



Memoria Ejercicio 2023

1.	PERFIL CORPORATIVO	3
2.	CARTA A LOS ACCIONISTAS	5
3.	RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO	7
4.	HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES	46
5.	MARCO NORMATIVO	51
6.	SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA	58
7.	NUESTRA DEUDA	76
8.	DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN	77
9.	SUSTENTABILIDAD	88
10.	INFORMACIÓN BURSÁTIL	95
11.	PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO	97
ANE	EXO I – INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO	98

Memoria Ejercicio 2023



1. PERFIL CORPORATIVO

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

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

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

Al 30 de junio de 2023, detentábamos una participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (Banco Hipotecario), una de las principales entidades financieras del país.

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

Estrategia comercial

Nuestra estrategia de negocio se basa en tres pilares fundamentales:

Rentabilidad Operativa:

Maximizamos el retorno a nuestros accionistas generando un crecimiento sostenible del flujo de fondos e incrementando el valor de largo plazo a través del desarrollo y operación de propiedades comerciales.

Nuestras ubicaciones privilegiadas y la posición de liderazgo en Argentina, junto con el conocimiento en la industria de centros comerciales y oficinas, nos permite mantener elevados niveles de ocupación y un mix de inquilinos óptimo.

Procuramos fortalecer y consolidar la relación con nuestros locatarios a través de condiciones de locación atractivas, ofreciendo una amplia gama de productos y servicios, así como asesoramiento administrativo y comercial para optimizar y simplificar sus operaciones.

Crecimiento e Innovación:

Crecemos a través de la adquisición y desarrollo de propiedades comerciales y contamos con una reserva de tierras con ubicaciones premium para continuar expandiendo nuestro portafolio con proyectos de usos mixtos.

Somos pioneros en desarrollos inmobiliarios innovadores por su formato y escala, por su concepto, por la valorización de la zona donde se emplazan y por la búsqueda de sinergias a futuro.

Nos adaptamos ágilmente a los cambios de contexto y de los hábitos de consumo, poniendo siempre el foco en el cliente para brindarle el mejor servicio a través de la tecnología y así potenciar su experiencia de compra dentro de nuestros centros comerciales.

Memoria Ejercicio 2023



Buscamos inversiones fuera de Argentina que representen una oportunidad de apreciación del capital a largo plazo.

Sustentabilidad:

Somos parte de las comunidades en donde operan nuestras unidades de negocio. A través de acciones de RSE en nuestros centros comerciales y oficinas, lugares de alta concurrencia de público, difundimos y visibilizamos temas de interés de la sociedad como la inclusión y la asistencia a los más necesitados.

Planificamos a largo plazo y trabajamos en pos de la mejora continua, la protección del ambiente y el desarrollo sustentable, buscando alcanzar estándares de certificación ambiental en nuestros proyectos inmobiliarios.

Trabajamos continuamente para alcanzar los más altos estándares de gobierno corporativo, con total transparencia y responsabilidad. Cuidamos nuestro capital humano y fomentamos la inclusión y diversidad tanto en los órganos de gobierno como en los equipos de trabajo.

Memoria Ejercicio 2023



2. CARTA A LOS ACCIONISTAS

Señores Accionistas:

Culmina otro año de grandes acontecimientos para la compañía. El negocio de renta superó los niveles de actividad previos a la pandemia, con gran performance de nuestros centros comerciales y hoteles, continuamos vendiendo activos de oficinas a precios atractivos, avanzamos en las gestiones para lanzar nuestro principal proyecto de desarrollo de usos mixtos "Costa Urbana" y concluimos con éxito el proceso de refinanciación de nuestra deuda, que nos posiciona favorablemente para una nueva fase de crecimiento en los próximos años.

Durante el ejercicio, alcanzamos ingresos por ARS 89.285 millones, y un EBITDA ajustado de renta de ARS 42.500 millones, un 24.9% superior al de 2022, impulsado por los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles. El resultado neto registró una ganancia de ARS 58.094 millones explicado principalmente por el resultado operativo y el resultado del impuesto a las ganancias.

El negocio de centros comerciales mostró una gran recuperación este ejercicio, alcanzando niveles de ventas y ocupación previos a la pandemia. La ubicación premium de los activos, la gran variedad de ofertas y propuestas innovadoras de experiencia y el auge del turismo receptivo impulsaron la actividad comercial. Las ventas de locatarios crecieron 16,0% en términos reales comparado con el ejercicio anterior y la ocupación alcanzó el 97,4%, creciendo 4,3 puntos porcentuales respecto a la observada en 2022.

El segmento de oficinas se sigue adaptando a las nuevas tendencias de modalidad de trabajo híbrido. Si bien los niveles de renta y ocupación de la industria continúan afectados, venimos observando un mayor retorno a la presencialidad y, junto con ello, un incremento de la demanda por nuestros espacios en alquiler. Nuestro portafolio premium mantuvo sus precios de alquiler en el orden de USD/m2 26,4 y valores de venta firmes, con una ocupación que alcanzó el 86,9% al cierre de ejercicio, producto principalmente de la plena ocupación del edificio "261 Della Paolera".

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

El segmento de entretenimientos, a través de nuestra inversión en La Rural y los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este, también recuperó su máximo esplendor este ejercicio, logrando que cada evento realizado reúna gran cantidad de empresas, expositores y visitantes.

Como parte de nuestra estrategia de rotación del portafolio de oficinas, vendimos durante el año 8 pisos del edificio "261 Della Paolera" por la suma de USD 93,8 millones y con posterioridad al cierre, 1 piso adicional por USD 12,1 millones, así como también el edificio Suipacha 652/64 por USD billete 6,75 millones. El real estate comercial demostró, una vez más, su liquidez y fortaleza como alternativa de inversión y resguardo de valor en tiempos de crisis. Adicionalmente, adquirimos por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un inmueble de 13.700 m2 de superficie cubierta y potencial de usos mixtos, ubicado en Paseo Colón 245, a metros de la Casa Rosada, sede del Gobierno Nacional, por un monto de USD 7,9 millones. Continuamos analizando oportunidades de adquisición y venta de inmuebles y evaluando el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras.

En relación con nuestro mayor desarrollo, Costa Urbana, en Puerto Madero Sur, avanzamos este año en las definiciones del proyecto y las presentaciones y gestiones administrativas municipales para poder lanzar las obras de infraestructura en el predio, conforme al Convenio Urbanístico aprobado por Ley. Estamos preparados para lanzar el proyecto más ambicioso de la historia de la compañía, con un potencial para desarrollar 866.806 m2 de usos mixtos, que demandará una gran inversión por los próximos 15 a 20 años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

Memoria Ejercicio 2023



En materia financiera, concluimos el proceso de refinanciación de nuestra deuda este ejercicio en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, mediante el canje de la ON Clase II, originalmente emitida por IRSA Propiedades Comerciales S.A., por USD 360 millones, la cancelación de las ONs Clase I y IX, y la emisión de nuevas obligaciones negociables Clase XIV, XV y XVI por USD 261,2 millones. Adicionalmente, en junio de 2023 emitimos la Clase XVII por USD 25 millones. De esta manera, continuamos con el proceso de desendeudamiento iniciado en 2020, logrando reducir la deuda neta un 67% desde entonces, ubicándose al 30 de junio de 2023 en USD 247,6 millones y bajando el costo promedio de financiamiento de la compañía. Como consecuencia de ello, FIX SCR S.A., afiliada local de Fitch Ratings, subió la calificación crediticia de nuestra deuda de AA(arg) a AA+(arg).

Distribuimos dividendos en dos oportunidades este año por un monto total de USD 124,1 millones, concluimos el programa de recompra de acciones propias del año anterior y lanzamos uno nuevo en junio de 2023 por hasta ARS 5.000 millones y hasta el 10% del capital social, que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros registra un avance del 38%. Entre ambos programas, llevamos recomprado aproximadamente un 1,7% del capital.

Con el objetivo de alcanzar sinergias futuras y creyendo firmemente en la necesidad de impulsar el crédito hipotecario en la Argentina, mantenemos nuestra participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA), que continúa impulsando líneas para la construcción y remodelación de viviendas, con la visión de ser el prestador de servicios financieros del hogar, las familias y las empresas argentinas.

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

Durante este año, avanzamos en los compromisos asumidos en materia ambiental, social y de gobernanza, celebramos el aniversario Nº 75 de la compañía en la bolsa local (BYMA) e integramos su Índice de Sustentabilidad, que destaca a las 20 compañías argentinas listadas con mejor desempeño ESG. En materia ambiental, obtuvimos la certificación LEED Gold Core & Shell de nuestro último desarrollo, el edificio "261 Della Paolera", en Catalinas, que reconoce el compromiso de la compañía con el desarrollo inmobiliario sostenible. Con este logro, el 74% de nuestro portafolio premium de oficinas cuenta con sello LEED y varios inquilinos en proceso de certificación de sus interiores, promoviendo el diseño energético y ambiental, la calidad de vida y los espacios de trabajo saludables. En materia social, avanzamos en múltiples iniciativas y voluntariados, con foco en educación de calidad, impulsando la participación de la comunidad. Invertimos, en forma directa y a través de Fundación IRSA, la suma de ARS 270,8 millones, mediante alianzas con más de 200 organizaciones de la sociedad civil y alcanzando a más de 100.000 beneficiarios.

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

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

Eduardo S. Elsztain Presidente

Memoria Ejercicio 2023



3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO

Contexto económico en el que opera el Grupo

El Grupo opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables tienen, y es esperable continúen mostrando, una fuerte volatilidad en el ámbito nacional

El año 2023 se presenta complejo para la economía argentina. Comenzó con una sequía histórica que implicó una caída en la producción agropecuaria exportable y, consecuentemente, una pérdida de ingreso de divisas de alrededor de USD 20.000 millones. Ello impactó en las menguadas reservas del BCRA y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional (FMI), obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

Asimismo, 2023 es año de elecciones presidenciales y, como ocurre en estos períodos, la volatilidad y la incertidumbre se elevan. De este modo, lo que queda para el segundo semestre no será ajeno a este comportamiento.

Los principales indicadores en nuestro país son:

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación post-pandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó a 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 31 de agosto de 2023, el peso se depreció 97,8% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- La autoridad monetaria impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

Estas medidas tendientes a restringir el acceso al mercado cambiario a fin de contener la demanda de dólares implican la solicitud de autorización previa del BCRA para ciertas transacciones, siendo de aplicación para la Sociedad las siguientes:

- El pago de importación de servicios a compañías vinculadas del exterior
- La formación de activos externos y operaciones con derivados
- El pago de capital e intereses de endeudamientos financieros del exterior con contrapartes vinculadas

Adicionalmente, el régimen cambiario ya determinaba como obligatorio el ingreso y liquidación a moneda nacional de los fondos obtenidos como resultados de las siguientes operaciones y conceptos:

- Exportaciones de bienes
- Cobros de exportaciones de servicios
- Cobros de prefinanciaciones, anticipos y post-financiaciones de exportación de bienes
- Enajenación de activos no financieros no producidos
- Endeudamientos financieros del exterior, en caso de que la contraparte sea un tercero y se pretenda pagar el capital y los intereses a través del mercado de cambios. Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentación de una serie declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se

Memoria Ejercicio 2023



compromete a no operar con títulos valores ya que, en caso de hacerlo, generaría un periodo de inhibición para acceder al mercado de cambios.

Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentación de una serie declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se compromete a no operar con títulos valores ya que, en caso de hacerlo, generaría un periodo de inhibición para acceder al mercado de cambios.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 han sido valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Las mencionadas restricciones cambiarias no han impedido hasta el momento que la Sociedad cumpla con sus obligaciones financieras tanto de pago de intereses como de refinanciación exitosa de su deuda. La Sociedad ha venido reduciendo su deuda desde 2020, bajando el costo de financiamiento y diversificando su exposición por moneda. A la fecha tiene una estructura de capital conservadora en términos de su flujo de fondos y activos consolidados y no se prevé que pueda verse afectada su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros de los próximos doce meses.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

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

Memoria Ejercicio 2023



Descripción de las operaciones

Segmento Centros Comerciales

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

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 335.826 m2 de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados, los cuales no son nuestros locatarios). Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 636.842 millones para el ejercicio fiscal 2023 y de ARS 548.935 millones para el ejercicio fiscal 2022, lo cual implica un aumento del 16,0%. Las ventas de los locatarios de nuestros centros comerciales son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque son uno de los factores que determinan el monto del alquiler que podemos cobrar a nuestros locatarios. También afectan los costos globales de ocupación de los locatarios como porcentaje de sus ventas.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre los centros comerciales que poseemos al 30 de junio de 2023:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta Iocativa m ^{2 (1)}	Locales	Ocupación ⁽²⁾	Participación ⁽³⁾
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.629	141	100,0%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.167	157	99,5%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.457	122	92,5%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.839	107	96,1%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	90	92,7%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.811	163	98,6%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	74	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.458	63	100,0%	90%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.427	84	100,0%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.859	131	93,8%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	124	99,1%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	98	97,7%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	67	96,8%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.700	88	96,7%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	
Total			335.826	1.509	97,4%	

- Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
 Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.
- (3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.
- (4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto).
- (5) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Memoria Ejercicio 2023



Performance operativa

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

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

Ventas Minoristas de los Locatarios en términos reales (1)

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

(ARS millones)	2023	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	83.516	68.833	25.805	45.328	61.514
Abasto Shopping	91.100	70.320	22.463	46.095	65.239
Alto Avellaneda	62.367	49.316	18.693	40.727	58.511
Alcorta Shopping	49.166	47.048	19.605	27.025	34.702
Patio Bullrich	27.230	24.917	12.624	18.383	22.795
Buenos Aires Design (2)	-	-	-	-	2.984
Dot Baires Shopping	51.217	43.655	17.201	36.207	49.997
Soleil Premium Outlet	33.907	31.194	15.101	18.812	26.846
Distrito Arcos	47.573	40.480	21.963	21.243	24.697
Alto Noa Shopping	26.067	24.865	18.411	18.350	22.151
Alto Rosario Shopping	72.117	65.082	39.212	38.367	49.308
Mendoza Plaza Shopping	39.021	36.918	31.824	29.942	39.305
Córdoba Shopping	22.676	20.743	13.060	11.818	16.084
La Ribera Shopping (3)	11.438	9.891	4.835	7.830	11.508
Alto Comahue	19.447	15.673	7.149	11.214	15.802
Patio Olmos (4)	-	-	-	-	=
Total de ventas	636.842	548.935	267.946	371.341	501.443

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

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

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

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

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

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

⁽⁴⁾ IRSA tiene la propiedad del edifício histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte

Memoria Ejercicio 2023



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:

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

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

Precio de Alquileres en términos reales

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	275.047	219.502	93.536	188.684	274.302
Abasto Shopping	148.762	109.002	36.614	85.879	133.727
Alto Avellaneda	102.466	71.187	25.499	61.477	102.674
Alcorta Shopping	208.849	187.059	82.291	120.874	162.384
Patio Bullrich	155.930	107.383	45.548	94.795	124.433
Dot Baires Shopping	66.867	52.554	16.410	47.660	70.667
Soleil Premium Outlet	117.141	100.570	46.029	67.444	104.944
Distrito Arcos	195.871	156.425	90.440	133.048	193.000
Alto Noa	65.014	57.599	37.617	43.239	57.722
Alto Rosario	125.220	113.768	62.313	63.823	87.230
Mendoza Plaza	45.289	37.798	26.583	29.362	41.857
Córdoba Shopping Villa Cabrera	92.073	77.715	45.451	48.096	69.397
La Ribera Shopping	34.661	25.180	7.720	24.018	36.183
Alto Comahue	94.704	70.036	18.074	162.660	156.996
Patio Olmos (2)	_	-	-	-	-

