 81,5 millones durante el ejercicio 2018, principalmente por un aumento de \$ 8,2 millones en el cargo por incobrabilidad, parcialmente compensado por una disminución en las remuneraciones y cargas sociales de \$ 1,7 millones y \$ 1,0 millón de publicidad y propaganda. Los gastos de comercialización del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento se incrementaron de un 8,6 % durante el ejercicio 2017 a un 9,4 % durante el ejercicio 2018.
- **Ventas y Desarrollos.** Los gastos de comercialización correspondientes a nuestro segmento Ventas y Desarrollos experimentaron una disminución de \$ 10,8 millones, pasando de \$ 29,9 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 19,1 millones durante el ejercicio 2018, principalmente debido a: (i) una disminución en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de \$ 11,4 millones, parcialmente compensado por: (ii) un aumento de \$ 3,0 millones en honorarios y retribuciones por servicios.
- **Otros.** Los gastos de comercialización del segmento Otros experimentaron un incremento de \$ 0,1 millones, pasando de \$ 6,7 millones durante el ejercicio 2017 a \$6,8 millones durante el ejercicio 2018, principalmente como consecuencia de un menor cargo relacionado con la actividad residual de financiación al consumo.

Otros resultados operativos, netos 2018 vs 2017

Los otros resultados operativos, netos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó \$ 152,6 millones, pasando de una pérdida de \$ 24,1 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 128,5 millones durante el ejercicio 2018. Los

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

otros resultados operativos, netos, como porcentaje de los ingresos totales aumentaron de un (0,2%) durante el ejercicio 2017 a un 1,2% durante el ejercicio 2018.

Los otros resultados operativos, netos provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron en \$ 7,6 millones, pasando de una ganancia de \$ 5,1 millones (de los cuales \$ 3,5 millones fueron asignados al segmento de Centros Comerciales y \$ 1,6 millones al segmento Oficinas) durante el ejercicio 2017 a una pérdida de \$ 2,5 millones (los cuales fueron asignados al segmento de Centros Comerciales) durante el ejercicio 2018.

De esta forma, (considerando nuestra participación en negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) los otros resultados operativos, netos se incrementaron, pasando de una pérdida de \$ 76,1 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 85,3 millones durante el ejercicio 2018, principalmente como resultado de variaciones positivas por: (i) \$ 137,2 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y Desarrollos; (ii) \$ 5,7 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Oficinas; (iii) \$ 8,8 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Centros Comerciales y (iv) \$ 9,7 millones en otros resultados operativos, netos del segmento Otros. Los otros resultados operativos, netos, como porcentaje de los ingresos (considerando otros resultados operativos derivados de nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones entre segmentos) aumentaron de un (0,9%) durante el ejercicio 2017 a un 1,1% durante el ejercicio 2018.

- **Centros Comerciales.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 1,1%, pasando de una pérdida de \$ 74,7 millones durante el ejercicio 2017 a una pérdida de \$ 65,9 millones durante el ejercicio 2018, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por donaciones de \$ 52,9 millones, compensado parcialmente por: (ii) un mayor cargo por \$ 37,6 millones por intereses generados por créditos; y (iii) un mayor cargo por juicios y contingencias de \$ 20,0 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,1% (pérdida) durante el ejercicio 2017 a un 0,1% durante el ejercicio 2018.
- **Oficinas.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Oficinas pasaron de una pérdida de \$ 9,5 millones durante el ejercicio 2017 a una pérdida de \$ 3,8 millones durante el ejercicio 2018, atribuibles principalmente un menor cargo de donaciones, entre otros. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,1% durante el ejercicio 2017 a un 0,4% durante el ejercicio 2018.
- **Ventas y Desarrollos.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Ventas y Desarrollos pasaron de una pérdida de \$ 8,2 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 129,0 millones durante el ejercicio 2018, atribuibles a: (i) una mayor ganancia por el resultado de la venta del piso 2 del Edificio Intercontinental por \$ 135,6 millones; y (ii) una menor pérdida por donaciones por \$ 4,6 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un (0,4%) durante el ejercicio 2017 a un 69,5% durante el ejercicio 2018.
- **Otros.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Otros experimentaron un incremento de \$ 9,7 millones, pasando de una ganancia de \$ 16,3 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 26,0 millones durante el ejercicio 2018, debido a un incremento en el canon con la Rural, compensado por el revalúo del pago inicial de Entertainment Holding S.A. durante el ejercicio 2017.

Resultado operativo 2018 vs 2017

El resultado operativo total, de acuerdo al estado de resultados, aumentó considerablemente pasando de una pérdida de \$ 16,8 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 15.401,6 millones durante el ejercicio 2018. El resultado operativo total como porcentaje de los ingresos totales aumentó de un (0,2%) durante el ejercicio 2017 a un 141,4% durante el ejercicio 2018.

El resultado operativo de nuestros negocios conjuntos tuvo un aumento del 4,7%, pasando de \$ 715,8 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 749,3 millones durante el ejercicio 2018.

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 aumentó un 2.211,2%, pasando de \$ 698,8 millones durante el ejercicio 2017 a \$

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

16.150,8 millones durante el ejercicio 2018, principalmente como resultado de: (i) un incremento en el resultado operativo del segmento Centros Comerciales de \$ 10.234,4 millones; (ii) un incremento en el resultado del segmento Oficinas de \$ 3.952,8 millones; (iii) un incremento en el resultado operativo proveniente del segmento Ventas y Desarrollos de \$ 1.219,7 millones y; (iv) un mayor resultado operativo del segmento de Otros de \$ 45,1 millones. El resultado operativo total (considerando nuestros negocios conjuntos, las eliminaciones entre segmentos y las eliminaciones por costos provenientes de expensas y fondo de promoción colectiva de centros comerciales y oficinas) como porcentaje de los ingresos totales incrementó del 8,7% durante el ejercicio 2017 al 204,7% durante el ejercicio 2018.

- **Centros Comerciales.** El resultado operativo de Centros Comerciales tuvo un incremento de un 1.470,7% durante el ejercicio 2018, pasando de una pérdida de \$ 695,9 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 9.538,5 millones durante el ejercicio 2018. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, incrementó del (10,0%) durante el ejercicio 2017 al 139,8% durante el ejercicio 2018.
- **Oficinas.** El resultado operativo del segmento Oficinas experimentó un incremento de \$ 3.952,8 millones pasando de \$ 1.469,1 millones durante el ejercicio 2017 a \$ 5.421,9 millones durante el ejercicio 2018. El resultado operativo de Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento incrementó de 166,5% durante el ejercicio 2017 al 626,8% durante el ejercicio 2018.
- **Ventas y Desarrollos.** El resultado operativo del segmento Ventas y Desarrollos experimentó una disminución de \$ 1.219,7 millones, pasando de \$ 79,2 millones (pérdida) durante el ejercicio 2017 a \$ 1.140,5 millones durante el ejercicio 2018.
- **Otros.** El resultado operativo del segmento Otros aumentó, pasando de una pérdida de \$ 4,8 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 49,9 millones durante el ejercicio 2018.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos 2018 vs 2017

El resultado generado por participación en asociadas y negocios conjuntos aumentó en \$ 355,2 millones, pasando de una ganancia de \$ 265,7 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 620,9 millones durante el ejercicio 2018. Esta variación se debió principalmente a (i) una mayor ganancia de \$ 507,8 millones generada por nuestro segmento Oficinas; (ii) una mayor ganancia de \$ 26,8 millones generada por nuestro segmento Otros y (iii) una pérdida de \$ 179,5 millones correspondiente a nuestro segmento de Centros Comerciales.

- **Centros Comerciales.** El resultado por participaciones en asociadas y negocios conjuntos del segmento Centros Comerciales registró una disminución de \$ 179,5 millones, pasando de una ganancia de \$ 245,6 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 66,1 millones durante el ejercicio 2018, generado por nuestra participación en Nuevo Puerto Santa Fé.
- **Oficinas.** El resultado por participaciones en asociadas y negocios conjuntos del segmento Oficinas registró un incremento de \$ 507,8 millones, pasando de una ganancia de \$ 105,7 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 613,5 millones durante el ejercicio 2018, generado por nuestra participación en Quality Invest S.A.
- **Otros.** El resultado generado por nuestra participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Otros, aumentó en \$ 26,8 millones, pasando de una pérdida de \$ 85,6 millones durante el ejercicio 2017 a una pérdida de \$ 58,8 millones durante el ejercicio 2018, principalmente generado por un mayor resultado de nuestra inversión en Entertainment Holding S.A.

Resultados financieros netos 2018 vs 2017

Los resultados financieros, netos, se incrementaron en un 492,8%, pasando de una pérdida de \$ 1.072,3 millones durante el ejercicio 2017 a una pérdida de \$ 6.357,0 millones durante el ejercicio 2018.

La variación de los resultados financieros netos se debe principalmente al impacto de la devaluación en la diferencia de cambio neta, la cual tuvo un variación del 868,1% pasando de una ganancia neta de \$ 757,8 millones durante el ejercicio 2017 a una pérdida neta de \$ 5.821,2 millones durante el ejercicio 2018. Esto se debe a que la devaluación

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

real fue negativa en el ejercicio 2017 (10,5% de devaluación nominal vs 18,7% de inflación) mientras que en el ejercicio 2018 hubo una devaluación mayor que la inflación (18,7% vs 10,6% respectivamente).

El resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda varió negativamente en un 356,0% pasando de una pérdida de \$ 172,1 millones en el ejercicio 2017 a una pérdida de \$ 784,6 millones, debido a una mayor inflación en el ejercicio 2018 respecto del 2017 (18,7% vs 10,6%).

Adicionalmente se genera un incremento en los resultados generados por derivados y los activos valuados a valor razonables, pasando de una pérdida de 293,3 millones en el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 1.596,6 millones en el ejercicio 2018, principalmente por la valuación a valor razonable de los títulos públicos y letes atados a la cotización del dólar.

Impuesto a las ganancias 2018 vs 2017

El cargo por impuesto a las ganancias experimentó un aumento de \$4.161,4 pasando de una pérdida de \$ 410,5 millones durante el ejercicio 2017 a una pérdida de \$ 4.571,9 millones durante el ejercicio 2018, principalmente como resultado de la variación en el resultado antes de impuesto a las ganancias a la tasa del impuesto vigente.

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.

Resultado del ejercicio 2018 vs 2017

Como consecuencia de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio 2018 aumentó pasando de una pérdida de \$ 413,0 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 14.237,4 millones durante el ejercicio 2018. La ganancia atribuible a los accionistas de la compañía controlante aumentó pasando de una pérdida de \$ 365,8 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia de \$ 13.730,6 millones durante el ejercicio 2018. La ganancia atribuible a la participación no controlante aumentó, pasando de una pérdida de \$ 47,2 millones durante el ejercicio 2017 a una ganancia \$ 506,8 millones durante el ejercicio 2018.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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 | | |
|---|-------------------------------------|-----------|-----------|
| | 2019 | 2018 | 2017 |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas | 3.909,8 | 4.915,6 | 5.873,6 |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión | (3.468,9) | (6.805,6) | (158,8) |
| Flujo neto de efectivo (utilizado) en/ generado por actividades de financiación | (1.841,1) | 3.469,9 | (2.151,5) |
| (Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (1.400,2) | 1.579,9 | 3.563,3 |

Período Fiscal 2019

Al 30 de junio de 2019, teníamos efectivo y equivalentes de efectivo por \$ 4.199,0 millones, una disminución de \$ 1.400,2 millones comparado con el 30 de junio de 2018. La disminución se debió principalmente a la cancelación de préstamos por \$ 2.075,9 millones, la adquisición de propiedades de inversión por \$ 1.753,4 millones y los anticipos a proveedores por \$ 2.835,0 millones, parcialmente compensado por entradas de efectivo de \$ 3.909,8 millones relacionadas con el efectivo neto generados por las actividades operativas y a préstamos obtenidos por 2.331,6 millones.