Corresponde a los alquileres acumulados anuales consolidados considerando normas IFRS dividido por los m2 de área bruta locativa. No incluye ingresos por Patio Olmos.
IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ingresos del segmento Centros Comerciales en términos reales

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

Memoria Ejercicio 2023



Composición Ingresos al 30 de junio

(ARS millones)	2023	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	19.076	12.726	8.701	16.608	25.544
Alquileres Porcentuales	19.516	18.055	5.101	7.810	9.479
Total de alquileres	38.592	30.781	13.802	24.418	35.023
Publicidad no tradicional	1.037	858	388	977	1.184
Ingresos por cargos de admisión	4.004	3.025	2.785	4.795	5.592
Gerenciamiento	416	451	476	558	653
Estacionamiento	2.094	1.242	132	1.572	2.557
Comisiones	1.147	886	636	824	1.701
Otros	82	91	634	111	1.147
Subtotal	47.372	37.334	18.853	33.255	47.857
Otros Ingresos (1)	66	35	32	37	-
Ajustes y Eliminaciones	-	-	-71	-1.785	-2.505
Total	47.438	37.369	18.814	31.507	45.352

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

Ingresos acumulados al 30 de junio (1)

(ARS millones)	2023	2022	2021	2020	2019
,					
Alto Palermo	7.480	5.961	2.790	5.292	7.476
Abasto Shopping	6.948	4.926	2.003	4.540	6.970
Alto Avellaneda	4.653	3.357	1.632	3.186	5.004
Alcorta Shopping	4.300	3.658	1.705	2.822	3.678
Patio Bullrich	2.370	1.656	748	1.632	2.141
Buenos Aires Design (2)	-	-	-	-	280
Dot Baires Shopping	4.072	3.115	1.576	3.467	5.898
Soleil Premium Outlet	2.154	1.839	877	1.315	1.951
Distrito Arcos	3.499	2.805	1.468	2.436	3.354
Alto Noa Shopping	1.413	1.244	852	981	1.313
Alto Rosario Shopping	5.061	4.417	2.598	2.759	3.624
Mendoza Plaza Shopping	2.125	1.824	1.362	1.569	2.173
Córdoba Shopping	1.627	1.324	832	940	1.309
La Ribera Shopping (3)	430	300	112	313	463
Alto Comahue	1.240	908	298	2.003	2.223
Patio Olmos (4)					
Total	47.372	37.334	18.853	33.255	47.857

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

Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

A través de Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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

Memoria Ejercicio 2023



Vencimiento de Alquileres

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

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

⁽¹⁾ Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023 Un contrato de locación puede estar asociado a uno o más locales.

El siguiente cuadro contiene cierta información sobre nuestros contratos de alquiler al 30 de junio de 2023:

Tipo de Negocio	caccio Cantidad de		Cargos de admisión anuales	Alquiler básico anual promedio por m2 (ARS)		Cantidad de contratos	Alquiler básico anual promedio por m2 de
Tipo de Negocio	Contratos	(ARS millones)	(ARS millones)	Nuevos y renovados	Contratos Anteriores	no renovados ⁽¹⁾	Contratos no renovados ⁽¹⁾ (ARS)
Indumentaria y Calzado	311	5.326	896	118.556	53.860	490	87.063
Varios ⁽²⁾	94	1.378	326	177.045	87.364	133	86.398
Gastronomía	95	1.402	157	179.761	76.501	131	126.204
Servicios	20	202	16	45.806	14.596	40	55.916
Electro	34	542	50	124.872	61.115	39	87.148
Hogar y Decoración	18	194	70	79.586	18.473	36	72.746
Supermercado	1	37	-	11.568	8.264	3	4.970
Entretenimientos	8	88	8	12.696	2.488	16	17.374
Total	581	9.169	1.523	133.043	58.302	888	89.250

⁽¹⁾ Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2023. El área bruta locativa con respecto a dichas tiendas desocupadas se incluye bajo el tipo de negocio del último inquilino que ocupó dichas tiendas.

Cinco locatarios más importantes del portafolio al 30 de junio de 2023

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 9,4% del área bruta locativa y el 12,1% 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	Área Bruta Locativa
		(%)	(m²)	(%)
Zara	Indumentaria y Calzado	5,9%	10.771	3,2%
Nike	Indumentaria y Calzado	3,5%	8.105	2,4%
Frávega	Electro	3,0%	3.378	1,0%
Adidas	Indumentaria y Calzado	2,4%	4.581	1,4%
McDonald's	Gastronomía	2,1%	4.550	1,4%
Total		16,9%	31.385	9,4%

⁽²⁾ El monto expresa el alquiler básico anual al 30 de junio de 2023 de los contratos a expirar.

⁽³⁾ No incluye locales vacíos.

⁽²⁾ Varios incluye tienda departamental.

Memoria Ejercicio 2023



Información detallada sobre cada uno de nuestros centros comerciales

Alto Palermo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alto Palermo es un centro comercial de 141 locales que fue inaugurado en 1990 en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, caracterizado por una alta densidad de población con ingresos medios. Alto Palermo está ubicado en la intersección de las avenidas Santa Fe y Coronel Díaz, a pocos minutos del centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y próximo al acceso a la estación de subterráneo Bulnes, lo que lo hacen muy atractivo para el habitante de CABA así como el turista que lo visita. Alto Palermo cuenta con una superficie total construida de 69.457 m2 (incluye estacionamiento) que consiste en 20.629 m2 de ABL distribuidos en seis niveles, tiene 642 espacios para estacionamiento pago en un área aproximada de 30.000 metros cuadrados y apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 45 años. El centro comercial se reconvirtió en el 2021, tras una obra de ampliación de 5.000 m2, la renovación de la mayoría de sus locales, y el ingreso de una gastronomía diferencial con propuestas como Il Quotidiano, Mooi y Base.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 83.516 millones, un 21,3% por encima de lo facturado en términos reales en el ejercicio económico 2022. Las ventas por metro cuadrado alcanzaron ARS 4.048.440. El total de los ingresos por alquileres pasó de ARS 4.502 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 5.674 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro bruto locativo de ARS 219.502 en 2022 y ARS 275.047 en 2023.

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

Mix de locatarios de Alto Palermo (1)

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

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

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

Ingresos de Alto Palermo en términos reales

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

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

Memoria Ejercicio 2023



Abasto, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Abasto es un centro comercial con 157 locales ubicado en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con acceso directo a la estación de subterráneo Carlos Gardel, a seis cuadras de la estación ferroviaria de Once y próximo al acceso a la autopista que conduce al Aeropuerto Internacional de Ezeiza. Abasto abrió sus puertas al público el 10 de noviembre de 1998. El edificio principal es un edificio histórico que durante el período entre 1889 y 1984 operó como el principal mercado de distribución de productos frescos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nuestra Compañía convirtió a la propiedad en un centro comercial de 114.312 metros cuadrados (incluye estacionamiento y áreas comunes), que consiste en aproximadamente 37.167 m2 de ABL (40.500 metros cuadrados si consideramos Museo de los Niños). Abasto es el cuarto centro comercial de la Argentina en términos de área bruta locativa.

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

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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 91.100 millones, un 29,6% mayor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2022, lo que representa ventas por metro cuadrado por aproximadamente ARS 2.451.112,. Los ingresos por alquileres pasaron de ARS 4.051 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 5.529 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo cual representa ingresos anuales por metro cuadrado locativo bruto de ARS 109.002 en el ejercicio económico 2022 y ARS 148.762 en el ejercicio económico 2023.

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

Mix de locatarios de Abasto (1)

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

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	48.311	53,1%	14.524	39,1%
Entretenimiento	4.816	5,3%	12.714	34,2%
Hogar y decoración	1.105	1,2%	542	1,5%
Gastronomía	11.871	13,0%	3.294	8,9%
Varios	6.878	7,5%	2.389	6,4%
Servicios	195	0,2%	832	2,2%
Electro	17.924	19,7%	2.872	7,7%
Total	91.100	100.0%	37.167	100.0%

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

Memoria Ejercicio 2023



Ingresos de Abasto en términos reales

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

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

Alto Avellaneda, Gran Buenos Aires

Alto Avellaneda es un centro comercial suburbano que cuenta con 122 locales comerciales. Fue inaugurado en octubre de 1995 y se encuentra ubicado en la Ciudad de Avellaneda, en el límite sur con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El centro comercial está localizado cerca de una terminal de ferrocarriles y próximo al centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Alto Avellaneda cuenta con una superficie total construida de 108.598,8 metros cuadrados (incluye estacionamiento), que consiste en 39.457 m² de ABL. Cuenta con un nuevo complejo de cines con 8 salas, incluyendo la sala XD más grande del país, un complejo de canchas deportivas (Fútbol, Basquet y Pádel), un centro de entretenimientos activo (Sacoa) y otro en construcción (Neverland Sports & Play), y un patio de comidas con 14 locales. Además el predio cuenta con el hipermercado Chango Más y sucursales de Easy, Norauto y Coppel (no incluidos en el área bruta locativa), pero pagan la parte proporcional de los gastos comunes del estacionamiento de Alto Avellaneda. El centro comercial cuenta con 2.400 espacios para estacionamiento gratuito en un área de 53.203 metros cuadrados. Alto Avellaneda apunta a una clientela de ingresos medios de entre los 25 y 40 años.

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

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

Mix de locatarios de Alto Avellaneda (1)

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



Ingresos de Alto Avellaneda en términos reales

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

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

Alcorta Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alcorta Shopping es un centro comercial de 107 locales que fue inaugurado en 1992, ubicado en el barrio residencial de Palermo Chico, una de las zonas más exclusivas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, muy cercana al centro de dicha ciudad. Alcorta Shopping cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 87.553,8 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 15.839 m2 de ABL. Alcorta Shopping tiene un cine con dos salas, patio de comidas con 11 locales, 2 exclusivos restaurantes, el hipermercado Carrefour en la planta baja y un banco Santander. El centro comercial se distribuye en tres niveles y cuenta con un estacionamiento sin cargo por 2 horas con capacidad para 1.137 vehículos y un anexo de parking propio frente al edificio principal con capacidad para 435 vehículos adicionales. El centro apunta a una clientela de altos ingresos con una edad de entre 25 y 40 años.

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

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 49.166 millones, lo que representa aproximadamente ARS 3.104.071 por metro cuadrado y un crecimiento interanual del 4,5% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de aproximadamente ARS 2.958 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 3.308 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 187.059 en el ejercicio económico 2022 y ARS 208.849 en el ejercicio económico 2023.

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

Mix de locatarios de Alcorta Shopping (1)

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



Ingresos de Alcorta Shopping en términos reales

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

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

Patio Bullrich, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



Mix de locatarios de Patio Bullrich (1)

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

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

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

Ingresos de Patio Bullrich en términos reales

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

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

Dot Baires Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dot Baires Shopping es un centro comercial que se inauguró en mayo de 2009, cuenta con 4 niveles y 3 subsuelos, en una superficie de 173.000 metros cuadrados cubiertos, de los cuales 47.811 m2 son de ABL. Comprende 163 locales comerciales, un complejo de cines con 10 salas y estacionamiento para 2.100 vehículos en una superficie aproximada de 75.000 metros cuadrados.

Dot Baires Shopping se encuentra ubicado en la intersección de la Avenida General Paz y Autopista Panamericana en el barrio de Saavedra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y es el centro comercial con mayor cantidad de metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Al 30 de junio de 2022, nuestra participación en Panamerican Mall S.A. era del 80%. Dot es un punto de encuentro en la Ciudad para hacer y vivir con servicios para todos los días, las mejores marcas y propuestas diferenciales.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 51.217 millones, lo que representa un incremento interanual del 17,3% en términos reales y las ventas anuales por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 1.071.230. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 2.486 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 3.197 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 52.554 en el ejercicio económico 2022 y ARS 66.867 en el ejercicio económico 2023.

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

Memoria Ejercicio 2023



Mix de locatarios de Dot Baires Shopping (1)

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

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

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

Ingresos de Dot Baires Shopping en términos reales

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

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

Soleil Premium Outlet, Gran Buenos Aires

Soleil Premium Outlet se encuentra ubicado en el partido de San Isidro en la Provincia de Buenos Aires. Abrió sus puertas en 1986, pero en 2010 comenzó un proceso de cambio convirtiéndose en el primer Premium Outlet del país. Cuenta con una superficie de 47.525 metros cuadrados de los cuales 15.673 metros cuadrados son de ABL de locales, con una fuerte presencia del rubro deporte y tiempo libre. Comprende 74 locales comerciales y estacionamiento para 2.599 vehículos. Además, cuenta con 6 salas de cine, supermercado y patio de comidas.

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

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

Memoria Ejercicio 2023



Mix de locatarios de Soleil Premium Outlet Shopping (1)

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

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

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

Ingresos de Soleil Premium Outlet en términos reales

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

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

Distrito Arcos, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Inauguramos Distrito Arcos el 18 de diciembre de 2014. Distrito Arcos es un outlet premium ubicado en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con 14.458 m² de ABL, 63 locales, 427 cocheras y 33 góndolas de venta al aire libre. En un espacio urbano abierto, Arcos se consolidó en todas sus unidades de negocio con un crecimiento sostenido año tras año.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 47.573 millones, lo que representa un aumento interanual del 17,5% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 3.290.318. El total de ingresos por alquileres se incrementó de ARS 2.261 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 2.832 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 156.425 en el ejercicio económico 2022 y ARS 195.871 en el ejercicio económico 2023. La concesión del centro comercial se encuentra atravesando procesos judiciales. Para más información, dirigirse a la Nota 7 de los Estados Financieros Consolidados.

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

Memoria Ejercicio 2023



Mix de locatarios de Distrito Arcos (1)

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

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

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

Ingresos de Distrito Arcos en términos reales

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

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

Alto Noa, Ciudad de Salta

Alto Noa es un centro comercial que fue inaugurado en 1994, cuenta con 84 locales comerciales y se encuentra ubicado en la Ciudad de Salta, capital de la Provincia de Salta, en el noroeste de la Argentina. La provincia de Salta tiene una población de aproximadamente 1,3 millones de habitantes, de los cuales aproximadamente 0,8 millones viven en la Ciudad de Salta. El centro comercial cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 31.046 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 19.427 m² de ABL. Alto Noa tiene un patio de comidas con 12 locales, un importante centro recreativo, un supermercado y un complejo de ocho pantallas de cine. El centro comercial ocupa un nivel y tiene estacionamiento gratuito para 520 vehículos. Alto Noa apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre 28 y 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 26.067 millones, lo que representa ventas en el período de aproximadamente ARS 1.381.826 por metro cuadrado y un aumento interanual del 4,8% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 1.116 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 1.263 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 57.559 en el ejercicio económico 2022 y ARS 65.014 en el ejercicio económico 2023.

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

Mix de locatarios de Alto Noa (1)

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





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

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

Ingresos de Alto Noa en términos reales

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

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

Alto Rosario, Ciudad de Rosario

Alto Rosario es un centro comercial con 131 locales ubicado en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, la tercera ciudad más importante de la Argentina en términos de población. Cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 100.750 metros cuadrados, que consiste en 34.859 m2 de ABL. Alto Rosario posee un patio de comidas con 20 locales, un gran espacio de entretenimientos, un supermercado y un complejo de cines Showcase con 14 pantallas de última generación. El centro comercial se distribuye en una planta, y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.700 vehículos. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

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

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

Memoria Ejercicio 2023



Mix de locatarios de Alto Rosario

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

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

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

Ingresos de Alto Rosario en términos reales

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

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

Mendoza Plaza, Ciudad de Mendoza

Mendoza Plaza es un centro comercial de 124 locales y 22 góndolas, inaugurado en 1992 y ubicado en el Departamento de Guaymallén de la Provincia de Mendoza. La Ciudad de Mendoza tiene una población de aproximadamente 1,5 millón de habitantes, lo que la torna la cuarta ciudad más importante de la Argentina. Mendoza Plaza Shopping posee 41.511 m2 de ABL y cuenta con un complejo de cines con una superficie de aproximadamente 3.659 metros cuadrados compuesto por diez pantallas, una de ellas 4D siendo la primera en la provincia, un patio de comidas con 10 locales, 5 restaurantes a la calle en el nuevo sector llamado "Distrito Shopping Food", un centro de entretenimientos y un supermercado que también es locatario. El centro comercial se distribuye en dos niveles y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.817 vehículos, siendo 358 cocheras en una playa subsuelo. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

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

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

Memoria Ejercicio 2023



Mix de locatarios de Mendoza Plaza (1)

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

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

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

Ingresos de Mendoza Plaza en términos reales

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

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

Córdoba Shopping, Villa Cabrera, Ciudad de Córdoba

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

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 22.676 millones, lo que representa un aumento interanual del 9,3% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 1.475.515. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 1.194 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 1.415 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 77.715 en el ejercicio económico 2022 y ARS 92.073 en el ejercicio económico 2023.

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

Memoria Ejercicio 2023



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

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

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

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

Ingresos de Córdoba Shopping - Villa Cabrera en términos reales

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

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

La Ribera Shopping, Ciudad de Santa Fe

Poseemos el 50% de las acciones de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. ("NPSF"), sociedad que es locataria de un inmueble en el que construyó y se explota el centro comercial "La Ribera Shopping" emplazado en una superficie de 47.506 metros cuadrados, con 67 locales comerciales y un cine con 7 salas 2D, 3D y XD con tecnología de última generación en sonido e imagen. También cuenta con un centro cultural de 510 metros cuadrados, y 24.553 metros cuadrados entre áreas exteriores y estacionamiento gratuito. El área bruta locativa es de 10.531 metros cuadrados. El 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 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 11.438 millones, lo que representa un crecimiento interanual del 15,6% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 1.086.173. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 265 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 365 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 25.180 en el ejercicio económico 2022 y ARS 34.661 en el ejercicio económico 2023.

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

Memoria Ejercicio 2023



Mix de locatarios de La Ribera Shopping (1)

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

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

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

Ingresos de La Ribera Shopping en términos reales

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

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

Alto Comahue, Ciudad de Neuquén

Inaugurado el 17 de marzo de 2015 se encuentra ubicado en la ciudad de Neuquén, en la región de la Patagonia, Argentina, cuenta con una superficie total de 35.000 metros cuadrados y 11.700 m2 de ABL, cerca de 1.066 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. Alto Comahue ofrece 88 locales comerciales de venta que alojan a las marcas más prestigiosas de la Argentina, y cuenta con 6 salas de cine y un restaurante temático. El edificio se compone de tres plantas: el subsuelo, para estacionamiento y un Food Hall de 1.000 metros cuadrados; la planta baja, con 5.000 metros cuadrados de propuestas comerciales, y el primer nivel con 1.000 metros cuadrados de espacios gastronómicos con visuales únicas de la ciudad, 2.600 metros cuadrados de locales comerciales y 2.100 metros cuadrados de cines.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 19.447 millones, lo que representa un incremento interanual del 24,1% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 1.662.195. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 819 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 a ARS 1.108 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023, lo que representa ingresos anuales por área bruta locativa de ARS 70.036 en el ejercicio económico 2022 y ARS 94.704 en el ejercicio económico 2023.

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

Memoria Ejercicio 2023



Mix de locatarios de Alto Comahue (1)

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

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

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

Ingresos de Alto Comahue en términos reales

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

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

Memoria Ejercicio 2023



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.

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

Fuente: INDEC - Encuesta Nacional de Centros de Compras.

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.

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



Segmento Oficinas

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas en la Argentina. Al 30 de junio de 2023, detentábamos participación en 6 edificios de oficinas con 74.392 metros cuadrados de ABL, todos ellos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A continuación, se detalla información sobre nuestras oficinas al 30 de junio de 2023:

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Bankboston (5)	Dic-14				3,7
Intercontinental Plaza (3)	Dic-14	2.979	100,0%	100%	195,1
Dot Building	Nov-06	11.242	51,6%	80%	546,7
Zetta Building	May-19	32.173	94,6%	80%	2.644,4
261 Della Paolera ⁽⁶⁾	Dic-20	8.516	100,0%	100%	1.003,5
Total Oficinas AAA & A		54.910	86,9%		4.393,4
Oficinas B					
Philips Building	Jun-17	8.017	41,9%	100%	190,1
Suipacha 652/64 (7)	Dic-14	11.465	=	100%	0,3
Total Oficinas B		19.482	17,2%		190,4
Total Oficinas		74.392	68,7%		4.583,8

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

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Superficie Alquilable (m²)	74.392	83.892	113.291	115.640	115.378
Ocupación del Portfolio total	68,7%	73,3%	74,7%	86,1%	88,3%
Ocupación Clase A+ y A	86,9%	85,5%	80,1%	93,0%	97,2%
Ocupación Clase B	17,2%	33,5%	48,5%	52,4%	45,0%
Renta USD/m2	25,5	24,5	25,7	26,6	26,4

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

		Ро	rcentaje de ocupació	n ⁽¹⁾	
	2023	2022	2021	2020	2019
Edificio República (2)	-	-	66,9%	86,9%	95,2%
Torre BankBoston (2)	=	-	-	96,4%	93,5%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bouchard 710 (2)	-	-	-	92,5%	100,0%
DOT Building	51,6%	92,6%	84,9%	84,9%	100,0%
Zetta Building (3)	94,6%	92,2%	84,7%	97,5%	97,5%
261 Della Paolera	100,0%	67,1%	80,2%	-	-
Philips Building	41,9%	81,4%	93,1%	82,7%	45,7%
Suipacha 652/64 (4)	-	-	17,3%	31,2%	44,6%
Total Oficinas	68,7%	73,3%	74,7%	86,1%	88,3%

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

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

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

⁽⁴⁾ Corresponde a los ingresos anuales

⁽⁵⁾ El edificio se encontraba vendido en su totalidad al cierre del ejercicio.

⁽⁶⁾ Al 30 de junio de 2023 éramos dueños del 23,7% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa. (7) Inmueble vendido con posterioridad al cierre del ejercicio (ver "Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores").

El edificio fue totalmente vendido.

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

Inmueble vendido con posterioridad al cierre del ejercicio (ver "Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores").

Memoria Ejercicio 2023



Ingresos por metro cuadrado

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

		lı	ngresos ARS por m2	(1)	
	2023	2022	2021	2020	2019
Edificio República (2)	-	-	134.611	133.129	124.587
Torre BankBoston (2)	-	=	=	120.116	127.815
Intercontinental Plaza	65.500	106.056	168.134	72.046	81.767
Bouchard 710 (2)	-	-	-	142.164	130.087
DOT Building	94.247	67.276	102.706	129.341	106.160
Zetta Building	86.865	89.864	117.650	128.799	84.558
261 Della Paolera	117.836	130.198	79.192	-	-
Philips Building	56.584	57.849	65.963	59.402	136.949
Suipacha 652/64 (3)	-	-	101.366	57.905	118.563

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

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 2023:

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

Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el PF 2023. (1) (2)

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alguileres estimados en nuestras oficinas para los alquileres vigentes al 30 de junio 2023, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres) (1) (2):

El Inmueble se encuentra vendido en su totalidad.

Inmueble vendido con posterioridad al cierre del ejercicio (ver "Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores").

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

⁽³⁾

Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes en el que finalizo el contrato, multiplicado por 12 meses.

No incluye contratos de: cocheras, antenas, espacio terraza y Workplace (Zetta y Philips).

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

Memoria Ejercicio 2023



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)	(%)	(ARS millones)	(%)
2024	7	29.748	60%	2.257	57%
2025	5	3.239	6%	211	5%
2026+	21	17.154	34%	1.504	38%
Total	33	50.141	100%	3.972	100%

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

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

Intercontinental Plaza

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

Suipacha 652/64

Suipacha 652/64 es un edificio de oficinas de 7 pisos, ubicado en el microcentro de la ciudad. Al 30 de junio de 2023 éramos propietarios de todo el edificio y de 62 cocheras. La mayoría de las plantas de este edificio tienen una superficie excepcionalmente grande de alrededor 1.580 metros cuadrados. Cuenta con una superficie que promedia los 11.465 metros cuadrados de área bruta locativa.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el edificio fue vendido en su totalidad (Ver "Hechos Relevantes del Ejercicio y posteriores").

Dot Building

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

Edificio Zetta

Nuestra subsidiaria Panamerican Mall S.A. desarrolló un edificio de oficinas de 32.173 m2 de área bruta locativa y 11 pisos ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este edificio A+, certificado con normas Leed Gold de Core & Shell del US Green Building Council, fue inaugurado en mayo de 2019 continuando con la consolidación de nuestra posición en el corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler. El edificio se encuentra ocupado aproximadamente en un 91% por Mercado Libre. Actualmente se encuentra operativo en la PB, el primer espacio de oficinas Workplace con un total de 815 m2. El espacio ofrece oficinas privadas, completamente equipadas, amuebladas y con operación completa, listas para utilizar.

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

Memoria Ejercicio 2023



Edificio Philips

El histórico Edificio Philips se encuentra lindero al Shopping Dot Baires con frente a la Avenida General Paz en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo cuenta con 4 pisos de oficinas con una superficie total de ABL de 8.017 m2 y una capacidad constructiva remanente sobre la parcela de aproximadamente 20.000 m2. IRSA es dueña del 100% del edificio. Durante el ejercicio 2023 comenzó a alquilarse un espacio Workplace dentro del edificio, y se espera que sea el lugar donde operará la mayor sede de Workplace Irsa alcanzando los 1.800 m2.

Edificio 261 Della Paolera

"261 Della Paolera" es una Torre triangular de oficinas AAA de 126 metros de altura y 55.000 m2 de superficie + 70 metros lineales de Curtain Wall sobre el Río de la Plata en el último terreno vacante de Catalinas Norte. Ubicada en la Locación corporativa más prestigiosa de Argentina, con aproximadamente 35.000 m2 de ABL, 318 cocheras, vestuarios, seguridad, servicios de gastronomía, se ha convertido en un ícono emblemático de la ciudad, construida con conceptos de sustentabilidad y diseño de alta calidad. Este nuevo edificio A+, fue recientemente certificado con normas Leed Gold de Core & Shell del US Green Building Council. El proceso de renta ha sido un éxito logrando el 100% de ocupación con Locatarios Premium. Actualmente es un Activo muy consultado para las grandes corporaciones para la adquisición de pisos, por sus características y contratos vigentes.

Durante el ejercicio 2023 y con posterioridad, la compañía vendió y transfirió 9 pisos. Luego de estas operaciones, IRSA conserva la propiedad de 6 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 7.332 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Competencia

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

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

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

Segmento Hoteles

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

Durante el ejercicio 2023 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100% en el hotel Libertador y del 50,00% en el Llao Llao.

Memoria Ejercicio 2023



El siguiente cuadro muestra cierta información referente a nuestros hoteles de lujo:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación ARS ⁽²⁾	Ventas al 30 de junio de los ejercicio: fiscales (ARS millones)		cicios		
						2023	2022	2021	2020	2019
Intercontinental (3)	01/11/1997	76,34%	313	66,4%	27.772	4.118	1.723	463	3.826	5.570
Libertador (4)	01/03/1998	100%	200	57,2%	19.893	1.634	637	152	1.339	3.139
Llao Llao (5)	01/06/1997	50%	205	76,7%	70.608	9.212	6.910	2.641	5.568	6.971
Total			718	66,8%	39.936	14.964	9.270	3.256	10.733	15.680

- (1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
- (2) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
- (3) A través de Nuevas Fronteras S.A.
- (4) A través de Hoteles Argentinos S.A.U.
- (5) A través de Llao Llao Resorts S.A.e IRSA Galerías Pacífico S.A. UT (hasta el 31 de marzo de 2023)

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

En junio de 1997 compramos el Hotel Llao Llao a Citicorp Equity Investment. El Grupo Sutton es dueño del 50%. El Hotel Llao Llao está situado en la península de Llao Llao, a 25 kilómetros de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, y es uno de los hoteles turísticos más importantes de la Argentina. Rodeado de montañas y lagos, este hotel fue diseñado y construido por el famoso arquitecto Bustillo con un estilo alpino tradicional y fue inaugurado en 1938. El hotel fue restaurado entre 1990 y 1993. La superficie construida total es de 15.000 m2, posee 158 habitaciones originales. El hotel-resort también cuenta con una cancha de golf de 18 hoyos, canchas de tenis, gimnasio, spa, salón de juegos y pileta de natación. El hotel es miembro de "The Leading Hotels of the World Ltd.", una prestigiosa organización de hotelería de lujo representativa de 430 de los hoteles, resorts y spas más refinados del mundo. Hotel Llao Llao era administrado por "IRSA – Galerías Pacífico S.A. – UT", una Unión Transitoria constituida 50% por IRSA y 50% por Grupo Sutton hasta el 31 de marzo de 2023, a partir de dicha fecha lo opera Llao Llao Resorts S.A.. Durante 2007 se realizó una ampliación en el hotel y el número de suites se incrementó a 205 habitaciones. En el año 2019 se remodeló el Ala Bustillo del hotel donde se modernizaron y pusieron en valor 42 habitaciones que cuentan con un valor diferencial por poseer equipos de aire acondicionado y fontanería moderna.

Hotel Intercontinental, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En noviembre de 1997 adquirimos el 76,34% del Hotel Intercontinental. El Hotel Intercontinental está situado en el centro de la ciudad, en el barrio porteño de Montserrat, cerca del Intercontinental Plaza. Intercontinental Hotels Corporation, una compañía estadounidense, actualmente posee el 23,66% del Hotel Intercontinental. Las instalaciones para eventos del hotel incluyen ocho salas de reunión, un centro de convenciones y un salón de eventos especiales de 588 m² que puede ser dividido. Asimismo, cuenta con un restaurante, un centro de negocios, sauna y gimnasio con pileta de natación. El hotel terminó de construirse en diciembre de 1994 y cuenta con 313 habitaciones.

Hotel Libertador, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Durante el ejercicio 2019, adquirimos un 20% adicional de las acciones de Hoteles Argentinos S.A.U. ("HASAU"), propietaria del hotel conocido como "Sheraton Libertador" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzando el 100% del capital social de HASAU y comenzando a operar el hotel de manera directa bajo el nombre "Libertador". El hotel está situado en el centro de la ciudad. Cuenta con 193 habitaciones y 7 suites, ocho salas de reunión, un restaurante, un centro de negocios, spa y gimnasio con pileta de natación.