Período Fiscal 2018

Al 30 de junio de 2018, teníamos \$ 5.667,7 millones en efectivo y equivalentes de efectivo, un aumento de \$ 1.579,9 millones comparado con el 30 de junio de 2017. El aumento se debió principalmente a entradas de efectivo de \$ 4.915,6 millones relacionadas con el efectivo neto generados por las actividades operativas y por la emisión de obligaciones negociables no convertibles por \$ 4.609,7 millones y préstamos obtenidos por 1.252,5 millone, parcialmente compensados por salidas de efectivo relacionadas con la adquisición de propiedades de inversión por \$ 2.151,5 millones, la adquisición de activos financieros, neto de \$ 4.931,7 millones y al pago de dividendos por \$ 1.283,5.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Período Fiscal 2017

Al 30 de junio de 2017, teníamos \$ 3.640,7 millones en efectivo y equivalentes de efectivo, un aumento de \$ 3.563,3 millones comparado con el 30 de junio de 2016. El aumento se debió principalmente a entradas de efectivo de \$ 5.873,6 millones relacionadas con el efectivo neto generados por las actividades operativas y por la venta de activos financieros por \$ 1.708,6 millones, parcialmente compensados por salidas de efectivo relacionadas con la adquisición de propiedades de inversión por \$ 1.465,3 millones, el pago de intereses por préstamos financieros por \$ 1.220,0 millones y el pago principal de nuestras obligaciones negociables por \$ 883,8 millones.

Actividades Operativas

Período Fiscal 2019

Nuestras actividades operacionales generaron un efectivo neto de \$ 3.909,8 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2019, debido principalmente a: (i) una pérdida del ejercicio por \$ 18.137,7 millones; (ii) una ganancia por impuesto a las ganancias por \$ 4.294,7 millones; (iii) pérdida por ajuste del valor razonable de la propiedad de inversión por \$ 25.863,1 millones; parcialmente compensado por (iv) resultados financieros netos por \$ 565,0.

Período Fiscal 2018

Nuestras actividades operacionales generaron un efectivo neto de \$ 4.915,6 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2018 debido a: (i) ganancia del ejercicio \$ 14.237,4 millones; (ii) una ganancia por impuesto a las ganancias de \$ 4.571,9 millones; (iii) resultados financieros netos de \$ 6.068,2 millones; (iv) una ganancia por ajuste del valor razonable de las propiedades de inversión de \$ 9.493,1 millones y (iv) una ganancia por la participación en asociadas y negocios conjuntos de \$ 620,9 millones.

Período Fiscal 2017

Nuestras actividades operacionales generaron un efectivo neto de \$ 5.873,6 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2017 debido a: (i) una pérdida del ejercicio de \$ 413,0 millones; (ii) una ganancia por impuesto a las ganancias de \$ 410,5 millones; parcialmente compensado por (iii) resultados financieros netos de \$ 1.250,3 millones; y (iv) una pérdida por ajuste del valor razonable de las propiedades de inversión de \$ 5.854,4 millones.

Actividades de Inversión

Período Fiscal 2019

El efectivo utilizado en las actividades de inversión fue de \$ 3.468,9 millones para el año fiscal terminado el 30 de junio de 2019 debido principalmente a: (i) anticipos otorgados a proveedores por \$ 2.835,0 (ii) adquisición de propiedades de inversión por \$ 1.753,4 millones; parcialmente compensado por (iii) un aumento en los activos financieros, neto de \$ 942,4 millones.

Período Fiscal 2018

El efectivo utilizado por las actividades de inversión fue de \$ 6.805,6 millones por el año fiscal finalizado al 30 de junio de 2018, debido principalmente a: (i) la adquisición de activos financieros, neto de \$ 4.931,7 millones; (ii) adquisición de propiedades de inversión por \$ 2.151,5 millones y, (iii) anticipo otorgados a proveedores relacionados a la obra de Catalinas por \$ 166,6 millones.

Período Fiscal 2017

El efectivo utilizado por las actividades de inversión fue de \$ 158,8 millones por el año fiscal finalizado al 30 de junio de 2017, debido principalmente a: (i) adquisición de propiedades de inversión por \$ 1.465,3 millones (ii) anticipo otorgados

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

a proveedores relacionados a la obra de Catalinas por \$ 346,0 millones; parcialmente compensado por (iii) una disminución en los activos financieros, neto de \$1.708,6 millones

Actividades de Financiación

Período Fiscal 2019

El efectivo utilizado en actividades de financiación fue de \$ 1.841,1 millones para el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2019, debido principalmente a: (i) cancelación de préstamos por \$2.075,9; (ii) gastos por intereses de \$ 2.024,6 millones; (iii) pago de derivados financieros por \$ 680,2 millones; parcialmente compensado por (iv) prestamos obtenidos de \$ 2.331,6 millones y (v) recaudación de derivados financieros \$ 1.101,5 millones.

Período Fiscal 2018

El efectivo generado en actividades de financiación fue \$ 3.469,9 millones para el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2018, debido principalmente a: (i) emisión de obligaciones negociables por un monto de \$ 4.609,7 millones y (ii) prestamos obtenidos de \$ 1.242,5 millones, compensado parcialmente por (iii) gastos por intereses de \$ 1.312,1 millones y (iv) pago de dividendos por \$ 1.283,5 millones.

Período Fiscal 2017

El efectivo utilizado en actividades de financiación fue \$ 2.151,5 millones para el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2017, debido principalmente a: (i) gastos por intereses de \$ 1.220,0 millones; (ii) un reembolso de \$ 883,8 millones de pesos de bonos en circulación; (iii) un pago de dividendos de \$ 262,1 millones; parcialmente compensado por (v) obtención de préstamos por \$ 447,4 millones.

Inversiones de Capital (Capex)

Período Fiscal 2019

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, incurrimos en inversiones de capital por \$ 4.651,0 millones, de los cuales: (i) \$ 1.753,4 millones fueron utilizados en la adquisición de propiedades de inversión; (ii) \$ 62,6 millones se relacionaron con la adquisición de propiedades, planta y equipo; y (iii) \$ 2.835,0 millones correspondientes a anticipos pagados.

Período Fiscal 2018

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, incurrimos en inversiones de capital por \$ 2.354,8 millones, de los cuales: (i) \$ 2.151,5 millones fueron utilizados en la adquisición de propiedades de inversión; (ii) \$ 36,7 millones se relacionaron con la adquisición de propiedades, planta y equipo; y (iii) \$ 166,6 millones correspondientes a anticipos pagados.

Período Fiscal 2017

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017, incurrimos en inversiones de capital por \$ 1.862,8 millones, de los cuales: (i) \$ 1.465,3 millones fueron utilizados en la adquisición de propiedades de inversión, principalmente en el segmento de oficinas; (ii) \$ 51,5 millones se relacionaron con la adquisición de propiedades, planta y equipo, y (iii) \$ 346,0 millones correspondientes a anticipos pagados.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

8. Directorio y Management

Directorio

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

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

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

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

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

Eduardo Sergio Elsztain. El Sr. Elsztain se ha dedicado a la actividad inmobiliaria durante más de treinta años. Es el Presidente del Directorio de CRESUD, IRSA, IDBD Development Corporation Ltd., DIC Discount Investment Corporation Ltd., Banco Hipotecario S.A, BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, Austral Gold Ltd., Consultores Assets Management S.A., entre otras compañías. Asimismo, preside Fundación IRSA, es miembro del World Economic Forum, del Council of the Americas, del Group of 50 y de la Asociación Empresaria Argentina (AEA), entre otros. Es cofundador de Endeavor Argentina y se desempeña como Vicepresidente del Congreso Judío Mundial. El Sr. Eduardo Sergio Elsztain es primo de Fernando Adrián Elsztain y hermano de Alejandro Gustavo Elsztain y de Daniel Ricardo Elsztain.

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Alejandro Gustavo Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo otorgado por la Universidad de Buenos Aires. Actualmente se desempeña como Vicepresidente segundo de CRESUD e IRSA, Presidente de Fibesa y Vicepresidente de Nuevas Fronteras S.A. y Hoteles Argentinos S.A. Asimismo, es Presidente de las compañías israelíes Gav Yam y Mehadrin y Vicepresidente de Property & Building Corporation Ltd. También es Director titular de IDBD Development Corporation Ltd., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, entre otras compañías. Asimismo, es el presidente de Fundación Hillel Argentina. El Sr. Alejandro Gustavo Elsztain es el hermano de nuestro Presidente, Eduardo Sergio Elsztain y de Daniel Ricardo Elsztain, y primo de Fernando Adrián Elsztain.

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

Fernando Adrián Elsztain. El Sr. Elsztain estudió Arquitectura en la Universidad de Buenos Aires. Se ha dedicado a la actividad inmobiliaria como consultor y funcionario ejecutivo de una empresa inmobiliaria. Es presidente del directorio de Palermo Invest S.A. y Nuevas Fronteras S.A. También es director de IRSA, Hoteles Argentinos S.A., Llao Llao Resorts S.A. y director suplente de Puerto Retiro S.A. Es primo de nuestro presidente Eduardo Sergio Elsztain, y de nuestros directores Alejandro Gustavo Elsztain y Daniel Ricardo Elsztain.

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

Enrique Antonini. El Sr. Antonini es abogado por la Universidad de Buenos Aires. Actualmente, es miembro del Directorio de Banco Mariva S.A. (desde 1992) y desde el año 2015 es director suplente de Mariva Bursátil S.A. También se ha desempeñado como miembro del Directorio de IRSA desde 1993 a 2002 y actualmente es director suplente y también es director suplente de Cresud S.A.C.I.F. y A. Es miembro de Banking Lawyers Committee (Comité de Abogados Bancarios) y de la International Bar Association (Asociación Internacional de Abogados).

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

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

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

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

Pablo Daniel Vergara del Carril. El Sr. Vergara del Carril obtuvo el título de Abogado en la Universidad Católica Argentina, donde enseña Derecho Comercial y Contratos. También es profesor de Derecho Societario, Contratos y Mercados de Capitales en cursos de postgrado. Es miembro del Comité de Asesoría Legal de la Cámara de Sociedades Anónimas y Vicepresidente del Comité de Defensa de la Competencia del Colegio de Abogados de la Ciudad de

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

Gabriel Adolfo Gregorio Reznik. El Sr. Reznik es Ingeniero Civil por la Universidad de Buenos Aires. Trabajó para IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima desde 1992 hasta mayo de 2005, fecha en que renunció. Anteriormente, trabajó para una empresa de construcción independiente de la Argentina. Se desempeña como Director Titular de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y de Banco Hipotecario S.A., entre otras.

Contratos de Trabajo con Nuestros Directores

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

Comité Ejecutivo

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

El Comité Ejecutivo está a cargo de la administración diaria de las actividades delegadas por el Directorio conforme a la ley aplicable y nuestro estatuto. Nuestro estatuto autoriza al Comité Ejecutivo a llevar a cabo los siguientes actos:

- designar los gerentes y estipular sus obligaciones y remuneración;
- otorgar y revocar poderes en representación de nuestra Compañía;
- contratar, sancionar y despedir personal, así como determinar los sueldos, salarios y remuneraciones;
- celebrar contratos relacionados con la actividad de nuestra Compañía;
- administrar los activos de nuestra Compañía;
- celebrar acuerdos de crédito para las actividades de nuestra Compañía y crear gravámenes en garantía de nuestras obligaciones; y
- llevar a cabo otros actos necesarios para la administración de las actividades diarias de nuestra Compañía.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Gerencia de Primera Línea

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

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

| Nombre | Fecha de nacimiento | Cargo | En su cargo actual desde |
|----------------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Alejandro Gustavo Elsztain | 31/03/1966 | Gerente General | 2002 |
| Daniel Ricardo Elsztain | 22/12/1972 | Gerente Operativo | 2011 |
| Matías Gaivironsky | 23/02/1976 | Gerente Administrativo - Financiero | 2011 |
| Juan Jose Martinucci | 31/01/1972 | Gerente Comercial | 2013 |
| Arnaldo Jawerbaum | 13/08/1966 | Gerente de Inversiones | 2017 |

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

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

Juan Jose Martinucci. El Sr. Juan Jose Martinucci es egresado de la Fundación de Altos Estudios en Ciencias Comerciales en donde obtuvo el título de Técnico Superior en Comunicación Estratégica. Posteriormente, ha realizado el Programa de Desarrollo Directivo en el IAE Business School. Con más de 20 años en la Compañía, ha ejercido diversos puestos gerenciales, pasando de Center Manager de Alto Palermo Shopping hasta su última función como Gerente Regional de Centros Comerciales ejercida durante 5 años. Desde principios de 2013, ocupa el cargo actual de Gerente Comercial y de Marketing de la Compañía.