Memoria Ejercicio 2023



<u>Terreno Bariloche, "El Rancho", San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro (Reserva de Tierras)</u>

Con fecha 14 de diciembre de 2006, adquirimos a través de nuestra subsidiaria operadora de hoteles Llao Llao Resorts S.A. un terreno de 129.533 m2, ubicado en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en la provincia de Río Negro. El precio total de la operación fue de USD 7 millones. El terreno está emplazado en las orillas del Lago Gutiérrez, en cercanías del Hotel Llao Llao, en un marco natural inigualable y cuenta con un chalé de 1.000 m2 diseñado por el arquitecto Ezequiel Bustillo.

Segmento Ventas y Desarrollos

Inmuebles de Desarrollo para Viviendas

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

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

Los trabajos de construcción y renovación en emprendimientos residenciales son llevados a cabo, bajo nuestra supervisión, por empresas constructoras argentinas independientes elegidas mediante un proceso de licitación. La compañía celebra contratos llave en mano con la empresa elegida, la que acuerda construir y entregar el desarrollo terminado, a un precio fijo y en una fecha determinada. Generalmente no somos responsables de costos adicionales basados en el contrato llave en mano. Los demás aspectos del proyecto, incluyendo el diseño arquitectónico, también son realizados por estudios independientes.

Otra modalidad para el desarrollo de emprendimientos residenciales es el canje de tierra por metros construidos. De esta forma entregamos terrenos sin desarrollar y otra empresa se encarga de la construcción del proyecto. En este caso, recibimos metros cuadrados terminados para su comercialización, sin participar de la obra.

Memoria Ejercicio 2023



A continuación, se detalla información sobre reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2023:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno	Superficie construible	ABL	Superficie vendible	Valor libros (mm
	IKSA	Adquisicion	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.160	502
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantum Bellini)	100%	9/2/2021	-	-	-	186	145
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	1.014	671
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.786	1.751
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100%	24/9/1997	-	=	-	2.018	1.311
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	8.338	770
Zetol y Vista al Muelle – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	792	23
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	2.908	2.044
Total Intangibles (Residencial)						19.202	7.217
RESERVAS DE TIERRA							
Terreno Luján -Acceso Oeste - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	4.210
Predio San Martin (Ex Nobleza Piccardo) - BA(5)	50%	31/5/2011	159.996	480.000	-	=	20.949
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	6.660
Puerto Retiro – CABA (4)	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Terreno Ezpeleta (Quilmes)	100%	19/4/2022	465.642	521.399	-	=	7.932
Costa Urbana - CABA (Ex Solares de SM)	100%	10/7/1997	716.180	866.806	-	693.445	172.562
La Plata - Gran Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	4.715
Polo Dot expansión usos mixtos – CABA ⁽⁷⁾	80%	28/11/2006	-	15.940	-	-	5.905
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387	-	75.277	15.033
Subtotal Usos Mixtos			12.543.551	6.748.465	-	768.722	237.966
Caballito Manzana 35 - CABA ⁽³⁾	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	2.324
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	51.228	1.485
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	1.736
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾⁽⁶⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	-	2.261
Subtotal Residencial			22.767	114.192	-	142.845	7.806
Edificio Beruti y Coronel Diaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	5.067	-	6.273
Subtotal Retail			2.387	8.900	5.067	-	6.273
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	10.694
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	2.167
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.597	-	3.842
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	5.365	5.000	4.823	-	739
Subtotal Oficinas			25.879	18.690	72.320	-	17.442
Total Futuros Desarrollos			12.594.584	6.890.247	77.387	911.567	269.487
Otras Reservas ⁽¹⁾			3.289.199	-	7.297	262	10.082
Total Reservas de Tierra (1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 6			15.883.783	6.890.247	84.684	911.829	279.569

⁽¹⁾ Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Llao Llao.
(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene al costo. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.
(3) "Caballito Manzana 35" consiste en 3 edificios de vivienda de 27, 22 y 18 pisos.
(4) Este terreno se encuentra en litigio judicial. (5) Máxima superficie construible estimada de acuerdo con los proyectos pendiente de las aprobaciones finales.

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

⁽⁷⁾ Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.





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

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	CABA
Paseo Alcorta	100%	1.337	CABA
Alto Avellaneda	100%	23.737	Buenos Aires
Alto Noa	100%	3.068	Salta
Soleil Premium Outlet	100%	17.718	Buenos Aires
Alto Comahue	100%	3.325	Neuquén
Total en Centros Comerciales		53.521	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.199	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
Total en Oficinas + Residencial		75.905	
Total Expansiones		129.426	

Información detallada sobre cada una de nuestras propiedades:

Intangibles - Unidades a recibir en Permuta

Lindero Córdoba Shopping - Córdoba

El 18 de agosto de 2022, se realizó la permuta de la Parcela 1 de 3.240 m2 con Proaco, donde se construirán dos torres de viviendas. La Compañía recibirá como contraprestación, en un plazo de entre 36 y 44 meses, unidades funcionales que representen 16% de los m2, con un mínimo de 2.160 m2, junto con unidades de cocheras y, en caso de construirse, también bauleras. El valor de la permuta es de USD 2 millones.

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

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

- Fideicomiso Pasaje Ancón: El proyecto original de construcción de un edificio de oficinas se modificó a residencial, del cual nos corresponderían 1.014 m2 y 10 cocheras. A la fecha de presentación de los estados financieros existe un amparo y la obra se encuentra suspendida.
- **Fideicomiso Figueroa Alcorta 6464:** corresponde a 1.786 m2 de departamentos y 11 cocheras. Al 30 de junio de 2023 la obra se encuentra iniciada.
- Fideicomiso Liberador 7400 (Quantum Bellini): corresponde a 923 m2 de departamentos, 5 cocheras y bauleras. Al 30 de junio de 2023 se han vendido unidades quedando en stock 186 m2.

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

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

El 25 de octubre de 2019, IRSA ha transferido a un tercero no relacionado los derechos para desarrollar un edificio residencial ("Torre 1") en el espacio aéreo del supermercado Coto ubicado en el barrio de Abasto en la Ciudad

Memoria Ejercicio 2023



Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 tendrá 22 pisos de apartamentos de 1 a 3 habitaciones, con un área total de 8.400 metros cuadrados. El monto de la operación se fijó en la suma de USD 4,5 millones: USD 1 millón en dinero en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades funcionales de departamentos, con un mínimo asegurado de 1.982 m2.

Al 30 de junio de 2023 la obra de construcción de la Torre 1 se encuentra iniciada y su avance es de más del 60% y el 30 de junio de 2023, dando cumplimiento al compromiso de permuta celebrado en junio 2016 con ABASTO TWINS S.A., se firmó la cesión de una unidad funcional de cochera y el derecho a sobre elevar la denominada Torre 2 del Abasto por un precio de USD 3 millones, por los cuales se recibieron como contraprestación dineraria, la suma de USD 15.250 en efectivo, y como contraprestación no dineraria, la obligación de recibir al menos 29 unidades funcionales integrantes de la futura torre, que representen el equivalente al 20% de los metros cuadrados propios de los planos aprobados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para la construcción de la torre, con un mínimo asegurado de 1.639 metros cuadrados.

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

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

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

Futuros Desarrollos

Usos Mixtos:

Terreno Luján – Acceso Oeste, Provincia de Buenos Aires

Ubicado en el km 62 del acceso oeste, en intersección con la ruta 5, este terreno de 115 has fue comprado originalmente por CRESUD el 31 de mayo del 2008 a Birafriends S.A. por USD 3 millones; en el mes de mayo de 2012, la Compañía adquirió el predio través de una compraventa entre vinculadas, convirtiéndose en el actual titular. Es nuestra intención llevar a cabo un proyecto de usos mixtos aprovechando la consolidación del entorno y la estratégica ubicación del terreno, actualmente se está gestionando el cambio de zonificación que posibilite la materialización de dicho proyecto.

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

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

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

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

 Acta de Cierre Acuerdo Club Peretz: la Sociedad abonó los certificados adeudados de la obra en cuestión ya finalizada, liberando a ambas partes de reclamo alguno respecto del Acta firmada el 20 de enero del 2015. El monto de lo adeudado era de ARS 18,9 millones y la ejecución de las obras están descriptas, detalladas y realizadas.

Memoria Ejercicio 2023



Convenio Complementario con la Municipalidad de San Martin: En el mismo se acuerda la finalización de la obra de ensanche de Rodriguez Peña y la relocalización y puesta en marcha de la subestación de Edenor, de acuerdo con el plano y pliego de especificaciones redactados por TIS y que son parte de los anexos del mismo. Como contrapartida se abonarán las certificaciones adeudadas de la siguiente forma: El total es por ARS 26,1 millones: ARS 15 millones ya se abonaron y el saldo (sin cláusula de ajuste alguno) al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará el Acta de Entrega.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Compañía vendió su participación en Quality Invest S.A. (ver "Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores").

La Adela - Buenos Aires

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

Puerto Retiro - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales del Grupo, estiman que existen argumentos técnicos legales suficientes para considerar que el pedido de extensión de quiebra será rechazado por el tribunal. Sin embargo, dado el estado actual de la causa, la resolución es incierta.

A su vez, Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro S.A. y los restantes imputados en la causa penal por infracción art. 174 inc. 5º en función del art. 173 inc. 7º del C.P. Por dicha acción se pretende que sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte, se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos. Puerto Retiro presentó su descargo sobre el mérito de la evidencia, destacando que los actuales accionistas de Puerto Retiro no participaron en ninguno de los actos sospechosos en el caso penal, ya que adquirieron las acciones mediante el pago de las mismas y de buena fe varios años después de los hechos mencionados en el proceso. Asimismo, se destacó en todo momento que la empresa Puerto Retiro estuvo ajena en todo momento, a la licitación / privatización realizada para la venta de acciones de Tandanor.

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

En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal Nº 5 formó un incidente y dispuso y ejecutó la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, se tomó conocimiento de que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha habido novedades sobre el avance de esta causa.

Memoria Ejercicio 2023



Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro S.A. decidió registrar durante el ejercicio 2019 una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma en caso de que se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

Terreno Ezpeleta – Quilmes, Provincia de Buenos Aires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



Terreno La Plata

Con fecha 22 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de 78.614 m2 de superficie en la localidad de La Plata, provincia de Buenos Aires. La operación se materializó mediante la compra del 100% de las acciones de la sociedad Centro de Entretenimientos La Plata S.A. ("CELAP") propietaria del 61,85% del predio y la compra directa del 38,15% restante a terceras partes no relacionadas.

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

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

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

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

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

Terreno Caballito - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Es una propiedad de aproximadamente 20.462 m2, ubicada en el barrio de Caballito, uno de los barrios más densamente poblados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que la Compañía adquirió en noviembre de 1997. Este terreno será destinado al desarrollo de un complejo de viviendas con comercio y espacios públicos, con más de 85.000 m2. Este Proyecto se encuentra aprobado por las autoridades del GCBA.

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

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

Residencial:

Caballito Manzana 35 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

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

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

Durante el ejercicio 2009, adquirimos una participación del 100% en Liveck S.A. En junio de 2009, Liveck adquirió el 90% del capital social de Vista al Muelle S.A. y Zetol S.A., por USD 7,8 millones. El 10% de capital restante de ambas

Memoria Ejercicio 2023



sociedades es propiedad de Banzey S.A. Estas compañías poseen terrenos sin desarrollar en Canelones, Uruguay, cerca de la capital uruguaya, Montevideo.

Es nuestra intención desarrollar en estas 13 parcelas un proyecto urbanístico que consistirá en el desarrollo y comercialización de 1.860 departamentos. Dicho proyecto cuenta con la "viabilidad urbanística" para la construcción de aproximadamente 180.000 m2 por el plazo de 10 años, la misma fue otorgada por la Intendencia Municipal ("IMC") y la Junta Departamental de Canelones. Por su parte, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A. se comprometieron a llevar adelante obras de infraestructura por USD 8 millones, así como una cantidad mínima de m² de vivienda. El cumplimiento de este compromiso dentro de los términos acordados otorgará una vigencia de 10 años más a la viabilidad urbanística.

El precio total por la compra de Zetol S.A. fue de USD 7 millones de los cuales se pagaron USD 2 millones. Los vendedores podrán optar por recibir el saldo de precio en efectivo o mediante la entrega de unidades de los edificios que se construirán en los inmuebles propiedad de Zetol S.A. equivalentes al 12% del total de metros comercializables a construir.

Por su parte, Vista al Muelle S.A. contaba desde septiembre 2008 con un terreno oportunamente adquirido en USD 0,83 millones. Posteriormente, en febrero de 2010, se adquirieron terrenos por USD 1 millón que ya se abonaron en su totalidad. En diciembre de 2010, Vista al Muelle S.A. escrituró otros terrenos por un total de USD 2,66 millones, de los cuales se pagaron USD 0,3 millones. El saldo restante se cancelará mediante la entrega de 2.334 m² en unidades habitacionales y/o locales comerciales a construirse o en efectivo.

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

Con fecha 15 de noviembre de 2018, se ha firmado la escritura traslativa de venta de la primera parcela donde se construyó la primera Torre de Departamentos, Villas y Cocheras simples y dobles, el precio de permuta total fue de USD 7.298.705 equivalentes al 16% de la totalidad de los metros construidos vendibles en la primera Torre. El 12% de la misma, ha sido utilizado para cancelar parte del saldo de precio mantenido a la fecha con los vendedores de las parcelas adquiridas por Zetol S.A en junio 2009.

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

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén

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

Retail:

Edificio Beruti y Coronel Diaz – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En febrero de 2022 la Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "GCABA") un inmueble ubicado en Beruti esquina a la Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, propiedad de la Sociedad, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo. La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.387 m2, consta de planta

Memoria Ejercicio 2023



baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.137 m2 y cuenta con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de ARS 2.158,6 millones, el cual fue abonado en su totalidad.

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

Oficinas:

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

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

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

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

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

Terreno Intercontinental Plaza II - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Lindero Córdoba

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

Otras Reservas de Tierra

CONIL - Avellaneda, Provincia de Buenos Aires

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

Memoria Ejercicio 2023



locales con 1.389 m2, 2 departamentos y 4 cocheras, considerados Bienes de Cambio y la reincorporación de la Parcela B como Reserva de Tierra.

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

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

Otros Activos

Entretenimientos

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

En relación con la inversión en La Rural S.A., su actividad principal incluye la organización de congresos, ferias, exposiciones y eventos y es llevada a cabo por LRSA, tanto en el Predio Ferial de Palermo como en el "Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" a través de una Unión Transitoria de Empresas que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este predio por un plazo de 15 años y el "Punta del Este Convention and Exhibition Center". IRSA posee una participación indirecta del 35%.

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

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

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

Segmento Otros

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

GCDI es una compañía de construcción y real estate listada en ByMA, en la que, al 30 de junio de 2023, tenemos una participación del 27,82%. GCDI se dedica principalmente a la construcción de proyectos de terceros y desarrollo residencial en Argentina y Uruguay.

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

Con fecha 8 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad PARETO S.A., con el objeto social "diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web". Al 30 de junio de 2023, la compañía cuenta con un equipo de 45 personas y la participación de IRSA en "We are appa" alcanza el 98,67%.

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

Memoria Ejercicio 2023



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

Durante el año, los usuarios de ¡appa! realizaron más de 700.000 transacciones en la plataforma incluyendo consumos en shoppings, uso de parking, y redención de beneficios corporativos. De estas, se identificaron aproximadamente 636.000 transacciones de visitantes en los centros comerciales de IRSA, correspondientes a consumos por más de ARS 3.100 millones de 204.000 usuarios. Esta información permite a los equipos de los centros comerciales gestionar sus comunicaciones y acciones de una manera más eficaz y segmentada que redunda en mayor fidelización y atractivo de la propuesta de los centros comerciales hacia sus visitantes.