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, ocupando desde noviembre de 2017 el puesto Gerente de inversiones.

Comité de Auditoría

Conforme a lo establecido por la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de CNV, nuestro Directorio incorporó la figura del Comité de Auditoría, cuya función principal es asistirlo en el cumplimiento de su responsabilidad de ejercer el cuidado, la diligencia y la idoneidad debidos en relación con nuestra Compañía, en particular en la aplicación de la política contable y emisión de información contable y financiera. El Comité deberá supervisar la aplicación de políticas en materia de información sobre la gestión de riesgos de la Sociedad y el funcionamiento de los sistemas de control interno y del sistema administrativo- contable, verificar el cumplimiento de normas de conducta y la ética de 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 a las necesidades propias de los asuntos que hacen al giro social.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

Con fecha 5 de febrero de 2016 el Comité de Auditoría de Irsa Propiedades Comerciales se encuentra integrado por los Sres. Enrique Antonini, Leonardo Fernández y Marcos Barylka.

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 29 de octubre de 2018. Dichos miembros finalizarán en sus cargos cuando se celebre la próxima asamblea general anual ordinaria de accionistas:

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

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

José Daniel Abelovich. El Sr. Abelovich obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro fundador y socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L, un estudio contable de Argentina, miembro de Nexia International. Anteriormente fue gerente de Harteneck, López y Cía/Coopers & Lybrand y se ha desempeñado como asesor senior de Argentina para las Naciones Unidas y el Banco Mundial. Es miembro, entre otras, de las Comisiones Fiscalizadoras de CRESUD, IRSA, Hoteles Argentinos, y Banco Hipotecario S.A.

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

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

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

Remuneraciones

Directorio

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

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

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

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

En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 29 de octubre de 2018 los accionistas aprobaron una remuneración total de \$ 156.652.008 para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2018. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Comisión Fiscalizadora

La asamblea de accionistas celebrada el 29 de octubre de 2018, 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 2018 la suma en conjunto de \$900.000.-.

Comité de Auditoría

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

Gerencia de Primera Línea

Nuestra Gerencia de Primera Línea recibe un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una bonificación anual que varía según su desempeño individual y nuestros resultados.

La remuneración total de nuestra gerencia de primera línea (incluyendo Directores) para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2018 fue de \$ 51.443.404.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Programa de capitalización para el personal ejecutivo

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

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

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

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

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

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

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

Programa de Incentivo a Largo Plazo

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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

Considerando que nuestra Compañía, IRSA y Cresud poseen áreas operativas con ciertas características de afinidad, 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 operativa.

A tal efecto el 30 de junio de 2004, se procedió a la suscripción de un Contrato Marco para el Intercambio de Servicios Corporativos ("Contrato Marco"), entre la Compañía, IRSA y Cresud, el cual fue modificado el 23 de agosto de 2007, el 14 de agosto de 2008, el 27 de noviembre de 2009, el 12 de marzo de 2010, el 11 de julio de 2011, el 15 de octubre de 2012, el 12 de noviembre de 2013, el 24 de febrero de 2014, el 18 de febrero de 2015, el 12 de noviembre de 2015, el 5 de mayo de 2017, el 29 de junio de 2018 y el 28 de junio de 2019

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

El intercambio de servicios consiste en la prestación de servicios onerosa vinculada a cualquiera de las áreas mencionadas, realizada por una o más de las partes del contrato en beneficio de otra u otras partes del mismo contrato, facturadas y pagaderas primariamente mediante una compensación debido a los costos insumidos por las partes.

En el marco del presente contrato las empresas, oportunamente, encomendaron a una consultora externa (Deloitte) la revisión y evaluación periódica de los criterios utilizados en el proceso de liquidación de los servicios corporativos, como así también de las bases de distribución y documentación respaldatoria utilizada en el citado proceso, mediante la confección de un informe semestral.

El 12 de marzo de 2010, las partes celebraron una adenda al Contrato Marco para simplificar cuestiones originadas en la consolidación de los estados contables como resultado del aumento de la participación de Cresud en IRSA. Como consecuencia, ciertos contratos de trabajo de empleados corporativos de IRSA y la Compañía fueron transferidos a Cresud.

Con posterioridad, en virtud del proceso continuo de generar una más eficiente distribución de los recursos corporativos entre las distintas áreas, el 24 de febrero de 2014 se celebró una nueva adenda al Contrato Marco como consecuencia de la cual las partes acordaron transferir a IRSA y a la Compañía los contratos de trabajo de los empleados corporativos que se desempeñan en el negocio inmobiliario. Los costos laborales de los empleados continuarán siendo distribuidos de acuerdo con los términos del Contrato Marco, conforme sea modificado. En el futuro y con el fin de continuar con la política de eficientizar la distribución de los recursos corporativos, el Contrato Marco podrá ser extendido a otras áreas compartidas entre IRSA, Cresud y la Compañía.

Cabe destacar que la operatoria bajo comentario permite tanto a nuestra Compañía, IRSA y Cresud mantener absoluta independencia y confidencialidad en nuestras decisiones estratégicas y comerciales, siendo la atribución de costos y beneficios efectuada sobre bases de eficiencia operativa y equidad, sin perseguir beneficios económicos individuales para cada una de las compañías. La implementación de este proyecto tampoco dificulta la identificación de las transacciones económicas o servicios involucrados, ni perjudica la eficacia de los sistemas de control interno ni las tareas de auditoría interna y externa de cada una de las compañías, ni la posibilidad de exponer las transacciones vinculadas al Contrato Marco conforme la Resolución Técnica 21 de la FACPCE. El Sr. Alejandro Gustavo Elsztain se desempeña en el cargo de Coordinador General, y su operación e implementación está a cargo de, Cedric Bridger en nombre de IRSA, de Daniel E. Mellincovsky en nombre de Cresud, y de Marcos Oscar Barylka en nombre de la Compañía, todos ellos miembros de los Comités de Auditoría de sus respectivas compañías.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Adicionalmente, con fecha 28 de junio de 2019 hemos suscripto el décimo primer convenio de modificación al contrato marco de servicios corporativos con IRSA y Cresud. Las nuevas modificaciones tuvieron por objeto generar una más eficiente distribución de recursos corporativos entre las partes, y asimismo continuar con la reducción de ciertos costos fijos de las actividades de las partes, de manera de disminuir su incidencia sobre los resultados operativos.

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 CP y sus controladas. El Código de Ética que rige nuestra actividad, cumpliendo con las leyes de los países donde operamos, se puede visualizar en nuestra página web www.irsacp.com.ar.

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

Gerencia de Compliance

La compañía posee un modelo de Compliance que gestiona los riesgos a los que esta 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 grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, de acuerdo a 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

3. Control interno

La Gerencia de Control Interno es la responsable de identificar los riesgos operacionales, normativos y reputacionales de los procesos; documentarlos, asignarles un valor (nivel de riesgo) y establecer los controles necesarios para mitigarlos, en conjunto con el área dueña del proceso.

Marco integral de Control Interno

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.

Dicho Informe COSO establece que el control interno es un proceso efectuado por el Directorio, las gerencias y el resto del personal, diseñado con el fin de proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto al logro de los objetivos de la entidad, los cuales se clasifican en las siguientes categorías:

- eficacia y eficiencia de las operaciones,
- confiabilidad de la información financiera, y
- cumplimiento de las leyes y normas que sean aplicables.

4. Seguridad de la Información

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

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

Los pilares son:

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

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

5. Auditoria Interna

El rol es realizar evaluaciones objetivas e independientes para determinar que los controles internos están presentes y funcionan adecuadamente. Estas revisiones, que se desarrollan periódicamente, 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.

El área ejecuta las siguientes tareas:

Auditorías de Proceso (revisión punta a punta): son revisiones en general de los procesos que soportan un negocio, verificando que las áreas operativas cuenten con controles y procedimientos internos para mitigar los riesgos bajo su responsabilidad.

Chequeos Puntuales (testings): son verificaciones de una actividad en particular para comprobar que las áreas operativas cumplan con los controles clave. Hace hincapié en los controles sobre la confiabilidad de la información contable destinada a inversores y accionistas.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

Consultorías de Proyectos: son trabajos colaborativos en proyectos de las áreas dueñas de procesos para aportar ideas para solucionar problemas complejos o mitigar la aparición de nuevos riesgos.

Empleados

Al 30 de junio de 2019 teníamos una dotación de 865 empleados, de los cuales 403 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, | | |
|---|---|------------|------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 |
| IRSA Propiedades Comerciales S.A. | 808 | 788 | 755 |
| Emprendimiento Recoleta S.A. ⁽¹⁾ | 29 | 30 | 0 |
| Fibesa S.A. | 20 | 21 | 18 |
| Panamerican Mall S.A. | 69 | 66 | 68 |
| Arcos del Gourmet S.A. | 7 | 7 | 7 |
| Nuevo Puerto Santa Fé S.A. | 14 | 16 | 17 |
| Total | 947 | 928 | 865 |

(1) Fin de concesión en diciembre 2018

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

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. Las cifras en Pesos se establecen en Pesos históricos a sus respectivas fechas de pago.

| Ejercicio | Dividendos en efectivo (\$) | Dividendos en acciones | Total por acción (\$) |
|-----------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2006 | 29.000.000 | - | 0,0372 |
| 2007 | 47.000.000 | - | 0,0601 |
| 2008 | 55.721.393 | - | 0,0712 |
| 2009 | 60.237.864 | - | 0,0770 |
| 2010 | 56.000.000 | - | 0,0716 |
| 2011 | 243.824.500 | - | 0,1936 |
| 2012 | 294.054.600 | - | 0,2334 |
| 2013 | 306.500.000 | - | 0,2432 |
| 2014 | 407.522.074 | - | 0,3234 |
| 2015 | 437.193.000 | - | 0,3469 |
| 2016 | 283.580.353 | - | 0,2250 |
| 2017 | 770.000.000 | - | 6,1000 ^(*) |
| 2018 | 680.000.000 | - | 5,3962 |
| 2019 | 545.000.000 | - | 4,3249 |

^(*) Durante el FY17 se cambió el valor nominal de las acciones de IRCP de \$0,10 a \$1 por acción.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

9. Información Bursátil de la Compañía

NASDAQ y Bolsas y Mercados Argentinos (ByMA)

Nuestros *Global Depository Shares* ("GDSs"), que representan 4 acciones ordinarias cada uno, cotizan en NASDAQ, bajo el símbolo "IRCP". Nuestros GDSs 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 "IRSA". 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 GDSs en NASDAQ en los períodos indicados:

| | ByMA | | | NYSE | | |
|-----------------------|-------------------|------------|---------|----------------|--------------|--------|
| | Acción Volumen | Por acción | | GDS Volumen | US\$ por GDS | |
| | | Máximo | Mínimo | | Máximo | Mínimo |
| Ejercicio 2017 | | | | | | |
| 1er Trimestre | 36.716 | 175,000 | 136,000 | 49.981 | 44,70 | 36,00 |
| 2do Trimestre | 142.042 | 191,000 | 160,000 | 88.834 | 48,00 | 41,88 |
| 3er Trimestre | 9.118 | 173,000 | 160,000 | 74.345 | 46,01 | 41,46 |
| 4to Trimestre | 28.359 | 233,000 | 162,000 | 215.833 | 57,00 | 43,50 |
| Anual | 216.235 | 233,000 | 136,000 | 428.993 | 57,00 | 36,00 |
| Ejercicio 2018 | | | | | | |
| 1er Trimestre | 21.759 | 260,000 | 224,000 | 93.918 | 61,50 | 52,00 |
| 2do Trimestre | 48.228 | 282,000 | 240,000 | 483.043 | 64,65 | 55,00 |
| 3er Trimestre | 246.376 | 275,000 | 228,000 | 1.701.125 | 57,50 | 44,00 |
| 4to Trimestre | 145.021 | 250,000 | 201,500 | 739.693 | 47,01 | 30,09 |
| Anual | 461.384 | 282,000 | 201,500 | 3.017.779 | 64,65 | 55,00 |
| Ejercicio 2019 | | | | | | |
| 1er Trimestre | 73.174 | 255,000 | 201,100 | 561.943 | 34,49 | 23,76 |
| 2do Trimestre | 39.678 | 242,000 | 165,000 | 432.556 | 26,49 | 17,15 |
| 3er Trimestre | 76.847 | 235,000 | 164,500 | 1.812.400 | 23,35 | 17,40 |
| 4to Trimestre | 38.786 | 235,000 | 185,500 | 1.055.476 | 23,17 | 17,16 |
| Anual | 228.485 | 255,000 | 164,500 | 3.862.375 | 34,49 | 23,76 |

Fuente: Bloomberg

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

10. Perspectivas para el próximo Ejercicio

El escenario político y económico a la fecha de emisión de los estados contables se encuentra en un proceso de transición, motivado principalmente por el resultado de las elecciones PASO (Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias) realizadas en el mes de agosto de este año cuyo resultado produjera determinados movimientos políticos y toma de decisiones económicas con distinto impacto en los sectores empresariales y sociales del país. A fines de octubre de 2019, se realizarán las elecciones presidenciales que determinarán el cambio o no del Poder Ejecutivo y, en consecuencia, el mantenimiento o no de las políticas de gobierno actuales, con resultados inciertos. A esto se suma la situación de la región con cierta inestabilidad política y económica que no permite terminar de concretar la recuperación de los índices de crecimiento. A nivel global, encontramos la existencia de conflictos comerciales entre diferentes países y una ralentización del crecimiento mundial que también incide negativamente en América Latina. La apreciación de los mercados internacionales respecto de Argentina se ha vuelto inestable como consecuencia de la crisis económica del país y ha incidido en las expectativas de desarrollo.