Avenida Inc.

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

Compara en casa

Compara en casa es un broker digital de seguros que compara las pólizas de las principales aseguradoras en un solo lugar. Operan en Argentina, Brasil, México, Paraguay y Uruguay. Al 30 de junio de 2023, la compañía poseía en forma indirecta el 14,87% de Comparaencasa S.A.

Nuestra Inversión en Banco Hipotecario

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

Banco Hipotecario es un banco comercial inclusivo que brinda servicios de banca universal ofreciendo una amplia variedad de productos y actividades bancarias, incluyendo una amplia gama de préstamos personales y corporativos, depósitos, tarjetas de crédito y débito, y servicios financieros relacionados a particulares, pequeñas y medianas empresas ("PyME") y grandes empresas. Al mes de abril de 2023, Banco Hipotecario ocupaba el decimosexto lugar entre los bancos privados del sistema financiero argentino en términos de activos totales y decimoctavo lugar en términos de préstamos. Al 30 de junio de 2023, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 85.202,4 millones, sus activos consolidados eran de ARS 672.610,1 millones, y su resultado neto para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 fue de ARS 8.670 millones. Desde 1999, las acciones de Banco Hipotecario cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en Argentina, y desde 2006 tiene un programa de nivel I de ADR.

La estrategia de negocio de Banco Hipotecario es continuar diversificando su cartera de préstamos. Los préstamos nohipotecarios del Banco al sector privado no financiero, en términos nominales, eran de ARS 36.851,0 millones al 31 de diciembre de 2019, de ARS 40.522,8 millones al 31 de diciembre de 2020, de ARS 48.760,9 millones al 31 de diciembre de 2021, de ARS 61.353,5 millones al 31 de diciembre de 2022 y ARS 76.970,5 millones al 30 de junio de 2023.

También, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de fondeo mediante el desarrollo de su presencia en el mercado de capitales local e internacional, así como también incrementando su base de depósitos. Sus obligaciones negociables en el total del fondeo representaban el 3,2% al 30 de junio de 2023.

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

Memoria Ejercicio 2023



4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES

Julio 2022: Canje ON Clase II - Normativa BCRA "A" 7466

El 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones, originalmente emitidas por IRSA CP. El valor nominal de Obligaciones Negociables existentes presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 238,985 millones, lo que representa un 66,38% de aceptación.

- -Opción A: El 60,83% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción A. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV.
- -Opción B: El 39,17% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción B. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 1.030 de Obligaciones Negociables Clase XIV.

A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XIV:
 - Valor nominal emitido: USD 171,2 millones.
 - Fecha de emisión y liquidación: 8 de julio de 2022.
 - Precio de emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de vencimiento: Amortizaciones anuales de 17,5% en 2024 2027 y 30% el 22 de junio de 2028.
 - Tasa de interés Fija Nominal Anual: 8,75%.
 - Fechas de pago de intereses: Los intereses se pagarán semestralmente por período vencido a partir del 22 de diciembre de 2022.
 - Ley New York

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

Julio y septiembre 2022: Programa de Recompra de Acciones – Extensión y finalización

El día 12 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad resolvió extender por el plazo de 120 (ciento veinte) días el programa de recompra de acciones propias que fuera aprobado por resolución del órgano de administración en fecha 11 de marzo de 2022, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

El 22 de septiembre, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 9.419.623 IRSA Ordinarias que representan aproximadamente un 99,51% del programa aprobado y 1,16% del capital social.

Agosto 2022, marzo y agosto 2023: Venta de pisos en Della Paolera 261

El 17 de agosto de 2022, la Compañía vendió y transfirió un piso de la torre "261 Della Paolera" por una superficie total de 1.184 m2 y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de transacción fue de USD 12,6 millones (USD 10.600/m2), que fueron abonados en su totalidad.

El 1 de marzo de 2023, la Compañía vendió y transfirió dos pisos de dicha torre por una superficie total de 2.394 m2 y 18 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de transacción fue de USD 22,5 millones (USD 9.380/m2), que fueron abonados en su totalidad.

Memoria Ejercicio 2023



Asimismo, el 28 de marzo de 2023, IRSA vendió y transfirió cinco pisos adicionales, por una superficie total de 5.922 m2 y 49 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 58,7 millones (USD 9.918/m2), que fueron abonados en su totalidad.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 9 de agosto de 2023, IRSA vendió y transfirió un piso adicional, por una superficie total de 1.184 m2 y 10 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 12,1 millones (USD 10.248/m2), que fueron abonados en su totalidad.

Luego de estas operaciones, IRSA conserva la propiedad de 6 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 7.332 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Septiembre y noviembre 2022, febrero y mayo 2023: Ejercicio de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2022, febrero y mayo 2023, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 257.905 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado de los mencionados ejercicios han ingresado a la Sociedad USD 102.248,8.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 810.879.553 a 811.137.457, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.955.122 a 79.709.301.

Octubre 2022: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2022, 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 4.340 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2022.
- Reforma de los artículos décimo sexto, vigésimo segundo y vigésimo tercero del estatuto social.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1,16% del Capital Social.

Con fecha 8 de noviembre de 2022, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 4.340.000.000 equivalente al 541,4380% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 5,41438 y un monto por ADR de ARS 54,1438 (Pesos argentinos por ADR).

Noviembre 2022 y mayo 2023: Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Como consecuencia del pago de dividendos en efectivo realizado el 8 de noviembre de 2022, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1. Ratio posterior al dividendo: 1.0442.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,432. Precio posterior al dividendo: USD 0,414

Asimismo, y como consecuencia del pago de dividendos en efectivo realizado el 5 de mayo de 2023, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Memoria Ejercicio 2023



- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1,0442. Ratio posterior al dividendo:
 1,1719.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,414. Precio posterior al dividendo: USD 0,3689.

Enero 2023: Emisión de Obligaciones Negociables

El 31 de enero de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables por la suma total de USD 90,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XV: por USD 61,75 millones, a una tasa fija del 8,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 25 de marzo de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XVI: por USD 28,25 millones, a una tasa fija del 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 25 de julio de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal. USD 5,07 millones fueron suscriptos en efectivo y USD 23,18 millones en especie con Obligaciones Negociables Clase IX (VN USD 22,5 millones).

Los fondos fueron destinados a cancelar deuda de corto plazo.

Febrero 2023: Cancelación anticipada Obligaciones Negociables Clase II

El día 3 de febrero de 2023, la Sociedad resolvió rescatar anticipadamente la totalidad del remanente de Obligaciones Negociables Clase II, originalmente emitidas por IRSA Propiedades Comerciales S.A., por USD 121 millones con vencimiento el día 23 de marzo de 2023.

El rescate se llevó a cabo el día 8 de febrero de 2023, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase II, y el precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase II vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos.

Febrero 2023: Cancelación parcial y rescate de Obligaciones Negociables Clase IX

El 6 de febrero de 2023, y en relación con la emisión de Obligaciones Negociables Clase XVI, que fueron parcialmente integradas con Obligaciones Negociables Clase IX, la Sociedad anunció la cancelación parcial de las Obligaciones Negociables Clase IX por un valor de USD 22,5 millones, que fueron originalmente emitidas por USD 80,7 millones, con vencimiento en el día 1 de marzo de 2023.

El rescate del remanente de USD 58,2 millones se llevó a cabo el día 17 de febrero de 2023, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase IX, y el precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase IX vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos.

Marzo 2023: Adjudicación Inmueble

La Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA") un inmueble ubicado en Paseo Colón 245, a metros de la Casa Rosada, sede del Gobierno Nacional. También se adquirieron 12 cocheras ubicadas en Paseo Colón 275.

La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.700 m2 y un subsuelo con cocheras. El precio de compra fue de ARS 1.434.793.198, el cual fue abonado en su totalidad.

Memoria Ejercicio 2023



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

Abril 2023: Mejora en la Calificación de Riesgo

El 3 de abril de 2023, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (afiliada de Fitch Ratings), subió la calificación de AA(arg) a AA+(arg) de las obligaciones negociables de la Compañía.

Abril 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 27 de abril de 2023, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Aumento del Capital Social a la suma de ARS 7.363.527.208 mediante la capitalización parcial de la cuenta prima de emisión y la consecuente emisión de acciones por 6.552.405.000 a distribuir entre los accionistas en proporción a sus tenencias.
- Cambio del valor nominal de las acciones de ARS 1 a ARS 10.
- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 21.900 millones.

Con fecha 5 de mayo de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 21.900 millones equivalente al 2.731,3451% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 27,3135 y un monto por ADR de ARS 273,1345 (Pesos argentinos por ADR).

Junio 2023: Emisión de Obligaciones Negociables

El 7 de junio de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 25,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

• ON Clase XVII: tasa fija del 5,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 7 de diciembre de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

Junio 2023: Programa de Recompra de Acciones

Con fecha 15 de junio de 2023, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV:

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 5.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 425 por acción y hasta un máximo de USD 8,00 por GDS
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.

Memoria Ejercicio 2023



 Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleja el valor ni la realidad económica que tienen los activos en la actualidad, resultando ello en desmedro de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad adquirió en diversas transacciones 4.608.962 acciones ordinarias (V.N. ARS 1 por acción) por un total de ARS 1.895,9 millones, correspondientes al 37,92% del programa aprobado y representativas de un 0,57% del capital social de la Compañía, cumpliendo con los términos y condiciones del plan.

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

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

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

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

Esta venta, cuyo resultado será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 1er trimestre del Período fiscal 2024, forma parte de la estrategia de la compañía de consolidar un portfolio de oficinas premium en la Ciudad de Buenos Aires.

Agosto 2023: Venta de Quality Invest S.A.

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

Quality Invest S.A. es la propietaria del predio sito en la Avenida San Martín 601/611/645 de la localidad de San Martín, Provincia de Buenos Aires, de 159.996 m2 con una superficie cubierta actual de 80.027 m2, que fuera sede de la planta industrial de Nobleza Picardo hasta 2011. El monto de la transacción ascendió a la suma de USD 22.900.000, de los cuales USD 21.500.000 han sido cobrados junto con la transferencia de las acciones y el saldo de USD 1.400.000 se cobrará a los 3 años, devengando un interés del 7% anual. El resultado contable de la operación se reconocerá en el primer trimestre del ejercicio fiscal 2024.

Memoria Ejercicio 2023



5. MARCO NORMATIVO

Regulación y Supervisión Gubernamental

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

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

Locaciones

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

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

Limitaciones a los términos de la locación

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

Derecho de resolución anticipada

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

Otros

La mayoría de nuestras locaciones disponen que los locatarios paguen la totalidad de los gastos e impuestos vinculados a la propiedad en proporción a sus respectivas superficies alquiladas. Sin perjuicio de ello, conforme la última reforma introducida al art. 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. En el caso de un incremento significativo en el monto de tales gastos e impuestos, el gobierno argentino podría responder a presiones políticas para intervenir mediante la reglamentación de esta práctica, en consecuencia, afectando en forma negativa nuestros ingresos por alquileres. Si bien el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador, en caso de falta de pago de los alquileres, proceder al cobro de los mismos mediante un "procedimiento de ejecución", existe numerosa jurisprudencia que sostiene que los contratos de locación de shopping center no cumplen con los requisitos exigidos por la ley vigente para ser cobrados por el procedimiento de ejecución. En aquellos casos en los que se hace lugar al procedimiento de ejecución, los deudores tienen menos defensas a su alcance para impedir la ejecución, haciendo que estos procedimientos sean sustancialmente más breves que los ordinarios. En los procedimientos de ejecución el origen de la deuda no se discute, el juicio se concentra en las formalidades del instrumento de deuda en sí. El citado Código Procesal también permite procedimientos especiales de desalojo que se llevan a cabo del mismo modo que los

Memoria Ejercicio 2023



procedimientos ordinarios. El Código Civil y Comercial de la Nación impone una intimación al locatario a que abone lo adeudado en caso de incumplimiento en forma previa al desalojo que no puede ser menor a diez días para las locaciones con destino habitacional, y no impone limitación alguna ni plazo mínimo de intimación para el resto de los destinos. Sin embargo, históricamente los extensos expedientes judiciales y los numerosos obstáculos procesales han dado como resultado demoras significativas en los procedimientos de desalojo que en general llevan de seis meses a dos años desde la fecha de iniciación de las acciones legales hasta la fecha real de desalojo.

Desarrollo y Utilización del Terreno

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

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

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

Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro Porteño.

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

Venta y Titularidad

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

Memoria Ejercicio 2023



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otras Reglamentaciones

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

Memoria Ejercicio 2023



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



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 Nº21/2004 del Grupo Mercado Común del Mercosur que exige que todos aquellos que realicen actividades comerciales en Internet (*e-business*) deben revelar de forma precisa y clara las características de los productos y/o servicios ofrecidos y los términos y condiciones de venta. La falta de cumplimiento de los términos de la oferta se considera una negativa injustificada a vender y da lugar a sanciones.

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

Ley de Defensa de la Competencia. La Ley N° 27.442 y su decreto reglamentario, tiene por finalidad prevenir y sancionar las conductas contrarias a la competencia; también exige autorización administrativa para operaciones que, conforme a la Ley de Defensa de la Competencia, constituyen concentración económica. Conforme a esta ley, las fusiones, transferencias de fondo de comercio, adquisiciones de bienes o derechos sobre acciones, capital u otros valores convertibles, u operaciones similares por las cuales el comprador adquiere el control o tiene influencia significativa en una sociedad, son consideradas una concentración económica. Cuando una concentración económica involucra a una o más sociedades y el volumen de negocio total del conjunto de empresas afectadas, concepto que incluye al grupo adquirente y a la empresa, grupo o activos objeto de la adquisición pero excluye a las empresas del grupo vendedor, supere en Argentina 100 millones de unidades móviles que, conforme la Resolución № 63/2023 de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía publicada en el Boletín Oficial con fecha 3 de febrero de 2023, equivale a la suma de ARS 16.255.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en ARS 162,55), en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la CNDC para su análisis y autorización. Se entiende por "volumen de negocios total" los importes resultantes de la venta de productos, de la prestación de servicios realizados, y los subsidios directos percibidos por las empresas afectadas durante el último ejercicio que correspondan a sus actividades ordinarias, previa deducción de los descuentos sobre ventas, así como del impuesto sobre el valor agregado y de otros impuestos directamente relacionados con el volumen de negocios.

La solicitud de autorización puede ser presentada con anterioridad a la operación o dentro de una semana de finiquitada la misma. Una vez que haya transcurrido 1 año desde la puesta en funcionamiento de la nueva Autoridad Nacional de

Memoria Ejercicio 2023



la Competencia, el pedido de la autorización sólo podrá presentarse en forma previa y no se podrá concretar la toma de control sino hasta que esté otorgada, en forma expresa o tácita.

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

La Ley de Defensa de la Competencia establece excepciones a la obligación de notificación, entre ellos cuando las concentraciones económicas en las cuales (i) el monto de la operación y (ii) el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden, cada uno de ellos, los 20 millones de unidades móviles que, conforme la citada Resolución de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía, representan ARS 3.251.000,000, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones de concentración efectuadas por las empresas involucradas exceden los 20 millones de unidades móviles durante los 12 meses previos a la operación de que se trate o los 60 millones de unidades móviles en los 36 meses previos (que, conforme dicha Resolución de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía, equivalen a la suma de ARS 9.753.000.000), estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado y el volumen de ventas anual consolidado de nuestra controlante excede los ARS 16.255.000.000, en los casos de concentraciones en la que seamos la parte adquirente debemos notificar a la CNDC acerca de toda concentración conforme lo dispuesto en la Ley de Defensa de la Competencia, siempre que no se presenten los casos de excepción de la obligación de notificación del artículo 11 de dicha Ley.

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

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

Con fecha 6 de noviembre de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley Nº 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 Nº 25.675 se establecen las actividades que se encontrarán sujetas a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental y ciertos requisitos para su realización. Asimismo, se establecen las responsabilidades y obligaciones que se generarán a través de la producción de un daño ambiental, estableciéndose en forma primaria el restablecimiento del medio ambiente al estado anterior, y en caso de no resultar técnicamente factible una indemnización sustitutiva. Dicha Ley también promueve la educación ambiental y prevé el cumplimiento de ciertas obligaciones mínimas de información que deberán brindar las personas físicas y jurídicas.

Con fecha 4 de agosto de 2004, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.916 por medio de la cual se establecieron los presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión integral de residuos domiciliarios, tanto residencial, como comercial e industrial. La ley denomina a la gestión ambiental como un conjunto de actividades interdependientes y complementarias entre sí, que conforman un proceso de acciones para el manejo de residuos domiciliarios (residencial, urbano, comercial y/o industrial, entre otros) con el objeto de proteger el ambiente y la calidad de vida de la población. La presente ley establece que la gestión integral de residuos domiciliarios se comprende de las siguientes etapas: generación, disposición inicial, recolección, transferencia, transporte, tratamiento y disposición final. Las autoridades competentes son determinadas por las jurisdicciones locales.

Memoria Ejercicio 2023



La ley 27.566, sancionada el 16 de octubre de 2020, aprueba el "Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe" (Acuerdo de Escazú) por parte de la República Argentina. El Acuerdo de Escazú tiene como objetivo garantizar la implementación plena y efectiva en América Latina y el Caribe de los derechos de acceso a la información ambiental, participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales y acceso a la justicia en asuntos ambientales, así como la creación y el fortalecimiento de las capacidades y la cooperación, contribuyendo a la protección del derecho de cada persona, de las generaciones presentes y futuras, a vivir en un medio ambiente sano y al desarrollo sostenible. Es el único acuerdo vinculante emanado de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible (Río+20), el primer acuerdo regional ambiental de América Latina y el Caribe y el primero en el mundo en contener disposiciones específicas sobre defensores de derechos humanos en asuntos ambientales

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

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

Seguros

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





6. SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

•	Total información por segmentos			Neg	ocios conjun	itos	Ex	pensas y FP	С		nes entre seg		Total estado de resultados / estado de situación financiera			
	30.06.23	30.06.22	Variación	30.06.23	30.06.22	Variación	30.06.23 30.06.22 Variación		Variación	30.06.23 30.06.22 Variación		•	30.06.23 30.06.22		Variación	
•							(en n	nillones de Al	RS)							
Ingresos	72.303	55.174	17.129	(453)	(502)	49	17.435	14.496	2.939	-	-	-	89.285	69.168	20.117	
Costos	(13.251)	(11.498)	(1.753)	198	196	2	(17.751)	(14.817)	(2.934)	-	-	-	(30.804)	(26.119)	(4.685)	
Resultado bruto	59.052	43.676	15.376	(255)	(306)	51	(316)	(321)	5	-	-	-	58.481	43.049	15.432	
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(51.180)	26.576	(77.756)	2.035	2.851	(816)	-	-	-	-	-	-	(49.145)	29.427	(78.572)	
Gastos generales y de administración	(23.888)	(11.484)	(12.404)	67	57	10	-	-	-	52	50	2	(23.769)	(11.377)	(12.392)	
Gastos de comercialización	(4.538)	(4.834)	296	27	12	15	-	-	-	-	-	-	(4.511)	(4.822)	311	
Otros resultados operativos, netos	(7.284)	61	(7.345)	(25)	-	(25)	166	120	46	(52)	(50)	(2)	(7.195)	131	(7.326)	
Resultado operativo	(27.838)	53.995	(81.833)	1.849	2.614	(765)	(150)	(201)	51	-	-	-	(26.139)	56.408	(82.547)	
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	3.889	1.005	2.884	(1.267)	(1.769)	502	-	-	=	-	-	-	2.622	(764)	3.386	
Resultado del segmento	(23.949)	55.000	(78.949)	582	845	(263)	(150)	(201)	51	-	-	-	(23.517)	55.644	(79.161)	
Activos reportables	635.002	702.440	(67.438)	(3.588)	(4.180)	592	-	-	-	80.198	105.407	(25.209)	711.612	803.667	(92.055)	
Pasivos reportables	-	-	-		-	-	-	-	-	(327.229)	(437.767)	110.538	(327.229)	(437.767)	110.538	
Activos / (Pasivos) netos reportables	635.002	702.440	(67.438)	(3.588)	(4.180)	592		-	-	(247.031)	(332.360)	85.329	384.383	365.900	18.483	

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

•	Cen	tros comercia	les		Oficinas		Vent	as y desarrol	os		Hoteles			Total				
	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.
	(en millones de ARS)																	
Ingresos	47.438	37.369	10.069	4.584	6.556	(1.972)	4.382	1.608	2.774	14.964	9.270	5.694	935	371	564	72.303	55.174	17.129
Costos	(3.213)	(3.223)	10	(379)	(632)	253	(1.333)	(1.253)	(80)	(7.580)	(5.295)	(2.285)	(746)	(1.095)	349	(13.251)	(11.498)	(1.753)
Resultado bruto	44.225	34.146	10.079	4.205	5.924	(1.719)	3.049	355	2.694	7.384	3.975	3.409	189	(724)	913	59.052	43.676	15.376
Resultado neto por cambios en el																		
valor razonable de propiedades de	(11.169)	1.192	(12.361)	(4.546)	(11.622)	7.076	(35.352)	36.877	(72.229)	-	-	-	(113)	129	(242)	(51.180)	26.576	(77.756)
inversión																		
Gastos generales y de administración	(6.682)	(6.170)	(512)	(745)	(735)	(10)	(2.560)	(2.281)	(279)	(3.275)	(1.574)	(1.701)	(10.626)	(724)	(9.902)	(23.888)	(11.484)	(12.404)
Gastos de comercialización	(2.168)	(1.826)	(342)	(103)	(168)	65	(1.123)	(1.988)	865	(1.028)	(733)	(295)	(116)	(119)	3	(4.538)	(4.834)	296
Otros resultados operativos, netos	(585)	(306)	(279)	(69)	(50)	(19)	(884)	(103)	(781)	(143)	(127)	(16)	(5.603)	647	(6.250)	(7.284)	61	(7.345)
Resultado operativo	23.621	27.036	(3.415)	(1.258)	(6.651)	5.393	(36.870)	32.860	(69.730)	2.938	1.541	1.397	(16.269)	(791)	(15.478)	(27.838)	53.995	(81.833)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.889	1.005	2.884	3.889	1.005	2.884
Resultado del segmento	23.621	27.036	(3.415)	(1.258)	(6.651)	5.393	(36.870)	32.860	(69.730)	2.938	1.541	1.397	(12.380)	214	(12.594)	(23.949)	55.000	(78.949)
Activos reportables	187.478	198.483	(11.005)	120.589	152.489	(31.900)	287.180	313.658	(26.478)	8.783	9.018	(235)	30.972	28.792	2.180	635.002	702.440	(67.438)
Pasivos reportables	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	-	-	-	
Activos / (Pasivos) netos reportables	187.478	198.483	(11.005)	120.589	152.489	(31.900)	287.180	313.658	(26.478)	8.783	9.018	(235)	30.972	28.792	2.180	635.002	702.440	(67.438)

Memoria Ejercicio 2023



Ingresos Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 26,9% pasando de ARS 37.369 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 47.438 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Este aumento se debe a que, durante el ejercicio finalizado en junio de 2022, si bien los shoppings estaban abiertos, se mantenía una política de apoyo a los locatarios en todos los centros comerciales. Además, había más vacancias de locales, horarios reducidos y menor afluencia de público. En el presente ejercicio el incremento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 5.894 millones en los ingresos por alquileres fijos; (ii) un incremento de ARS 1.494 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) un aumento de ARS 979 millones en derechos de admisión; (iv) un incremento de ARS 852 millones en los ingresos por estacionamientos; y (v) un aumento de ARS 606 millones en aplanamiento de contratos escalonados.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 30,1% pasando de ARS 6.556 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.584 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 28,8%, pasando de ARS 6.411 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.563 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de un menor ingreso por alquileres debido a la venta del edificio República en abril de 2022 y a la venta de pisos de la Torre "261 Della Paolera" (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires). También se observa una baja de la tarifa en términos reales dado que la tasa de inflación fue mayor que la variación del tipo de cambio.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 172,5% pasando de ARS 1.608 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.382 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 61,4% de ARS 9.270 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 14.964 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por una mayor ocupación con el consiguiente incremento de ingresos. Los hoteles Llao Llao y Libertador ya alcanzaron los porcentajes de ocupación prepandemia.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 152,0% pasando de ARS 371 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 935 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, lo cual se debe, principalmente, al mayor número de congresos y ferias realizados en el Centro de Convenciones de Buenos Aires (LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires)) y al cobro del fee por parte de We Are APPA por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

Costos Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 0,3%, pasando de ARS 3.223 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.213 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 480 millones; parcialmente compensado por: (ii) un aumento de ARS 275 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (iii) un aumento de ARS 170 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 8,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas disminuyeron un 40,0%, pasando de ARS 632 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 379 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023,

Memoria Ejercicio 2023



principalmente por: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 117 millones; (ii) un menor cargo por amortizaciones por ARS 81 millones; y (iii) una disminución de ARS 61 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 8,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 6,4%, pasando de ARS 1.253 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.333 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 debido principalmente a: (i) mayores costos por venta de bienes y servicios por ARS 178 millones que corresponden a la venta a título de permuta del "Lote 16" ubicado en la provincia de Córdoba (Argentina), a la venta de 2 unidades de la Torre 1 de Carrasco Boating (Montevideo, Uruguay), a la venta de un terreno por parte de Zetol S.A. (Canelones, Uruguay), y al compromiso de permuta celebrado con ABASTO TWINS S.A. (Buenos Aires, Argentina), parcialmente compensado por: (ii) una disminución de ARS 46 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 41 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 77,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 30,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 43,2%, pasando de ARS 5.295 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 7.580 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 1.555 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 523 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; y (iii) un aumento de ARS 184 millones en concepto de viáticos, movilidad y librería. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 57,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 50,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 31,9%, pasando de ARS 1.095 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 746 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) menores cargos en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 283 millones; (ii) menores costos en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 115 millones; (iii) una disminución de ARS 23 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; compensado en parte por (iv) un aumento en el cargo por amortizaciones de ARS 80 millones.

Resultado bruto Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 29,5%, pasando de una ganancia de ARS 34.146 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 44.225 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia del incremento de los ingresos y mayor afluencia de público en los centros comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 91,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 93,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 29,0%, pasando de una ganancia de ARS 5.924 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 4.205 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 90,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 91,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos aumentó un 758,9%, pasando de una ganancia de ARS 355 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 3.049 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos,

Memoria Ejercicio 2023



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

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 85,8%, pasando de una ganancia de ARS 3.975 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 7.384 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 42,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 49,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 126,1%, pasando de una pérdida de ARS 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 189 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 195,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 20,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

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

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 78.572 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 29.427 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 49.145 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una ganancia de ARS 26.576 millones (de la cual una ganancia de ARS 1.192 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 11.622 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 36.877 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 129 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 51.180 millones (de la cual una pérdida de ARS 11.169 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 4.546 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 35.352 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 113 millones del segmento Otros)

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

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

Gastos generales y de administración Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 8,3%, pasando de ARS 6.170 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 6.682 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 378 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de honorarios a directores por ARS

Memoria Ejercicio 2023



250 millones; (iii) un aumento de gastos bancarios por ARS 27 millones; compensado parcialmente por (iv) una disminución de ARS 67 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) menores cargos por viáticos, movilidad y librería por ARS 33 millones; y (vi) una disminución en el cargo por amortizaciones por ARS 28 millones. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 16,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 13,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 1,4%, pasando de ARS 735 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 689 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 53 millones; (ii) un aumento en honorarios a directores de ARS 34 millones; parcialmente compensado por: (iii) un menor cargo en amortizaciones por ARS 72 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 11,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 16,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 12,2%, pasando de ARS 2.281 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 2.560 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 141,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 58,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron en un 108,1%, pasando de ARS 1.574 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.275 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) mayores cargos por ARS 848 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) mayores cargos por ARS 384 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un incremento de ARS 237 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) un aumento de ARS 150 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (v) un mayor cargo por ARS 61 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 17,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 21,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 1.367,7%, pasando de ARS 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 10.626 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) mayores cargos por ARS 9.442 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 522 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un mayor cargo por ARS 68 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines, compensado en parte por (iv) una disminución de ARS 113 millones en impuestos, tasas y contribuciones.

Gastos de comercialización Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 18,7%, pasando de ARS 1.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 2.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de (i) un incremento de ARS 222 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 186 millones en el cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un incremento de ARS 155 en el cargo por deudores incobrables; compensado en parte por (iii) una disminución de ARS 227 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, disminuyeron de 4,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 4,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Memoria Ejercicio 2023



Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 38,7%, pasando de ARS 168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 69 millones en impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 24 millones; parcialmente compensado por: (iii) un aumento de ARS 21 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) un menor recupero de deudores incobrables por ARS 10 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 2,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 2,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 43,5%, pasando de ARS 1.988 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.123 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó como consecuencia de (i) una disminución de ARS 603 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo de ARS 263 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 123,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 25,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 40,2%, pasando de ARS 733 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.028 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 106 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 83 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un incremento de ARS 78 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones; y (iv) un mayor cargo en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 12 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 7,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 6,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 2,5%, pasando de ARS 119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 116 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 32,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 12,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros resultados operativos, netos Junio 2023 vs Junio 2022

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 91,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 306 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 585 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un mayor cargo por juicios de ARS 542 millones; (ii) un mayor cargo por donaciones de ARS 58 millones; compensado parcialmente por (iii) mayores ingresos por intereses generados por activos operativos de ARS 342 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 1,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 38,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 50 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 69 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de (i) un mayor cargo por juicios por 29 millones; compensando en parte por (ii) un menor cargo en donaciones por ARS 6 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este

Memoria Ejercicio 2023



segmento aumentaron de un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 1,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 758,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 884 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente debido a: (i) un resultado negativo por venta de propiedad, planta y equipo por ARS 684 millones el cual corresponde a la venta del Piso 8 torre la Torre "261 Della Paolera" (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) ocupado por IRSA; y (ii) se reconoció una bonificación de la penalidad por mora en el contrato de permuta con FIDEICOMISO ESQUINA GUEMES por ARS 138 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 6,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 20,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 12,6%, pasando de una pérdida neta de ARS 127 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 143 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por menores ingresos en otros resultados operativos por 18 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 1,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento disminuyeron un 966,0%, pasando de una ganancia neta de ARS 647 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 5.603 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) un aumento en el cargo por juicios de ARS 6.318 millones debido a la constitución de una provisión por la demanda de IDBD; y (ii) un menor ingreso por el canon correspondiente a La Rural S.A; compensado en parte por (iii) la realización de la diferencia de conversión debido a la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A. generando un resultado positivo de ARS 428 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 174,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 599,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Resultado operativo Junio 2023 vs Junio 2022

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó una disminución del 12,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 27.036 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 23.621 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas aumentó en 81,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 6.651 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 1.258 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se debe principalmente al aumento de ARS 7.076 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 101,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 27,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 212,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 32.860 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 36.870 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha disminución se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 2.043,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 841,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Memoria Ejercicio 2023



Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 90,7%, pasando de una ganancia neta de ARS 1.541 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 2.938 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, alcanzado, en su mayoría, niveles de ocupación prepandemia. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 16,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 19,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución pasando de una pérdida neta de ARS 791 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 16.269 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha disminución se explica por mayores gastos de administración y un mayor resultado negativo en los otros resultados operativos, netos.