En este contexto, IRSA Propiedades Comerciales continuará trabajando en optimizar su eficiencia operativa. En sus centros comerciales, buscará ir ocupando los m² vacantes en Dot Baires Shopping producto de la salida anticipada de Walmart a la vez que seguirá innovando en las últimas tendencias tecnológicas para conocer más de cerca a sus clientes y visitantes. Con relación al segmento de oficinas, prevé inaugurar el 9º edificio del portafolio, "200 Della Paolera", ubicado en Catalinas, una de las zonas corporativas más premium de Argentina. Este edificio, de aproximadamente 35.000 m² de ABL, 318 cocheras, vestuarios, servicios y amenities, se convertirá en un icono emblemático de la ciudad a la vez que tendrá Certificación LEED, que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio. El proceso de comercialización está avanzando con buen pronóstico de ocupación para su apertura, prevista para el último trimestre del PF 2020.

Asimismo, en el marco nacional e internacional anteriormente expuesto, la Sociedad se encuentra analizando alternativas que le permitan apreciar el valor de la acción. En ese sentido, el Directorio de la Sociedad continuará en la evaluación de 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.

Esperamos que durante 2020 IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder en real estate comercial en Argentina. Con más de 450.000 m² de Area Bruta Locativa distribuidos entre los mejores shoppings y oficinas del país, un potencial para casi duplicar el portafolio en reservas de tierras existentes, un equilibrado nivel de endeudamiento y una gran trayectoria en el acceso al mercado de capitales, creemos que contamos con una sólida posición para capitalizar las diversas oportunidades que puedan surgir en el futuro en nuestro país.

Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de
fecha 5 de septiembre de 2019

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí Cohn
Síndico Titular

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

ANEXO I

CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO DE IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario. Ejercicio 2019