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

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 443,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 764 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia neta de ARS 2.622 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 28,4%, pasando de una pérdida de ARS 1.769 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida de ARS 1.267 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por resultados provenientes de la participación en Quality Invest S.A., explicados principalmente por el valor razonable de sus propiedades.

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

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

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

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

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 287,0%, pasando de una ganancia neta de ARS 1.005 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 3.889 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en TGLT por ARS 1.674 millones positivo y Banco Hipotecario por ARS 1.200 millones positivo, compensado en parte por la variación de nuestra inversión en Condor por ARS 838 millones negativo.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una ganancia de ARS 25.549 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 15.536 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, lo cual se debe principalmente a un menor resultado positivo por diferencias de cambio, lo cual fue compensado en parte por el resultado generado por la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda, resultados por valuación a valor

Memoria Ejercicio 2023



razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos y menores cargos en concepto de intereses perdidos.

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una pérdida de ARS 5.971 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 66.075 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Durante el presente ejercicio, la Sociedad decidió reversar la provisión de impuesto a las ganancias contabilizada en el ejercicio 2022. A su vez, por el ejercicio finalizado el 30 de junio del 2023 IRSA aplicó el criterio de ajuste por inflación sistémico e integral como la actualización de sus quebrantos acumulados. Ver Nota 21 de los Estados Financieros Consolidados.

Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una ganancia de ARS 75.222 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 58.094 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.





A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio 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 2022 y 2021.

•	Total info	rmación por se	gmentos	Ne	gocios conjunt	os	E	xpensas y FP0	;		entre segmento os no reportabl		Total estado de resultados / estado de situación financiera			
	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación	
•							(€	en millones de A	(RS)							
Ingresos	55.174	35.754	19.420	(502)	(179)	(323)	14.496	10.415	4.081	-	(110)	110	69.168	45.880	23.288	
Costos	(11.498)	(12.214)	716	196	247	(51)	(14.817)	(11.237)	(3.580)	-	-	-	(26.119)	(23.204)	(2.915)	
Resultado bruto	43.676	23.540	20.136	(306)	68	(374)	(321)	(822)	501	-	(110)	110	43.049	22.676	20.373	
Resultado neto por cambios en el																
valor razonable de propiedades de	26.576	(27.040)	53.616	2.851	(429)	3.280	-	-	-	-	-	-	29.427	(27.469)	56.896	
inversión		, ,			, ,									, ,		
Gastos generales y de administración	(11.484)	(10.885)	(599)	57	48	9	-	-	-	50	170	(120)	(11.377)	(10.667)	(710)	
Gastos de comercialización	(4.834)	(5.338)	504	12	71	(59)	-	-	-	-	-	-	(4.822)	(5.267)	445	
Otros resultados operativos, netos	61	(551)	612	-	(71)	71	120	378	(258)	(50)	(60)	10	131	(304)	435	
Resultado operativo	53.995	(20.274)	74.269	2.614	(313)	2.927	(201)	(444)	243	-	-	-	56.408	(21.031)	77.439	
Resultado por participación en	1.005	(14.102)	15.107	(1.769)	(1.381)	(388)							(764)	(15.483)	14.719	
negocios conjuntos y asociadas	1.005	(14.102)	13.107	(1.769)	(1.301)	(300)	-	-	-	-	-	-	(764)	(13.463)	14.7 19	
Resultado del segmento	55.000	(34.376)	89.376	845	(1.694)	2.539	(201)	(444)	243				55.644	(36.514)	92.158	
Activos reportables	702.440	724.290	(21.850)	(4.180)	(5.348)	1.168	-	-	-	105.407	68.624	36.783	803.667	787.566	16.101	
Pasivos reportables	-	-	· ,	· <u>-</u>		-	-	-	-	(437.769)	(495.128)	57.359	(437.769)	(495.128)	57.359	
Activos / (Pasivos) netos reportables	702.440	724.290	(21.850)	(4.180)	(5.348)	1.168	-	-	-	(332.362)	(426.504)	94.142	365.898	292.438	73.460	

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021.

•	Centros comerciales				Oficinas		Vent	as y desarrolle	os		Hoteles			Otros			Total	
	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.
									(en millone									
Ingresos	37.369	18.814	18.555	6.556	9.488	(2.932)	1.608	2.740	(1.132)	9.270	3.256	6.014	371	1.456	(1.085)	55.174	35.754	19.420
Costos	(3.223)	(3.079)	(144)	(632)	(509)	(123)	(1.253)	(2.973)	1.720	(5.295)	(3.765)	(1.530)	(1.095)	(1.888)	793	(11.498)	(12.214)	716
Resultado bruto	34.146	15.735	18.411	5.924	8.979	(3.055)	355	(233)	588	3.975	(509)	4.484	(724)	(432)	(292)	43.676	23.540	20.136
Resultado neto por cambios en																		
el valor razonable de	1.192	(71.894)	73.086	(11.622)	19.592	(31.214)	36.877	25.131	11.746	-	-	-	129	131	(2)	26.576	(27.040)	53.616
propiedades de inversión																		
Gastos generales y de administración	(6.170)	(5.062)	(1.108)	(735)	(1.478)	743	(2.281)	(2.510)	229	(1.574)	(1.506)	(68)	(724)	(329)	(395)	(11.484)	(10.885)	(599)
Gastos de comercialización	(1.826)	(1.594)	(232)	(168)	(661)	493	(1.988)	(2.468)	480	(733)	(498)	(235)	(119)	(117)	(2)	(4.834)	(5.338)	504
Otros resultados operativos,	, ,	` ′	` '	` '	` '		, ,	` '		` '	` '	, ,	(-/	` '		, ,	` '	
netos	(306)	(445)	139	(50)	(18)	(32)	(103)	(18)	(85)	(127)	(42)	(85)	647	(28)	675	61	(551)	612
Resultado operativo	27.036	(63.260)	90.296	(6.651)	26.414	(33.065)	32.860	19.902	12.958	1.541	(2.555)	4.096	(791)	(775)	(16)	53.995	(20.274)	74.269
Resultado por participación en	_	_	-	-	_	_	_	(57)	57	-	_	_	1.005	(14.045)	15.050	1.005	(14.102)	15.107
negocios conjuntos y asociadas								, ,						, ,			` '	
Resultado del segmento	27.036	(63.260)	90.296	(6.651)	26.414	(33.065)	32.860	19.845	13.015	1.541	(2.555)	4.096	214	(14.820)	15.034	55.000	(34.376)	89.376
Activos reportables	198.483	192.959	5.524	152.489	260.531	(108.042)	313.658	227.839	85.819	9.018	9.202	(184)	28.792	33.759	(4.967)	702.440	724.290	(21.850)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activos / (Pasivos) netos reportables	198.483	192.959	5.524	152.489	260.531	(108.042)	313.658	227.839	85.819	9.018	9.202	(184)	28.792	33.759	(4.967)	702.440	724.290	(21.850)

Memoria Ejercicio 2023



Ingresos Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 98,6% pasando de ARS 18.814 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 37.369 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Este aumento se debe a que durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 se mantenía una política de apoyo a los locatarios en todos los centros comerciales, en donde, debido a la pandemia, no se facturaba el valor mensual asegurado (VMA) contractual sino un porcentaje sobre las ventas. En el ejercicio 2022 si bien esas políticas se mantuvieron en la primer parte del mismo, en el segundo semestre se evidenció una recuperación en los ingresos por alquiler, generando: (i) un aumento de ARS 7.255 millones en los ingresos por alquileres fijos; (ii) un incremento de ARS 12.497 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) un aumento de ARS 1.113 millones en los ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por: (iv) una disminución de ARS 2.760 millones en aplanamiento de alquileres escalonados.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 30,9% pasando de ARS 9.488 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 6.556 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 30,8%, pasando de ARS 9.268 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 6.411 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de un menor ingreso por alquileres debido a la venta del edificio Bouchard y la venta de los pisos del edificio Torre Boston durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 y a la venta del edificio República en el ejercicio 2022.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 41,3% pasando de ARS 2.740 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.608 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 184,7% de ARS 3.256 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 9.270 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por una mayor ocupación, debido a los efectos de la pandemia en el ejercicio 2021, con el consiguiente incremento de ingresos, Al 30 de junio de 2022, con excepción del Hotel Llao Llao, aún Intercontinental y Libertador no alcanzan los porcentajes de ocupación prepandemia.

Otros. Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en 74,5% pasando de ARS 1.456 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 371 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, lo cual se debe, principalmente, a la venta de la casa de Stowe a un precio de USD 3,45 millones durante el ejercicio 2021, generando una ganancia de USD 0,3 millones.

Costos Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 4,7%, pasando de ARS 3.079 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 3.223 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 182 millones en gastos por mantenimiento, reparaciones y servicios; (ii) un aumento de ARS 80 millones en alquileres y expensas; y (iii) un aumento de ARS 29 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por: (iv) un menor cargo en concepto de amortizaciones y depreciaciones por ARS 98 millones; y (v) una disminución de ARS 77 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 16,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 8,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 24,2%, pasando de ARS 509 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 632 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un aumento en cargos por amortizaciones por ARS 84 millones; (ii) un mayor cargo en concepto

Memoria Ejercicio 2023



de alquileres y expensas por ARS 61 millones; (iii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 53 millones, compensado por (iv) una disminución en el cargo por mantenimiento de ARS 32 millones y (v) un menor cargo en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 31 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 5,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 57,9%, pasando de ARS 2.973 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.253 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 debido principalmente a: (i) menores costos por venta de bienes y servicios por ARS 1.660 millones; (ii) una disminución de ARS 75 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; y (iii) una disminución de ARS 40 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por (iv) un aumento en alquileres y expensas por ARS 37 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 108,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 77,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 40,6%, pasando de ARS 3.765 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 5.295 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 593 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 526 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) un incremento de ARS 319 millones en mantenimiento; y (iv) un aumento de ARS 120 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 115,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 57,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 42,0%, pasando de ARS 1.888 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.095 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por el costo relacionado la venta de la casa de Stowe registrado en el ejercicio comparativo y también como resultado del desarrollo e implementación de Appa Shops, generando principalmente un incremento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal.

Resultado bruto Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 117,0%, pasando de una ganancia de ARS 15.735 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 34.146 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de las reaperturas de los centros comerciales en el ejercicio 2022 a diferencia del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 el cual tuvo aperturas progresivas y con mayores restricciones. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 83,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 91,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 34,0%, pasando de una ganancia de ARS 8.979 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 5.924 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 94,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 90,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos aumentó un 252,4%, pasando de una pérdida de ARS 233 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 355 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 8,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 22,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Memoria Ejercicio 2023



Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 880,9%, pasando de una pérdida de ARS 509 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 3.975 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 15,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 42,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros disminuyó en un 67,6%, pasando de una pérdida de ARS 432 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 29,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 195,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión Junio 2022 vs Junio 2021

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, aumentó en ARS 56.896 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 27.469 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 29.427 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 27.040 millones (de la cual una pérdida de ARS 71.894 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 19.592 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 25.131 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 131 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 26.576 millones (de la cual una ganancia de ARS 1.192 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 11.622 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 36.877 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 129 millones del segmento Otros)

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) una sólida recuperación real en la performance de los Centros Comerciales durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y mejores perspectivas de ingresos a futuro, (ii) proyecciones macroeconómicas más favorables, y (iii) mejoras en los márgenes operativos, (iv) esto fue parcialmente compensado por un aumento de 100 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectados.

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

Gastos generales y de administración Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 21,9%, pasando de ARS 5.062 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 6.170 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 737 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 361 millones; y (iii) un incremento de ARS 92 millones en gastos por viáticos, movilidad y librería; parcialmente compensado por; (iv) una disminución de ARS 81 millones en el cargo por impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento,

Memoria Ejercicio 2023



disminuyeron de un 26,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 16,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 50,3%, pasando de ARS 1.478 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 735 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en honorarios a directores de ARS 321 millones; (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 280 millones; (iii) una reducción en cargos por mantenimiento por ARS 55 millones; (iv) un menor cargo en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 43 millones; y (v) menores cargos por alquileres y expensas por ARS 33 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 15,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 11,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 9,1%, pasando de ARS 2.510 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 2.281 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 91,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 141,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron en un 4,5%, pasando de ARS 1.506 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.574 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 61 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un incremento de ARS 29 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) un aumento de ARS 19 millones en gastos bancarios; parcialmente compensados por (iv) una disminución de ARS 52 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 46,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 17,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 120,1%, pasando de ARS 329 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un aumento de ARS 370 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (ii) un incremento de ARS 60 millones en el cargo por impuestos, tasas y contribuciones.

Gastos de comercialización Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 14,6%, pasando de ARS 1.594 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 653 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 367 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 703 millones en el cargo por deudores incobrables; y (iv) una reducción de ARS 86 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, disminuyeron de 8,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 4,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 74,6%, pasando de ARS 661 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 313 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una reducción de ARS 121 millones en el cargo de deudores incobrables; (iii) una disminución de ARS 47 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) un menor cargo en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 13 millones. Los gastos

Memoria Ejercicio 2023



de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 7,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 2,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 19,4%, pasando de ARS 2.468 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.988 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se generó como consecuencia de (i) una disminución de ARS 606 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por: (ii) un aumento de ARS 78 millones en el cargo por honorarios y retribuciones por servicios y (iii) un mayor cargo en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 62 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 90,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 123,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 47,2%, pasando de ARS 498 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 733 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 254 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones y (ii) un incremento de ARS 60 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 45 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal y (iv) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 35 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 15,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 7,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 1,7%, pasando de ARS 117 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 8,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 32,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros resultados operativos, netos Junio 2022 vs Junio 2021

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales aumentaron un 31,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 445 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 306 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 215 millones en intereses y bonificaciones generados por activos operativos; (ii) un aumento de ARS 36 millones en honorarios por gerenciamiento, compensando parcialmente por (iii) un aumento de ARS 133 millones en juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 2,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 177,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 50 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de (i) un aumento en los intereses y bonificaciones generados por activos operativos generando una variación de ARS 111 millones; parcialmente compensada por: (ii) una disminución de ARS 41 millones en el cargo por donaciones; y (iii) una reducción de ARS 22 millones en el cargo por juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 472,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de

Memoria Ejercicio 2023



junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a: (i) un menor cargo por venta de subsidiarias ARS 129 millones debido a la venta de acciones de Manibil S.A. en el ejercicio 2021; (ii) una disminución en los ingresos por honorarios por gerenciamiento por ARS 40 millones y (iii) un aumento en el cargo por juicos por ARS 35 millones, parcialmente compensados por: (iv) un menor cargo por donaciones por ARS 139 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 6,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 202,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 42 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 127 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por un mayor cargo por juicios por ARS 93 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 1,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento aumentaron un 2.410,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 28 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 647 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a un recupero de honorarios por consultoría en Dolphin por ARS 397 millones y a registrarse ingreso por canon correspondiente a La Rural S.A. durante el ejercicio 2022. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 174,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Resultado operativo Junio 2022 vs Junio 2021

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 142,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 63.260 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 27.036 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 125,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 26.414 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 6.651 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 31.214 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 278,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 101,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentó en un 65,1%, pasando de una ganancia neta de ARS 19.902 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 32.860 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 726,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 2.043,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 160,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 2.555 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 1.541 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, los cuales se vieron afectados en el ejercicio 2021, debido al COVID 19. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 78,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 16,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Memoria Ejercicio 2023



Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución pasando de una pérdida neta de ARS 775 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 791 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se explica principalmente por un incremento en la pérdida bruta del segmento como también de los gastos de administración, compensado en parte por una mejora en los otros resultados operativos.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Junio 2022 vs Junio 2021

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 95,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 15.483 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida neta de ARS 764 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció una disminución del 28,1%, pasando de una pérdida de ARS 1.381 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 1.769 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por resultados provenientes de la participación en Quality Invest S.A., explicados principalmente por el valor razonable de sus propiedades.