| | Cumplimiento | | Incumpli- -miento (1) | Informar (2) o Explicar (3) |
|--|--------------|-------------|-----------------------------|--|
| | Total (1) | Parcial (1) | | |
| PRINCIPIO I. TRANSPARENTAR LA RELACIÓN ENTRE LA EMISORA, EL GRUPO ECONÓMICO QUE ENCABEZA Y/O INTEGRA Y SUS PARTES RELACIONADAS | | | | |
| <p><u>Recomendación I.1:</u> Garantizar la divulgación por parte del Órgano de Administración de políticas aplicables a la relación de la Emisora con el grupo económico que encabeza y/o integra y con sus partes relacionadas</p> <p>Responder si: La Emisora cuenta con una norma o política interna de autorización de transacciones entre partes relacionadas conforme al artículo 72 de la Ley N° 26.831, operaciones celebradas con accionistas y miembros del Órganos de Administración, gerentes de primera línea y síndicos y/o consejeros de vigilancia, en el ámbito del grupo económico que encabeza y/o integra. Explicitar los principales lineamientos de la norma o política interna.</p> | X | | | <p>La Sociedad realiza operaciones entre partes relacionadas dando cumplimiento a lo previsto por el art. 72 de la Ley N° 26.831 y a las Normas Internacionales de Contabilidad, informándolas en los Estados Financieros anuales y trimestrales de acuerdo con lo requerido por las normas contables.</p> <p>Conforme el art. 72 mencionado, antes de celebrarse una operación entre partes relacionadas por un monto relevante, entendiéndose como "relevante" a un importe igual o superior al 1% del Patrimonio Neto de la Compañía, el Directorio previo a su aprobación debe requerir al Comité de Auditoría un pronunciamiento manifestando si las condiciones de la operación pueden considerarse razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales de mercado.</p> |
| <p><u>Recomendación I.2:</u> Asegurar la existencia de mecanismos preventivos de conflictos de interés.</p> <p>Responder si: La Emisora tiene, sin perjuicio de la normativa vigente, claras políticas y procedimientos específicos de identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre los miembros del Órgano de Administración, gerentes de primera línea y síndicos y/o consejeros de vigilancia en su relación con la Emisora o con personas relacionadas a la misma. Hacer una descripción de los aspectos relevantes de las mismas.</p> | X | | | <p>La Sociedad cuenta con un Código de Ética, que ha sido suscripto por cada uno de los integrantes y aplica tanto a Directores, Síndicos y empleados, y un Comité de Ética, responsable de resolver las cuestiones relacionadas con el mencionado Código.</p> <p>El Código de Ética establece principios éticos y guías acerca del comportamiento individual o empresario aceptado. Entre otros temas incluye, lineamientos sobre conflictos de interés. Establece que los directores, gerentes y empleados deben actuar con honradez e integridad, evitando que su conducta entre en conflicto de interés con la Compañía y para tal caso deberán suministrar en tiempo y forma al Comité de Ética toda información que pueda afectar lo establecido por el Código.</p> <p>La Compañía posee un Mapa de Partes Relacionadas que identifica las sociedades que tienen relación de control y/o influencia significativa con la Emisora. El mismo es actualizado trimestralmente. Los Gerentes Directores y Síndicos firman anualmente un formulario sobre operaciones entre Partes Relacionadas.</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| <p>Recomendación 1.3: Prevenir el uso indebido de información privilegiada.</p> <p>Responder si: La Emisora cuenta, sin perjuicio de la normativa vigente, con políticas y mecanismos asequibles que previenen el uso indebido de información privilegiada por parte de los miembros del Órgano de Administración, gerentes de primera línea, síndicos y/o consejeros de vigilancia, accionistas controlantes o que ejercen una influencia significativa, profesionales intervinientes y el resto de las personas enumeradas en los artículos 7 y 33 del Decreto N° 677/01. Hacer una descripción de los aspectos relevantes de las mismas.</p> | X | | | <p>Según lo indicado en 1.2 la Sociedad cuenta con un Código de Ética que establece lineamientos y mecanismos para prevenir el uso indebido de información privilegiada. Este Código dispone que cierta información tiene el carácter de confidencial, y que la misma sólo puede utilizarse para el fin propuesto, en beneficio de la Compañía y no debe compartirse con personas externas ni empleados que no la necesiten para llevar a cabo sus tareas, y se deben evitar revelaciones no intencionadas de información confidencial.</p> <p>El Código de Ética fija también lineamientos para el cumplimiento de las normas relativas al manejo de información relevante. Como principio general, prohíbe a directores, gerentes y empleados utilizar información privilegiada o confidencial en forma directa o a través de terceros para negociar valores en el mercado. Asimismo, establece un periodo fijo -previo y posterior a la publicación de los estados financieros durante el cual empleados, directores y síndicos no pueden negociar valores de la Sociedad. El envío de alertas sobre el inicio del período de indisponibilidad para efectuar transacciones, actúa además como recordatorio. Estas restricciones temporales también pueden ser impuestas cada vez que el directorio lo considera necesario. Existen además procedimientos de seguridad de la información para la protección de datos de la Sociedad.</p> |
| PRINCIPIO II. SENTAR LAS BASES PARA UNA SÓLIDA ADMINISTRACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LA EMISORA | | | | |
| <p>En el marco para el gobierno societario debe: Recomendación II. 1: Garantizar que el Órgano de Administración asuma la administración y supervisión de la Emisora y su orientación estratégica.</p> | | | | |
| <p>II.1.1 Informar si el Órgano de Administración aprueba:</p> | | | | |
| <p>II.1.1.1 el plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuestos anuales.</p> | X | | | <p>El Comité Ejecutivo en ejercicio de sus funciones y responsabilidades tiene como parte esencial de su actividad la generación del plan estratégico para la Compañía y las proyecciones del presupuesto anual presentadas al Directorio. A través del Comité Ejecutivo se presentan y desarrollan los objetivos y estrategias, estableciendo los lineamientos anuales definidos para las principales gerencias. En el marco del plan estratégico definido por el Comité Ejecutivo, el Directorio de la Compañía aprueba las principales operaciones puntuales direccionadas al cumplimiento de dicho plan</p> |
| <p>II.1.1.2 la política de inversiones (en activos financieros y en bienes de capital), y de financiación.</p> | | X | | <p>El Directorio actuando en el marco de la estrategia del negocio definida y del contexto del ejercicio en que se encuentra, aprueba las inversiones y los programas de financiamiento de mediano y largo plazo (ONs, préstamos sindicados, etc). Asimismo la Compañía tiene un Comité de Riesgos Financieros que analiza y propone los instrumentos financieros, las contrapartes y los límites de inversión.</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| <p>II.1.1.3 la política de gobierno societario (cumplimiento Código de Gobierno Societario),</p> | X | | | <p>En materia de gobierno societario, la Compañía implementó lo establecido por la normativa vigente sobre el tema, dictada por la Comisión Nacional de Valores (CNV), la Securities and Exchange Commission (SEC) y los mercados autorregulados en donde cotiza sus acciones, además de lo sugerido por las buenas prácticas, con respecto a temas de ética y conducta del Órgano de Administración. Para ello el Directorio ha implementado un Código de Ética a través del cual se establecieron diferentes canales para efectuar denuncias ante la potencial existencia de posibles irregularidades, con accesos directos y administrados por el Comité de Ética y el Comité de Auditoría, éste último en cumplimiento de normativa extranjera (Ley Sarbanes-Oxley). Se cuenta además con el Informe del Código de Gobierno Societario aprobado anualmente por el Directorio junto con la Memoria y además el Reglamento del Comité de Auditoría inscripto ante la Inspección General de Justicia.</p> |
| <p>II.1.1.4 la política de selección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea,</p> | X | | | <p>El Directorio delega en el Comité Ejecutivo, la gestión de los negocios ordinarios, pudiendo en consecuencia designar Vicepresidente Ejecutivo, Directores Ejecutivos y/o niveles funcionales análogos, determinando el alcance de sus funciones, nombrar gerentes, incluido el Gerente General y subgerentes y fijar sus niveles de remuneraciones. Asimismo el Comité Ejecutivo ,encomienda a la Gerencia General junto con la Gerencia de Recursos Humanos establecer la remuneración de Gerentes de primera línea.</p> <p>La Compañía ha implementado, de acuerdo a lo dispuesto en su política de Recursos Humanos, una metodología de evaluación anual de desempeño y cumplimiento de objetivos previamente establecidos, compartida y común a toda la organización, incluyendo al nivel gerencial de primera línea, y que es realizada bajo la coordinación de la Gerencia de Recursos Humanos.</p> |
| <p>II.1.1.5 la política de asignación de responsabilidades a los gerentes de primera línea,</p> | X | | | <p>De acuerdo con la política de Recursos Humanos, la asignación de responsabilidades de los gerentes de primera línea está a cargo de la Gerencia General junto con la Gerencia de Recursos Humanos,</p> |
| <p>II.1.1.6 la supervisión de los planes de sucesión de los gerentes de primera línea,</p> | X | | | <p>La supervisión de los planes de sucesión de los niveles gerenciales de primera línea se encuentra a cargo de la Gerencia General y la Gerencia de Recursos Humanos. Con el claro objetivo de identificar niveles de conducción y cuadros de reemplazo, la organización evalúa a los posibles sucesores de esos niveles ejecutivos a través de una metodología enfocada a medir el potencial individual.</p> |
| <p>II.1.1.7 la política de responsabilidad social empresaria,</p> | X | | | <p>El Comité Ejecutivo se encarga de evaluar las iniciativas que en materia de Responsabilidad Social Empresaria recibe de la Gerencia de Relaciones Institucionales que nuclea las diferentes propuestas.</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| | | | | <p>La Compañía es parte integral de las comunidades en las que se asientan sus unidades de negocio y tiene como objetivo articular los intereses de sus negocios con la agenda de esas comunidades, colaborando con la generación de valor económico, social y ambiental.</p> <p>A partir de esta orientación, la estrategia de Responsabilidad Social Empresaria se basa en hacer de las unidades de negocios de la Compañía, escenario de decenas de acciones que se enmarcan dentro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) definidos por las Naciones Unidas.</p> <p>La organización está comprometida con los siguiente objetivos: Salud y bienestar – Educación de calidad – Igualdad de género – Reducción de las desigualdades – Ciudades y comunidades sostenibles – Producción y consumo responsable – Alianzas para lograr los objetivos - Acción por el clima – Agua limpia y saneamientos – Acción por el clima.</p> |
| <p>II.1.1.8 las políticas de gestión integral de riesgos y de control interno, y de prevención de fraudes,</p> | X | | | <p>La Compañía tiene una política de Gestion Integral de Riesgos que resume el marco general de actuación para la gestión de aquellos a los que se enfrenta la organización. Todos sus integrantes son responsables de asegurar una adecuada gestión del riesgo en sus respectivos ámbitos y en especial las gerencias de la Compañía deben identificar los riesgos de las diferentes áreas a cargo e implementar planes de mitigación, estableciendo además los controles necesarios y dando cumplimiento a las regulaciones y políticas específicas vigentes. Existen también áreas de monitoreo y seguimiento para asegurar el cumplimiento de la política.</p> <p>Asimismo, la Sociedad evalúa la eficacia del control interno focalizada en la emisión de estados financieros utilizando para ello la metodología del informe COSO 2013(Committee of Sponsoring Organization of the Tradeway Commission)</p> <p>En caso de denuncias o de surgir indicadores de potenciales fraudes, los mismos son informados al Comité de Ética a través de los canales de comunicación establecidos, pudiendo realizarse en forma anónima.</p> <p>La información recibida por el Comité de Ética es tratada en forma confidencial y se toman medidas de acción adecuadas para aclarar y resolver las situaciones planteadas.</p> |
| <p>II.1.1.9 la política de capacitación y entrenamiento continuo para miembros del Órgano de Administración y de los gerentes de primera línea. De contar con estas políticas, hacer una descripción de los principales aspectos de las mismas.</p> | X | | | <p>La Compañía fomenta la participación en actividades de capacitación y actualización profesional del Directorio y niveles gerenciales. La Sociedad está orientada hacia una política de capacitación y actualización normativa para el Directorio y su línea gerencial en el marco de la experiencia y cualidades profesionales de sus integrantes y las responsabilidades que detentan. Asimismo se considera importante para el adecuado desarrollo de la gestión empresarial, la capacitación sobre temas que favorezcan el mejor desenvolvimiento de la gestión, promoviendo y fomentando la participación en congresos, eventos a nivel nacional e internacional, en materias relativas con la actividad desarrollada por los directores y gerentes de primera línea.</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| II.1.2 De considerar relevante, agregar otras políticas aplicadas por el Órgano de Administración que no han sido mencionadas y detallar los puntos significativos. | | | | No existen otras políticas que sean consideradas relevantes en su implementación, adicionales a lo ya comentado. |
| II.1.3 La Emisora cuenta con una política tendiente a garantizar la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones de su Órgano de Administración y una vía de consulta directa de las líneas gerenciales, de un modo que resulte simétrico para todos sus miembros (ejecutivos, externos e independientes) por igual y con una antelación suficiente, que permita el adecuado análisis de su contenido. Explicitar. | X | | | La Compañía cuenta con herramientas formales en su Estatuto Social que permiten y garantizan la provisión de información base y necesaria para la toma de decisiones. Sin perjuicio de las previsiones estatutarias que actúan como garantía de última ratio para el acceso a la información, los miembros del Directorio tienen acceso a la información que la Compañía produce para la toma de decisiones como así también cuentan con comunicación directa con los gerentes de primera línea de la Compañía para evacuar todas las dudas y consultas respecto de los temas a considerarse en las reuniones de Directorio. |
| II.1.4 Los temas sometidos a consideración del Órgano de Administración son acompañados por un análisis de los riesgos asociados a las decisiones que puedan ser adoptadas, teniendo en cuenta el nivel de riesgo empresarial definido como aceptable por la Emisora. Explicitar. | X | | | El Órgano de Administración efectúa el análisis de los riesgos asociados a la toma de decisiones disponiendo de información y de presentaciones que el Comité Ejecutivo y el CEO le hacen de cada uno de los temas, teniendo en cuenta el nivel de riesgo empresarial definido como aceptable para cada negocio según cada situación del mercado. |
| Recomendación II.2: Asegurar un efectivo Control de la Gestión de la Emisora. Responder si: El Órgano de Administración verifica: | | | | |
| II.2.1 el cumplimiento del presupuesto anual y del plan de negocios, | X | | | El CEO junto con el Gerente General del Negocio Inmobiliario presenta por trimestre al Directorio un Informe sobre la marcha de la sociedad, con detalle de la gestión económica - financiera, el comportamiento de las principales variables, desarrollándose aspectos de los temas relevantes por segmentos de negocio Se presenta además un análisis comparativo de presupuesto contra el desarrollo de los negocios y la identificación de medidas a adoptar para rectificar o continuar con el curso de los mismos. |
| II.2.2 el desempeño de los gerentes de primera línea y su cumplimiento de los objetivos a ellos fijados (el nivel de utilidades previstas versus el de utilidades logradas, calificación financiera, calidad del reporte contable, cuota de mercado, etc.). Hacer una descripción de los aspectos relevantes de la política de Control de Gestión de la Emisora detallando técnicas empleadas y frecuencia del monitoreo efectuado por el Órgano de Administración. | X | | | El Comité Ejecutivo evalúa el desempeño de los gerentes de primera línea y el cumplimiento de los objetivos a partir de la información brindada por la Gerencia General y la Gerencia de Recursos Humanos teniendo en cuenta cada gestión, el cumplimiento de objetivos, el nivel de utilidades obtenidas y las metas de la Compañía para cada ejercicio. Asimismo y tal como se indica en II.1.1.4 la Compañía anualmente aplica un procedimiento de evaluación coordinado por la Gerencia de Recursos Humanos a todo el personal, incluidos niveles gerenciales de primera línea. Por otra parte en las reuniones de Directorio en las que se analiza información del trimestre sobre la gestión de los negocios, los principales indicadores y el control presupuestario, se monitorea el cumplimiento de los objetivos planteados por la Compañía. |
| Recomendación II.3: Dar a conocer el proceso de evaluación del desempeño del Órgano de Administración y su impacto. Responder si: | | | | |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|---|----------|----------|--|--|
| <p>II.3.1 Cada miembro del Órgano de Administración cumple con el Estatuto Social y, en su caso, con el Reglamento del funcionamiento del Órgano de Administración. Detallar las principales directrices del Reglamento. Indicar el grado de cumplimiento del Estatuto Social y Reglamento.</p> | <p>X</p> | | | <p>El Órgano de Administración cumple con la normativa aplicable a la emisora y con el Estatuto Social, en base a ello el Directorio considera innecesario y redundante el dictado de un Reglamento que fije su funcionamiento.</p> |
| <p>II.3.2 El Órgano de Administración expone los resultados de su gestión teniendo en cuenta los objetivos fijados al inicio del período, de modo tal que los accionistas puedan evaluar el grado de cumplimiento de tales objetivos, que contienen tanto aspectos financieros como no financieros. Adicionalmente, el Órgano de Administración presenta un diagnóstico acerca del grado de cumplimiento de las políticas mencionadas en la Recomendación II, ítems II.1.1 y II.1.2 Detallar los aspectos principales de la evaluación de la Asamblea General de Accionistas sobre el grado de cumplimiento por parte del Órgano de Administración de los objetivos fijados y de las políticas mencionadas en la Recomendación II, puntos II.1.1 y II.1.2, indicando la fecha de la Asamblea donde se presentó dicha evaluación</p> | <p>X</p> | | | <p>El Directorio a través de la Memoria y Reseña Informativa, expone el resultado de su gestión y mantiene comunicación permanente con sus inversores a través de su sitio WEB y durante el intercambio que se produce en las asambleas, manteniendo informado al accionista sobre la marcha operativa de la Sociedad y sobre el grado de cumplimiento de los objetivos.- El Directorio es evaluado por cada Asamblea General Ordinaria de Accionistas, conforme la normativa vigente contenida en la Ley General de Sociedades y en los Estatutos Sociales.</p> <p>La última Asamblea de Accionistas que ha considerado el tema fue celebrada el 29 de octubre de 2018.</p> |
| <p><u>Recomendación II.4:</u> Que el número de miembros externos e independientes constituyan una proporción significativa en el Órgano de Administración. Responder si:</p> | | | | |
| <p>II.4.1 La proporción de miembros ejecutivos, externos e independientes (éstos últimos definidos según la normativa de esta Comisión) del Órgano de Administración guarda relación con la estructura de capital de la Emisora. Explicitar.</p> | <p>X</p> | | | <p>El Estatuto Social establece que la dirección y administración de la Sociedad estará a cargo de un Directorio conformado por de seis (6), nueve (9) o doce (12) miembros titulares e igual o menor número de suplentes, según lo fije la Asamblea General Ordinaria. Los Directores renovarían sus cargos a razón de un tercio del número total cada año y cada tercio durará en su cargo por tres ejercicios siendo renovables indefinidamente. Cabe aclarar que dada la reciente reforma del artículo que rige el funcionamiento del Directorio se implementó por primera vez en la asamblea celebrada en el año 2017 el sistema de renovación por tercios, motivo por el cual, los miembros elegidos en 2017 duran en sus cargos 1, 2 o 3 ejercicios para permitir de esta manera la correcta implementación del sistema.</p> <p>Actualmente el Directorio está integrado por nueve (9) miembros titulares y seis (6) miembros suplentes. De los miembros titulares, cuatro (4) revisten la condición de independientes y tres (3) de ellos integran el Comité de Auditoría, órgano que queda de esta forma constituido en su totalidad por Directores independientes, de acuerdo a lo exigido por la SEC a las emisoras cotizantes en EE.UU. y por sobre la mayoría requerida por la normativa vigente.</p> |
| <p>II.4.2 Durante el año en curso, los accionistas acordaron a través de una Asamblea General una política dirigida</p> | | <p>X</p> | | <p>Los accionistas no han acordado una política dirigida a mantener una proporción de al menos 20% de miembros independientes sobre el total</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| <p>a mantener una proporción de al menos 20% de miembros independientes sobre el número total de miembros del Órgano de Administración.</p> <p>Hacer una descripción de los aspectos relevantes de tal política y de cualquier acuerdo de accionistas que permita comprender el modo en que miembros del Órgano de Administración son designados y por cuánto tiempo. Indicar si la independencia de los miembros del Órgano de Administración fue cuestionada durante el transcurso del año y si se han producido abstenciones por conflictos de interés.</p> | | | | <p>del Órgano de Administración. Respecto a los criterios de independencia de los miembros del Órgano de Administración son concordantes con lo establecido por la normativa aplicable.</p> <p>Tal lo indicado en el punto II.4.1 la cantidad de Directores independientes designados supera lo requerido por la normativa local, para la conformación del Comité de Auditoría, por ese motivo por el momento el Directorio no considera necesario el dictado de dicha política.</p> |
| <p>Recomendación II.5: Comprometer a que existan normas y procedimientos inherentes a la selección y propuesta de miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea de la Emisora.</p> <p>Responder si:</p> | | | | |
| <p>II.5.1 La Emisora cuenta con un Comité de Nombramientos</p> | | | X | <p>La Compañía no cuenta con un Comité de Nombramientos. Hasta el momento no ha considerado necesaria su implementación dado que tales funciones son llevadas a cabo por el Comité Ejecutivo.</p> <p>Conforme a lo establecido por la Ley General de Sociedades, la Asamblea Anual de Accionistas es la que aprueba la designación y remoción de los miembros del órgano de Administración.</p> |
| <p>II.5.1.1 integrado por al menos tres miembros del Órgano de Administración, en su mayoría independientes,</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.1.1 al II.5.1.5 no resultan aplicables.</p> |
| <p>II.5.1.2 presidido por un miembro independiente del Órgano de Administración,</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.1.1 al II.5.1.5 no resultan aplicables</p> |
| <p>II.5.1.3 que cuenta con miembros que acreditan suficiente idoneidad y experiencia en temas de políticas de capital humano,</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.1.1 al II.5.1.5 no resultan aplicables.</p> |
| <p>II.5.1.4 que se reúna al menos dos veces por año.</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.1.1 al II.5.1.5 no resultan aplicables.</p> |
| <p>II.5.1.5 cuyas decisiones no son necesariamente vinculantes para la Asamblea General de Accionistas sino de carácter consultivo en lo que hace a la selección de los miembros del Órgano de Administración.</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.1.1 al II.5.1.5 no resultan aplicables.</p> |
| <p>II.5.2 En caso de contar con un Comité de Nombramientos, el mismo:</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en II.5.1. el ítem II.5.2 no resulta aplicable.</p> |
| <p>II.5.2.1. verifica la revisión y evaluación anual de su reglamento y sugiere al Órgano de Administración las modificaciones para su aprobación,</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.2.1 al II.5.2.7 no resultan aplicables.</p> |
| <p>II.5.2.2 propone el desarrollo de criterios (calificación, experiencia, reputación profesional y ética, otros) para la selección de nuevos miembros del Órgano de Administración y</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.2.1 al II.5.2.7 no resultan aplicables.</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|---|--|---|---|--|
| gerentes de primera línea. | | | | |
| II.5.2.3 identifica los candidatos a miembros del Órgano de Administración a ser propuestos por el Comité a la Asamblea General de Accionistas. | | | X | De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.2.1 al II.5.2.7 no resultan aplicables |
| II.5.2.4 sugiere miembros del Órgano de Administración que habrán de integrar los diferentes Comités del Órgano de Administración acorde a sus antecedentes. | | | X | De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.2.1 al II.5.2.7 no resultan aplicables |
| II.5.2.5 recomienda que el Presidente del Directorio no sea a su vez el Gerente General de la Emisora. | | | X | De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.2.1 al II.5.2.7 no resultan aplicables |
| II.5.2.6 asegura la disponibilidad de los curriculum vitae de los miembros del Órgano de Administración y gerentes de la primera línea en la web de la Emisora, donde quede explicitada la duración de sus mandatos en el primer caso. | | | X | De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.2.1 al II.5.2.7 no resultan aplicables |
| II.5.2.7 constata la existencia de un plan de sucesión del Órgano de Administración y de gerentes de primera línea. | | | X | De conformidad con lo expresado en II.5.1. los ítems II.5.2.1 al II.5.2.7 no resultan aplicables |
| II.5.3 De considerar relevante agregar políticas implementadas realizadas por el Comité de Nombramientos de la Emisora que no han sido mencionadas en el punto anterior. | | | X | De conformidad con lo expresado en II.5.1, el ítem II.5.3 no resulta aplicable |
| <p><u>Recomendación II.6:</u> Evaluar la conveniencia de que miembros del Órgano de Administración y/o síndicos y/o consejeros de vigilancia desempeñen funciones en diversas Emisoras.</p> <p>Responder si: La Emisora establece un límite a los miembros del Órgano de Administración y/o síndicos y/o consejeros de vigilancia para que desempeñen funciones en otras entidades que no sean del grupo económico, que encabeza y/o integra la Emisora. Especificar dicho límite y detallar si en el transcurso del año se verificó alguna violación a tal límite.</p> | | | X | La Sociedad no ha establecido una regla limitante al respecto. Considera suficiente el desempeño de los mismos siempre que se adecue a las necesidades de la Sociedad. |
| <p><u>Recomendación II.7:</u> Asegurar la Capacitación y Desarrollo de miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea de la Emisora.</p> <p>Responder si:</p> | | | | |
| II.7.1. La Emisora cuenta con Programas de Capacitación continua vinculado a las necesidades existentes de la Emisora para los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea, que incluyen temas acerca de su rol y responsabilidades, la gestión integral de riesgos empresariales, conocimientos específicos del negocio y sus regulaciones, la dinámica de la gobernanza de empresas y temas de responsabilidad social empresarial. En el caso de los miembros del Comité de | | X | | La Compañía cuenta con programas de capacitación y formación en las distintas áreas de incumbencia, definidos por el área de Recursos Humanos considerando las recomendaciones de Compliance en lo referido a temáticas afines. Estas capacitaciones son dictadas a su personal y que incluye a los Gerentes de primera línea. Se fomenta además la participación en actividades de capacitación profesional del Directorio y de la Alta Gerencia Definiéndose para el próximo año un programa anual sobre temas vinculados a las necesidades propias de la Compañía y del rol y responsabilidades asignables al Directorio y Comites específicos, |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| <p>Auditoría, normas contables internacionales, de auditoría y de control interno y de regulaciones específicas del mercado de capitales. Describir los programas que se llevaron a cabo en el transcurso del año y su grado de cumplimiento.</p> | | | | <p>como el Comité de Auditoría que puede requerir la actualización o capacitación de temas sobre regulaciones, normas contables, control interno, mercado de capitales.</p> <p>La Sociedad considera importante para el mejor desarrollo de la gestión empresarial, la capacitación sobre temas que favorezcan el mejor desenvolvimiento de la Compañía, promoviendo e impulsando la participación en congresos, eventos a nivel nacional e internacional,</p> |
| <p>II.7.2. La Emisora incentiva, por otros medios no mencionados en II.7.1. a los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea a mantener una capacitación permanente que complemente su nivel de formación de manera que agregue valor a la Emisora. Indicar de qué modo lo hace.</p> | X | | | <p>La Compañía incentiva la participación de los miembros del Directorio en áreas específicas a través de la invitación a eventos con contenido empresarial afines a sus roles, actividades de orientación y actualización normativa.-</p> |
| <p>PRINCIPIO III. AVALAR UNA EFECTIVA POLITICA DE IDENTIFICACIÓN, MEDICION, ADMINISTRACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL RIESGO EMPRESARIAL.</p> | | | | |
| <p>En el marco para el gobierno societario: <u>Recomendación III:</u> El Órgano de Administración debe contar con una política de gestión integral del riesgo empresarial y monitorea su adecuada implementación.</p> | | | | |
| <p>III.1 Responder si: La Emisora cuenta con políticas de gestión integral de riesgos empresariales (de cumplimiento de los objetivos estratégicos, operativos, financieros, de reporte contable, de leyes y regulaciones, otros). Hacer una descripción de los aspectos más relevantes de las mismas.</p> | | X | | <p>El Directorio de la Sociedad, 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. Asimismo, la Sociedad posee un sistema de control interno diseñado para prevenir y detectar riesgos, 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 la información contable. Además de lo mencionado, la Sociedad se encuentra evaluando la emisión de una política de gestión integral de riesgos que sirva como marco conceptual sobre el tema.</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>III.2 Existe un Comité de Gestión de Riesgos en el seno del Órgano de Administración o de la Gerencia General. Informar sobre la existencia de manuales de procedimientos y detallar los principales factores de riesgos que son específicos para la Emisora o su actividad y las acciones de mitigación implementadas. De no contar con dicho Comité, corresponderá describir el papel de supervisión desempeñado por el Comité de Auditoría en referencia a la gestión de riesgos.</p> <p>Asimismo, especificar el grado de interacción entre el Órgano de Administración o de sus Comités con la Gerencia General de la Emisora en materia de gestión integral de riesgos empresariales.</p> | | X | <p>La Emisora realiza una actividad permanente en la detección de riesgos propios de su actividad y las acciones de mitigación necesarias. Dicha gestión es llevada adelante por el Comité Ejecutivo en el seno del Directorio de acuerdo a lo indicado en el punto III.1.</p> <p>El Comité Ejecutivo o la Gerencia General efectúan en forma continua evaluaciones de riesgos al momento de tomar decisiones, disponiendo de información suficiente y necesaria brindada por las diferentes áreas de la Compañía o derivadas de la actuación de comités internos que realizan las evaluaciones de riesgos atinentes a cada tema particular que abordan.</p> <p>Existe un Comité de Riesgos Financieros, integrado por directores y diversos gerentes de la Sociedad donde se analiza la gestión de riesgos financieros y la aprobación de diferentes instrumentos de inversión.</p> <p>El CEO periódicamente informa al Directorio sobre la gestión, los riesgos evaluados y pone a consideración del Directorio asuntos a ser tratados y eventualmente aprobados por dicho órgano. Mantiene además reuniones con el Comité de Auditoría o es parte integrante de algunos comités internos, lo que contribuye a la adecuada identificación y tratamiento de riesgos empresariales.</p> |
| <p>III.3 Hay una función independiente dentro de la Gerencia General de la Emisora que implementa las políticas de gestión integral de riesgos (función de Oficial de Gestión de Riesgo o equivalente). Especificar.</p> | | X | <p>No existe una función independiente dentro de la Gerencia General de la Emisora que implemente políticas de gestión integral de riesgos. La Sociedad analizará la posibilidad de su creación en el futuro.</p> |
| <p>III.4 Las políticas de gestión integral de riesgos son actualizadas permanentemente conforme a las recomendaciones y metodologías reconocidas en la materia. Indicar cuáles (Enterprise Risk Management, de acuerdo al marco conceptual de COSO – Committee of sponsoring organizations of the Treadway Commission –, ISO 31000, norma IRAM 17551, sección 404 de la Sarbanes-Oxley Act, otras).</p> | | X | <p>La Compañía viene implementando lo mencionado en el punto III.1. Asimismo posee un sistema de control interno diseñado para prevenir y detectar riesgos contables, utilizando el marco integrado de control interno emitido por el Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission (Informe COSO 2013) para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre la información contable.</p> |
| <p>III.5 El Órgano de Administración comunica sobre los resultados de la supervisión de la gestión de riesgos realizada conjuntamente con la Gerencia General en los estados financieros y en la Memoria anual. Especificar los principales puntos de las exposiciones realizadas.</p> | X | | <p>El Directorio a través de la Memoria realiza una exposición de la gestión anual de la Compañía, destacando los logros alcanzados en cada uno de los segmentos en los que intervino y los resultados obtenidos. Se mencionan también los desafíos enfrentados por la compañía durante el transcurso del año para la consecución de sus objetivos.</p> <p>A partir de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de la Compañía, los Estados Financieros de la Compañía incluyen una nota sobre “Administración de riesgo financiero”, en la que se describen los principales riesgos que surgen de instrumentos financieros y a los que la Compañía está expuesta y que pueden complicar su estrategia, su desempeño y los resultados de las operaciones. En la nota también se mencionan “otros riesgos no financieros” a los que está expuesta la Compañía.</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| PRINCIPIO IV. SALVAGUARDAR LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACION FINANCIERA CON AUDITORÍAS INDEPENDIENTES | | | | |
|---|---|--|--|--|
| En el marco para el gobierno societario debe: <u>Recomendación IV:</u> Garantizar la independencia y transparencia de las funciones que le son encomendadas al Comité de Auditoría y al Auditor Externo. | | | | |
| Responder si: IV.1. El Órgano de Administración al elegir a los integrantes del Comité de Auditoría teniendo en cuenta que la mayoría debe revestir el carácter de independiente, evalúa la conveniencia de que sea presidido por un miembro independiente. | X | | | El Comité de Auditoría de la Compañía, como fuera mencionado en el punto II.4.2, está integrado desde su constitución hasta la fecha, en su totalidad por Directores independientes, cumpliéndose así con lo establecido por la normativa vigente. El número de miembros que lo integran es tres (3) Directores y la designación del Presidente no la realiza el Directorio sino que es elegido por los miembros del Comité. |
| IV.2 Existe una función de auditoría interna que reporta al Comité de Auditoría o al Presidente del Órgano de Administración y que es responsable de la evaluación del sistema de control interno. Indicar si el Comité de Auditoría o el Órgano de Administración hace una evaluación anual sobre el desempeño del área de auditoría interna y el grado de independencia de su labor profesional, entendiéndose por tal que los profesionales a cargo de tal función son independientes de las restantes áreas operativas y además cumplen con requisitos de independencia respecto a los accionistas de control o entidades relacionadas que ejerzan influencia significativa en la Emisora. Especificar, asimismo, si la función de auditoría interna realiza su trabajo de acuerdo a las normas internacionales para el ejercicio profesional de la auditoría interna emitidas por el Institute of Internal Auditors (IIA). | X | | | La Gerencia de Auditoría Interna reporta a la Gerencia de Compliance, quien reporta directamente al Vicepresidente II de la Compañía. El Comité de Auditoría anualmente evalúa el desempeño de Auditoría Interna exponiendo sus conclusiones en el Informe de Gestión Anual del Comité que presenta al Directorio en oportunidad de la emisión de los Estados Financieros de la Compañía. Dicha evaluación es el resultado de las reuniones que mantiene el Comité con Auditoría Interna en las que se evalúa el desarrollo y cumplimiento del plan de trabajo de Auditoría, los informes resultantes de sus revisiones, las observaciones formuladas y la aplicación de sus recomendaciones Los profesionales a cargo de la función de Auditoría Interna son independientes respecto de las restantes áreas operativas de la empresa. El área de Auditoría Interna realiza sus tareas cumpliendo generalmente los lineamientos establecidos en las normas internacionales para el ejercicio de la Auditoría Interna emitidas por el Institute of Internal Auditors (IIA), contando el Auditor Interno de Compañía con la certificación internacional emitida por dicho organismo. |
| IV.3 Los integrantes del Comité de Auditoría hacen una evaluación anual de la idoneidad, independencia y desempeño de los Auditores Externos, designados por la Asamblea de Accionistas. Describir los aspectos relevantes de los procedimientos empleados para realizar la evaluación. | X | | | En oportunidad de la Asamblea Anual de Accionistas, el Comité de Auditoría previamente considera la propuesta de designación de los Auditores Externos que presentará el Directorio ante dicha Asamblea. En la evaluación que realiza considera la idoneidad profesional de Auditoría Externa, su competencia y condiciones de independencia. El Comité de Auditoría trimestralmente se reúne con los auditores externos con motivo de la presentación de su trabajo sobre los Estados Financieros de la Compañía. Asimismo antes de la presentación de los Estados Financieros Anuales, el Comité de Auditoría en su Informe de Gestión Anual emite su opinión respecto del desempeño de la Auditoría Externa. |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>IV.4 La Emisora cuenta con una política referida a la rotación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora y/o del Auditor Externo; y a propósito del último, si la rotación incluye a la firma de auditoría externa o únicamente a los sujetos físicos.</p> | X | | <p>Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son elegidos por la Asamblea Anual de Accionistas por el término de un ejercicio para desempeñar sus funciones. El Auditor Externo también es elegido anualmente por la Asamblea de Accionistas. A partir de la aplicación de la Res. Gral N° 663 de la CNV se ha eliminado el requisito de rotación de las firmas de auditoría, alineándose de esta forma las normas de la CNV a las normas profesionales (RT N° 34) y a las normas internacionales, las que no requieren rotación de la firma de auditoría externa. Con respecto a la rotación del socio a cargo de la auditoría, la Res. Gral N° 663 determinó que el mismo será de 7 (siete) años, con un período de espera de 2 (dos) años.</p> |
| PRINCIPIO V. RESPETAR LOS DERECHOS DE LOS ACCIONISTAS | | | |
| <p>En el marco para el gobierno societario debe: <u>Recomendación V.1:</u> Asegurar que los accionistas tengan acceso a la información de la Emisora.</p> | | | |
| <p>Responder si: V.1.1 El Órgano de Administración promueve reuniones informativas periódicas con los accionistas coincidiendo con la presentación de los estados financieros intermedios. Explicitar indicando la cantidad y frecuencia de las reuniones realizadas en el transcurso del año.</p> | X | | <p>Sin perjuicio de la información que es volcada al mercado como información relevante, la sociedad en cada presentación de estados financieros intermedios y en los estados financieros anuales, realiza una presentación para el mercado inversor denominada "press release" y con posterioridad a ello realiza una conferencia telefónica con presentación on line donde los inversores y analistas toman contacto directo con los funcionarios de la Sociedad y pueden efectuar preguntas en tiempo real.</p> |
| <p>V.1.2 La Emisora cuenta con mecanismos de información a inversores y con un área especializada para la atención de sus consultas. Adicionalmente cuenta con un sitio web que puedan acceder los accionistas y otros inversores, y que permita un canal de acceso para que puedan establecer contacto entre sí. Detallar.</p> | X | | <p>La Emisora cuenta con mecanismos de información a inversores en tiempo real y con una Gerencia de Relación con Inversores con dedicación exclusiva a atender los requerimientos, consultas y proveer información a los accionistas y otros inversores. Además de las publicaciones en la Autopista de Información Financiera y en las diferentes entidades de contralor, la Sociedad comunica todos sus hechos relevantes a través de un sistema de distribución de correo electrónico que alcanza a gran parte de los analistas e inversores, actuales y/o potenciales. Además cuenta con un sitio web (www.irsacp.com.ar) a través del cual los accionistas y otros inversores pueden contactarse con dicha Gerencia e informarse sobre la Sociedad y recibir respuesta sobre cualquier tipo de consulta acerca de la misma.</p> |
| <p><u>Recomendación V.2:</u> Promover la participación activa de todos los accionistas.</p> | | | |
| <p>Responder si: V.2.1 El Órgano de Administración adopta medidas para promover la participación de todos los accionistas en las Asambleas Generales de Accionistas. Explicitar, diferenciando las medidas exigidas por ley de las ofrecidas voluntariamente por la Emisora a sus accionistas.</p> | X | | <p>Además de las publicaciones en la Autopista de Información Financiera y de las que son volcadas al mercado a través del órgano de publicidad de la Bolsa y Mercados Argentinos (BYMA), el Directorio efectúa un seguimiento pormenorizado de los potenciales asistentes previo a las asambleas con el objetivo de sumar la mayor cantidad posible de participantes. Esta actividad la efectúa incluso además con los tenedores de ADR's a través del contacto institucional con el Bank Of New York Mellon (BONY) y su Banco corresponsal en la República Argentina a quienes provee el temario traducido y demás información solicitada.-</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| <p>V.2.2 La Asamblea General de Accionistas cuenta con un Reglamento para su funcionamiento que asegura que la información esté disponible para los accionistas, con suficiente antelación para la toma de decisiones. Describir los principales lineamientos del mismo.</p> | | X | | <p>La Asamblea General de accionistas no cuenta con un Reglamento para su funcionamiento. Sin embargo dichas reuniones se convocan y celebran siguiendo 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. La Compañía viene trabajando con empeño considerando los estándares del mercado en brindar la suficiente información para la toma de decisiones por parte de los accionistas.</p> |
| <p>V.2.3 Resultan aplicables los mecanismos implementados por la Emisora a fin que los accionistas minoritarios propongan asuntos para debatir en la Asamblea General de Accionistas de conformidad con lo previsto en la normativa vigente. Explicitar los resultados.</p> | X | | | <p>No hay impedimento estatutario ni operativo para recibir tales propuestas. A la fecha no ha habido propuestas de asuntos específicos.</p> |
| <p>V.2.4 La Emisora cuenta con políticas de estímulo a la participación de accionistas de mayor relevancia, tales como los inversores institucionales. Especificar.</p> | X | | | <p>La Sociedad no hace distinción respecto de su relevancia recibiendo todos los accionistas idéntico tratamiento. A través de los bancos custodios de acciones ordinarias y ADRs, la Sociedad 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.</p> |
| <p>V.2.5 En las Asambleas de Accionistas donde se proponen designaciones de miembros del Órgano de Administración se dan a conocer, con carácter previo a la votación: (i) la postura de cada uno de los candidatos respecto de la adopción o no de un Código de Gobierno Societario; y (ii) los fundamentos de dicha postura.</p> | | | X | <p>Habiendo la Sociedad adoptado el presente Informe del Código de Gobierno Societario, la postura sobre la aceptación de cada integrante del directorio queda plasmada de manera implícita.</p> |
| <p><u>Recomendación V.3:</u> Garantizar el principio de igualdad entre acción y voto. Responder si: La Emisora cuenta con una política que promueva el principio de igualdad entre acción y voto. Indicar cómo ha ido cambiando la composición de acciones en circulación por clase en los últimos 3 (tres) años.</p> | X | | | <p>El principio de igualdad entre acción y voto está asegurado en los estatutos sociales. Las acciones de la Sociedad son de valor nominal Pesos Uno (\$1) cada una y con derecho a un (1) voto por acción. La Sociedad no cuenta con una clasificación de su paquete accionario por clase de acciones.</p> |
| <p><u>Recomendación V.4:</u> Establecer mecanismos de protección de todos los accionistas frente a las tomas de control. Responder si: La Emisora adhiere al régimen de oferta pública de adquisición obligatoria. Caso contrario, explicitar si existen otros mecanismos alternativos, previstos estatutariamente, como tag along u otros.</p> | X | | | <p>Conforme lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Mercado de Capitales, el Regimen de Oferta Pública de Adquisición es aplicable a todas las compañías que hagan oferta pública de sus acciones, cumpliendo en consecuencia la Compañía con lo así dispuesto.</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
| <p>Recomendación V.5: Incrementar el porcentaje acciones en circulación sobre el capital. Responder si: La Emisora cuenta con una dispersión accionaria de al menos 20 por ciento para sus acciones ordinarias. Caso contrario, la Emisora cuenta con una política para aumentar su dispersión accionaria en el mercado. Indicar cuál es el porcentaje de la dispersión accionaria como porcentaje de capital social de la Emisora y cómo ha variado en el transcurso de los últimos 3 (tres) años.</p> | | | X | <p>La sociedad controlante IRSA posee, en forma directa e indirecta, el 82,35% de las acciones en circulación por lo cual la dispersión accionaria asciende al 17,65%, menor al 20% en los últimos 3 años. La Sociedad podría evaluar en un futuro incrementar su dispersión accionaria.</p> |
| <p>Recomendación V.6: Asegurar que haya una política de dividendos transparente. Responder si:</p> | | | | |
| <p>V.6.1 La Emisora cuenta con una política de distribución de dividendos prevista en el Estatuto Social y aprobada por la Asamblea de Accionistas en las que se establece las condiciones para distribuir dividendos en efectivo o acciones. De existir la misma, indicar criterios, frecuencia y condiciones que deben cumplirse para el pago de dividendos.</p> | | X | | <p>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.</p> |
| <p>V.6.2 La Emisora cuenta con procesos documentados para la elaboración de la propuesta de destino de resultados acumulados de la Emisora que deriven en constitución de reservas legales, estatutarias, voluntarias, pase a nuevo ejercicio y/o pago de dividendos. Explicitar dichos procesos y detallar en que Acta de Asamblea General de Accionistas fue aprobada la distribución (en efectivo o acciones) o no de dividendos, de no estar previsto en el Estatuto Social.</p> | X | | | <p>La Gerencia General una vez evaluadas las exigencias legales, financieras y de negocio de la Compañía elabora y presenta al Directorio una propuesta de tratamiento de los resultados. Luego el Directorio presenta su propuesta a la Asamblea respectiva.</p> |
| PRINCIPIO VI. MANTENER UN VÍNCULO DIRECTO Y RESPONSABLE CON LA COMUNIDAD | | | | |
| <p>El marco del gobierno societario debe: Recomendación VI: Suministrar a la comunidad la revelación de las cuestiones relativas a la Emisora y un canal de comunicación directo con la empresa. Responder si:</p> | | | | |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|--|---|---|---|--|
| <p>VI.1 La Emisora cuenta con un sitio web de acceso público, actualizado, que no solo suministre información relevante de la empresa (Estatuto Social, grupo económico, composición del Órgano de Administración, estados financieros, Memoria anual, entre otros) sino que también recoja inquietudes de usuarios en general.</p> | X | | | <p>La Sociedad 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 de la Compañía, su práctica de responsabilidad empresaria y una sección de inversores con toda la información financiera relevante para actuales y/o potenciales accionistas. Asimismo es un canal de contacto con las áreas de Relación con Inversores, Relaciones Institucionales, Áreas comerciales y RRHH. Adicionalmente, a través de dicho sitio la comunidad puede comunicarse con el Comité de Ética para poder llevar a cabo sus inquietudes respecto de este tema y un canal para recepcionar denuncias de diversa índole.</p> |
| <p>VI.2 La Emisora emite un Balance de Responsabilidad Social y Ambiental con frecuencia anual, con una verificación de un Auditor Externo independiente. De existir, indicar el alcance o cobertura jurídica o geográfica del mismo y dónde está disponible. Especificar que normas o iniciativas han adoptado para llevar a cabo su política de responsabilidad social empresaria (Global Reporting Initiative y/o el Pacto Global de Naciones Unidas, ISO 26.000, SA8000, Objetivos de Desarrollo del Milenio, SGE 21-Foretica, AA 1000, Principios de Ecuador, entre otras).</p> | | X | | <p>La Compañía trabaja 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. Asimismo se dará continuidad a lo iniciado en el período anterior, realizando un resumen que describa las principales acciones sociales y ambientales, sobre los avances realizados durante el ejercicio La Sociedad ha emitido por primera vez su reporte de sustentabilidad anual, no auditado, con información al 30 de junio de 2018 siguiendo las normas Global Reporting Initiative ("GRI"). El mismo se encuentra disponible en la página web de la sociedad.</p> |
| PRINCIPIO VII. REMUNERAR DE FORMA JUSTA Y RESPONSABLE | | | | |
| <p>En el marco para el gobierno societario se debe: <u>Recomendación VII:</u> Establecer claras políticas de remuneración de los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea de la Emisora, con especial atención a la consagración de limitaciones convencionales o estatutarias en función de la existencia o inexistencia de ganancias.</p> | | | | |
| <p>Responder si: VII.1. La Emisora cuenta con un Comité de Remuneraciones:</p> | | | X | <p>La Compañía no cuenta hasta el momento con un Comité de Remuneraciones, el que además no es requerido por la normativa vigente. 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. Anualmente el Comité de Auditoría considera y opina sobre la propuesta de honorarios a directores que el Órgano de Administración presentará ante la Asamblea Anual de Accionistas para su aprobación.</p> |
| <p>VII.1.1 integrado por al menos tres miembros del Órgano de Administración, en su mayoría independientes,</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en VII.1 los ítems de VII 1.1 al VII 1.5 no resultan aplicables</p> |
| <p>VII.1.2 presidido por un miembro independiente del Órgano de Administración,</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en VII.1 los ítems de VII 1.1 al VII 1.5 no resultan aplicables</p> |
| <p>VII.1.3 que cuenta con miembros que acreditan suficiente idoneidad y</p> | | | X | <p>De conformidad con lo expresado en VII.1 los ítems de VII 1.1 al VII 1.5 no resultan aplicables</p> |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| experiencia en temas de políticas de recursos humanos, | | | | |
| VII.1.4 que se reúna al menos 2 (dos) veces por año | | | X | De conformidad con lo expresado en VII.1 los ítems de VII 1.1 al VII 1.5 no resultan aplicables |
| VII.1.5 cuyas decisiones no son necesariamente vinculantes para la Asamblea General de Accionistas ni para el Consejo de Vigilancia sino de carácter consultivo en lo que hace a la remuneración de los miembros del Órgano de Administración. | | | X | De conformidad con lo expresado en VII.1 los ítems de VII 1.1 al VII 1.5 no resultan aplicables |
| VII.2 En caso de contar con un Comité de Remuneraciones, el mismo: | | | X | De conformidad con lo expresado en VII.1, los ítems desarrollados de VII. 2 a VII 2.7 no resultan aplicables |
| VII.2.1 asegura que exista una clara relación entre el desempeño del personal clave y su remuneración fija y variable, teniendo en cuenta los riesgos asumidos y su administración, | | | X | De conformidad con lo expresado en VII.1, los ítems desarrollados de VII. 2 a VII 2.7 no resultan aplicables |
| VII.2.2 supervisa que la porción variable de la remuneración de miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea se vincule con el rendimiento a mediano y/o largo plazo de la Emisora, | | | X | De conformidad con lo expresado en VII.1, los ítems desarrollados de VII. 2 a VII 2.7 no resultan aplicables |
| VII.2.3 revisa la posición competitiva de las políticas y prácticas de la Emisora con respecto a remuneraciones y beneficios de empresas comparables, y recomienda o no cambios, | | | X | De conformidad con lo expresado en VII.1, los ítems desarrollados de VII. 2 a VII 2.7 no resultan aplicables |
| VII.2.4 define y comunica la política de retención, promoción, despido y suspensión de personal clave, | | | X | De conformidad con lo expresado en VII.1, los ítems desarrollados de VII. 2 a VII 2.7 no resultan aplicables |
| VII.2.5 informa las pautas para determinar los planes de retiro de los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea de la Emisora, | | | X | De conformidad con lo expresado en VII.1, los ítems desarrollados de VII. 2 a VII 2.7 no resultan aplicables |
| VII.2.6 da cuenta regularmente al Órgano de Administración y a la Asamblea de Accionistas sobre las acciones emprendidas y los temas analizados en sus reuniones, | | | X | De conformidad con lo expresado en VII.1, los ítems desarrollados de VII. 2 a VII 2.7 no resultan aplicables |
| VII.2.7 garantiza la presencia del Presidente del Comité de Remuneraciones en la Asamblea General de Accionistas que aprueba las remuneraciones al Órgano de Administración para que explique la política de la Emisora, con respecto a la retribución de los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea. | | | X | De conformidad con lo expresado en VII.1, los ítems desarrollados de VII. 2 a VII 2.7 no resultan aplicables |
| VII.3 De considerar relevante mencionar las políticas aplicadas por el Comité de Remuneraciones de la Emisora que no han sido mencionadas en el punto anterior. | | | X | No aplicable |
| VII.4 En caso de no contar con un Comité de Remuneraciones, explicar cómo las funciones descriptas en VII. 2 son realizadas dentro del seno del propio Órgano de Administración. | X | | | De acuerdo a lo manifestado en el punto VII.1 la Compañía no cuenta con un Comité de Remuneraciones. Sobre la propuesta de honorarios a los integrantes del Órgano de Administración que deberá aprobar la Asamblea Anual de Accionistas, el Comité de Auditoría evalúa y opina sobre la razonabilidad de la suma total de honorarios respecto de los resultados del ejercicio, evaluando además la |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | | |
|---|---|--|--|---|
| | | | | <p>responsabilidades que involucra el cargo, la dedicación que debe ser brindada para el ejercicio de la función, la experiencia y reputación profesional, además de la coherencia con aprobaciones de ejercicios anteriores.</p> <p>En relación con la remuneración de las gerencias de primera línea, de acuerdo a lo mencionado en II.1.1.4, el Comité Ejecutivo 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 además con planes de retención a largo plazo que se comunican al personal clave.</p> |
| PRINCIPIO VIII. FOMENTAR LA ÉTICA EMPRESARIAL | | | | |
| En el marco para el gobierno societario se debe: <u>Recomendación VIII:</u> Garantizar comportamientos éticos en la Emisora. | | | | |
| <p>Responder si:</p> <p>VIII.1 La Emisora cuenta con un Código de Conducta Empresarial. Indicar principales lineamientos y si es de conocimiento para todo público. Dicho Código es firmado por al menos los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea. Señalar si se fomenta su aplicación a proveedores y clientes.</p> | X | | | La Sociedad cuenta con un Código de Ética aprobado por Directorio y es aplicable a todos los Directores, Síndicos y empleados de la Sociedad, estableciendo que deben actuar con honradez, integridad y responsabilidad cuando interactúen entre sí, con clientes, inversores, proveedores, autoridades de gobierno y comunicadores, así como también con otras entidades o individuos. El Código de Ética es de conocimiento para todo el público en general y se encuentra publicado en la página web de la Compañía siendo firmado por los miembros del Directorio y empleados de la Sociedad. |
| VIII.2 La Emisora cuenta con mecanismos para recibir denuncias de toda conducta ilícita o anti ética, en forma personal o por medios electrónicos garantizando que la información transmitida responda a altos estándares de confidencialidad e integridad, como de registro y conservación de la información. Indicar si el servicio de recepción y evaluación de denuncias es prestado por personal de la Emisora o por profesionales externos e independientes para una mayor protección hacia los denunciantes. | X | | | La Sociedad ha dispuesto mecanismos para recibir denuncias de conductas ilícitas o anti éticas, a través de diversos canales de comunicación, los cuales están descritos en el Código de Ética. Los canales puestos a disposición son dirección de mail y teléfono del Comité de Ética, direcciones de mail y teléfono de los integrantes del Comité de Ética y dirección postal del Comité de Ética. Asimismo, para las denuncias o cuestionamientos sobre temas contables, de control interno contable o de auditoría, el Comité de Auditoría dispone de una casilla de denuncias que administra directamente. Las denuncias pueden realizarse en forma anónima garantizándose su tratamiento confidencial. La información transmitida responde a altos estándares de confidencialidad e integridad, como de registro y conservación de la información. El servicio de recepción y evaluación de denuncias es interno, y está a cargo del Comité de Ética y del Comité de Auditoría, según corresponda. |
| VIII.3 La Emisora cuenta con políticas, procesos y sistemas para la gestión y resolución de las denuncias mencionadas en el punto VIII.2. Hacer una descripción de los aspectos más | X | | | Para la gestión y resolución de las denuncias la Sociedad ha establecido un procedimiento cuyos principales aspectos se detallan a continuación: <ul style="list-style-type: none"> • Recepción: el Comité de Ética recibe y analiza las denuncias. |

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A

Memoria

| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>relevantes de las mismas e indicar el grado de involucramiento del Comité de Auditoría en dichas resoluciones, en particular en aquellas denuncias asociadas a temas de control interno para reporte contable y sobre conductas de miembros del Órgano de Administración y gerentes de la primera línea.</p> | | | <ul style="list-style-type: none"> • Registro: cada denuncia es registrada • Análisis y resolución: se realiza un análisis de cada denuncia y se resuelve • Comunicación: todas las denuncias recibidas por el Comité de Ética son comunicadas al Comité de Auditoría (reportadas trimestralmente). <p>En el caso de denuncias realizadas en el Comité de Auditoría, será éste el que determine la forma de análisis y resolución.</p> |
|---|--|--|---|

PRINCIPIO IX: PROFUNDIZAR EL ALCANCE DEL CÓDIGO

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>En el marco para el gobierno societario se debe: <u>Recomendación IX:</u> Fomentar la inclusión de las previsiones que hacen a las buenas prácticas de buen gobierno en el Estatuto Social. Responder si: El Órgano de Administración evalúa si las previsiones del Código de Gobierno Societario deben reflejarse, total o parcialmente, en el Estatuto Social, incluyendo las responsabilidades generales y específicas del Órgano de Administración. Indicar cuales previsiones están efectivamente en el Estatuto Social desde la vigencia del Código hasta el presente.</p> | X | | <p>El Estatuto Social de la Compañía, se encuentra adecuado a la Ley General de Sociedades y a las normas aplicables conforme al Régimen de Oferta Pública de Títulos Valores y a su propio Código de Ética. Incluye disposiciones similares y coincidentes sobre la conformación de los órganos sociales, y en especial del Directorio, su función, su rotación, su responsabilidad, así como respecto a la Comisión Fiscalizadora, Comité de Ejecutivo y de Auditoría. En lo atinente a conflicto de intereses aplica directamente la Ley General de Sociedades y la normativa aplicable al mercado de capitales. No incluye ninguna disposición que impida que las recomendaciones no contenidas específicamente se cumplan por lo que el Directorio entiende que no corresponde efectuar por el momento su modificación. Por lo mencionado, la Compañía considera que tiene un adecuado marco regulatorio en materia de Gobierno Corporativo, no obstante el Directorio podrá en el futuro considerar la oportunidad y conveniencia de incluir otras previsiones que apunten a la optimización de las prácticas de buen gobierno corporativo.-</p> |
|--|---|--|---|

(1) Marcar con una cruz si corresponde.

(2) En caso de cumplimiento total, informar de qué modo la Emisora cumple los principios y recomendaciones del Código de Gobierno Societario.

(3) En caso de cumplimiento parcial o incumplimiento justificar el por qué e indicar qué acciones tiene previsto el Órgano de Administración de la Emisora para incorporar aquello que no adopta en el próximo ejercicio o siguientes si las hubiere.

Saúl Zang
 Vicepresidente I