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

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

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

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

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 107,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 14.045 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 1.005 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en TGLT por ARS 6.000 millones positivo, Banco Hipotecario por ARS 4.556 millones positivo y New Lipstick por ARS 1.987 millones positivo.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una ganancia de ARS 11.791 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 25.549 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, lo cual se debe principalmente a resultados registrados por la variación del tipo de cambio y menores cargos en concepto de intereses perdidos.

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una pérdida de ARS 76.617 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 5.971 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Memoria Ejercicio 2023



Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una pérdida de ARS 132.885 millones (incluyendo una pérdida por operaciones discontinuas de ARS 31.545 millones) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 75.222 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Memoria Ejercicio 2023



7. NUESTRA DEUDA

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2023:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) (1)	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	33,0	Variable	< 360 días
ON Clase VIII	USD	10,8	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	48,4	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
ON Clase XV	USD	61,7	8,00%	mar-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,00%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
ON Clase XIV	USD	157,3	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	406,9		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones (2)	USD	159,3		
Deuda Neta IRSA	USD	247,6		

⁽¹⁾ Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 256,7 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

Acuerdos no Incluidos en el Balance:

Al 30 de junio 2023 no teníamos ningún acuerdo no incluido en el balance ni operaciones significativas con entidades no consolidadas que no estén reflejadas en nuestros Estados Financieros consolidados. Todas nuestras participaciones y/o relaciones con nuestras subsidiarias o entidades controladas en forma conjunta se registran en nuestros Estados Financieros consolidados.

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

En ARS millones	30/06/2023	30/06/2022	Variación	(%)
EBITDA Ajustado (1)	36.000	59.126	-23.126	-39%
,				
EBITDA Ajustado Centros Comerciales	35.326	26.405	8.921	34%
EBITDA Ajustado Oficinas	3.433	5.266	-1833	-35%
EBITDA Ajustado Ventas y Desarrollos	9.675	26.220	-16.545	-63%
EBITDA Ajustado Hoteles	3.741	2.352	1.389	59%
EBITDA Ajustado Otros	-15.820	-666	-15.154	2.275%
EBITDA Ajustado Consolidado según Segmentos (2)	36.355	59.577	-23.222	-39%
Cantidad de acciones en circulación	811.137.457	810.879.553	257.904	0%
Cantidad de acciones fully diluted	904.514.358	890.834.675	13.679.683	2%
FFO ajustado (3)	17.421	37.013	-19.592	-53%
Ganancia / (Pérdida) del ejercicio	58.094	75.222	-17.128	-23%
Ganancia / (Pérdida) del ejercicio por acción	72	93	-21,15	-23%

⁽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, menos resultado por operaciones de permuta 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⁾ Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en activos financieros corrientes y tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas.

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

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

Memoria Ejercicio 2023



8. DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN

Directorio

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

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

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

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo en IRSA	Fecha de Designación en el Cargo Actual	Vencimiento del Mandato ⁽¹⁾	Cargo Actual desempeñado desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Presidente	2021	2024	1991
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente 1°	2021	2024	1994
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Vicepresidente 2°	2022	2025	2001
Fernando A. Elsztain	04/01/1961	Director Titular	2020	2023	1999
David Williams	07/12/1955	Director Titular	2022	2025	2022
Mauricio Wior	23/10/1956	Director Titular	2021	2024	2006
Daniel Ricardo Elsztain	22/12/1972	Director Titular	2020	2023	2007
María Julia Bearzi	15/11/1975	Director Titular	2022	2025	2019
Oscar Pedro Bergotto	19/07/1943	Director Titular	2022	2023	2019
Liliana De Nadai	11/01/1959	Director Titular	2022	2025	2019
Ben losef Elsztain	16/01/1997	Director Titular	2021	2024	2021
Nicolás Bendersky	21/04/1983	Director Titular	2022	2023	2022
Gastón Armando Lernoud	04/06/1968	Director Suplente	2020	2023	2014
Gabriel A. G. Reznik	18/11/1958	Director Suplente	2022	2025	2019
lair Elsztain	05/03/1995	Director Suplente	2020	2023	2020
Marcos Oscar Barylka	29/06/1945	Director Suplente	2022	2024	2022

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

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

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

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

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

Saúl Zang. El Sr. Zang obtuvo el título de abogado en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro de la International Bar Association (Asociación Internacional de Abogados) y la Interamerican Federation of Lawyers (Federación Interamericana de Abogados). Fue socio fundador de Zang, Bergel & Viñes Abogados. El señor Zang es Vicepresidente

Memoria Ejercicio 2023



de CRESUD, Consultores Assets Management S.A. y de otras compañías como Fibesa S.A. y Presidente de Puerto Retiro S.A. Asimismo, es director de Banco Hipotecario S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Nuevas Fronteras S.A. y Palermo Invest S.A., entre otras compañías.

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

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

David Williams. El Sr. Williams tiene una Licenciatura en Business Administration de la Universidad de Tufs y un Doctorado Jurídico de la Escuela de Derecho de la Universidad de Georgetown. Se ha centrado en transacciones corporativas transfronterizas en América Latina durante más de 25 años. Se especializa en fusiones y adquisiciones, financiamientos corporativos y de proyectos, reestructuraciones, gobierno corporativo y otros asuntos corporativos complejos.

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

Daniel Ricardo Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de Licenciado en Economía otorgado por la Universidad Torcuato Di Tella y realizó un Máster en Administración de Empresas en la Universidad Austral IAE. Con anterioridad ocupó el cargo de Gerente Comercial y de Marketing, ha estado a cargo de las inversiones inmobiliarias en Nueva York entre 2008 y 2011, y se desempeñó como CEO de IRSA Propiedades Comerciales. Asimismo, es Presidente de Entertainment Holdings S.A., Entretenimiento Universal S.A., Boulevard Norte S.A. y Ogden Argentina S.A., así como director titular de Nuevo Puerto Santa Fe SA, y Panamerican Mal SA, entre otras compañías.

Maria Julia Bearzi. María Julia es Licenciada en Administración de la Universidad Nacional de La Plata y cuenta con una especialización en Empresas en Crecimiento de la Universidad de Harvard. Tiene una trayectoria de 20 años trabajando por el desarrollo emprendedor desde la Fundación Endeavor. Desde 2016, cómo Directora Ejecutiva. Cuenta con una amplia trayectoria en educación emprendedora, actualmente lidera desde Endeavor el programa Ventures Academy en conjunto con la Universidad de San Andrés y dicta la cátedra Desarrollo de Negocios en el MBA de la Universidad Nacional de La Plata (UNLP).

Oscar Pedro Bergotto. El Sr. Bergotto trabajó como auditor del Banco de la Nación Argentina y CFO en Isaac Elsztain e Hijos SCA. Entre 1987 y 2008 trabajó como tesorero en IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Liliana De Nadai. La Sra. De Nadai obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires en el año 1983. Desde el 2003, ha asesorado diversas compañías como bancos, Consultoras y Estudios contables en áreas financieras

Memoria Ejercicio 2023



y bancarias; y Consultoras Contables, impositivas y en sistema de prevención de Lavados de Activos y Gerencias Administrativas- Contables - Financieras en Compañías Financieras y Bancarias. A lo largo de su Carrera, ha asistido a varios cursos de Práctica profesional en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y continúa realizando capacitación permanente en dicho Consejo.

Ben losef Elsztain. El Sr. Ben Elsztain es un joven empresario y director ejecutivo de ¡appa!, Estudió Medios de Comunicación en la Escuela Técnica ORT. A lo largo de su carrera ha sido muy activo en el ecosistema emprendedor: Hoy es fundador y Managing Partner de Shefa Ventures, el Corporate Venture Capital del grupo IRSA. Es director en ¡appa!, la app de los shoppings. Anteriormente trabajó para Endeavor Argentina en el área de búsqueda y selección de emprendedores, y previo a esa experiencia fundó y fue Gerente Comercial de Toch Argentina hasta 2017. Es miembro del directorio de Turismo-city, el comparador de viajes más grande de LATAM.

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

Gastón Armando Lernoud. El Sr. Lernoud obtuvo el título de Abogado en la Universidad del Salvador en 1992. Cursó un Máster en Derecho Societario en la Universidad de Palermo en 1996. Fue asociado senior en Zang, Bergel & Viñes Abogados hasta junio de 2002, fecha en que se incorporó a la Compañía como gerente corporativo de legales, cargo que ocupó hasta 31 de agosto de 2022.

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

lair Elsztain. En la actualidad se encuentra trabajando para una empresa llamada Upland, en la cual tiene un contrato temporal hasta febrero del 2024. Es miembro del Directorio y fundador de ISE (Israel Startup Experience), una experiencia para jóvenes durante 8 meses en Israel y también es director suplente de Cresud.

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.

Contratos de Trabajo con Nuestros Directores

No tenemos contratos escritos con nuestros Directores. Sin embargo, los Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Gustavo Elsztain y Fernando Elsztain son empleados de nuestra Compañía en virtud de la Ley de Contratos de Trabajo N° 20.744. La ley 20.744 rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima, protección de trabajadores jóvenes y suspensión y revocación del contrato.

Memoria Ejercicio 2023



Comité Ejecutivo

De acuerdo con nuestro estatuto, las actividades de nuestro negocio son administradas por el Comité Ejecutivo, el cual está integrado por cinco Directores titulares, entre los que deben encontrarse el Presidente, Vicepresidente Primero y Vicepresidente Segundo del Directorio. Los actuales miembros del Comité Ejecutivo son los Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Elsztain, Daniel Ricardo Elsztain y Fernando Elsztain, como titulares. El Comité Ejecutivo se reúne en la medida en que resulta necesario para nuestras actividades o ante solicitud de uno o más de sus miembros.

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

Gerencia de Primera Línea

Nombramiento de la Gerencia de Primera Línea

Nuestro Directorio tiene la facultad de designar y remover a los miembros de la gerencia de primera línea.

Información sobre la Gerencia de Primera Línea

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

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

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



Comisión Fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora tiene a su cargo la revisión y supervisión de los actos de administración y de los asuntos de nuestra Compañía, así como también controla el cumplimiento de los estatutos y de las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la asamblea anual ordinaria de accionistas y se desempeñan por el término de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora está integrada por tres Síndicos titulares y tres Síndicos suplentes y de conformidad con el Artículo 294 de la Ley General de Sociedades Nº 19.550, con sus modificatorias, se debe reunir como mínimo una vez cada tres meses.

El siguiente cuadro incluye información acerca de los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora que fueron elegidos en la asamblea anual ordinaria de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2022:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	En su cargo actual desde
José Daniel Abelovich	20/07/1956	Síndico titular	1992
Marcelo Héctor Fuxman	30/11/1955	Síndico titular	1992
Noemí Ivonne Cohn	20/05/1959	Síndico titular	2010
Roberto Daniel Murmis	07/04/1959	Síndico suplente	2005
Paula Sotelo	08/10/1971	Síndico Suplente	2020
Cynthia Deokmellian	06/08/1976	Síndico Suplente	2022

A continuación, se incluye una breve descripción biográfica de cada miembro de nuestra Comisión Fiscalizadora.

José D. Abelovich. El Sr. Abelovich obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro fundador y socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L -NEXIA, un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Participa, entre otras, de las Comisiones Fiscalizadoras de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Pampa Energía SA, CRESUD y Banco Hipotecario S.A.

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

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

Roberto D. Murmis. El Sr. Murmis obtuvo los títulos de Abogado y de Contador público, ambos en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Murmis es socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. NEXIA., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Es miembro de la Comisión de Asuntos impositivos y del Consejo General de la Cámara Argentina de Comercio. El Sr. Murmis se desempeñó como asesor de la Secretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía de la Nación. Además, es miembro suplente de la Comisión Fiscalizadora de Cresud S.A.C.I.F. y A., Futuros y Opciones.com S.A. y Arcos del Gourmet S.A., entre otras compañías.

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

Memoria Ejercicio 2023



Cynthia Deokmellian. La Sra. Deokmellian obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Es Socia de Abelovich, Polano y Asociados S.R.L. -NEXIA un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Anteriormente fue Gerente Senior en el área de auditoría de KPMG. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de Cresud S.A.C.I.F. y A., Futuros y Opciones.Com y FyO Acopio S.A., entre otras.

Gerencia de Compliance

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

1. Gobierno Corporativo

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

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

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

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

2. Calidad de Procesos

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

3. Seguridad de la Información

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

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

Los pilares son:

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

Memoria Ejercicio 2023



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

4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

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

I. Evaluación de riesgos:

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

II. Revisión de diseño de controles:

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

III. Revisión de cumplimiento de controles:

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

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

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

IV. Proyectos especiales:

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



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

Comité de Auditoría

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

Este Comité actúa como órgano del Directorio, cuya función principal es asistirlo en (i) el cumplimiento de su responsabilidad de ejercer el cuidado, la diligencia y la idoneidad debidos en relación con nuestra Compañía, en particular, en la aplicación de la política contable y emisión de información contable y financiera, (ii) la administración de los riesgos del negocio y de los sistemas de control interno, (iii) la conducta y la ética de los negocios de la Compañía, (iv) la supervisión de la integridad de nuestros estados financieros, (v) el cumplimiento por nuestra Compañía de las disposiciones legales, (vi) la independencia e idoneidad del auditor independiente, (vii) evaluar el desempeño de la función de auditoría interna de nuestra Compañía y de los auditores externos y (viii) emitir a requerimiento del Directorio su opinión acerca de si las condiciones de las operaciones entre partes relacionadas por montos relevantes, pueden considerarse razonablemente adecuadas a las normales y habituales de mercado.

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

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

Remuneración

Directorio

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2022 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 1.278.420.382 para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Comisión Fiscalizadora

En la asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2022 se aprobó por mayoría de los votos, abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022, la suma en conjunto de ARS 3.919.000.

Comité de Auditoría

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

Gerencia de Primera Línea

Pagamos a nuestra Gerencia de Primera Línea un monto fijo, establecido teniendo en consideración su trayectoria, capacidad y experiencia y un bonus anual que varía de acuerdo con su performance individual y los resultados de la Compañía.

El total abonado a nuestra Gerencia de Primera Línea (excluyendo Directores) durante el ejercicio económico 2022/2023 fue de ARS 268.462.837.

Programa de capitalización para el personal ejecutivo

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

Dicho plan está dirigido a determinados empleados que seleccionemos 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 inicialmente se transfieren a un vehículo situado en la Argentina como Fondo Común de Inversión que cuenta con la aprobación de la C.N.V.

Los fondos resultantes de nuestras contribuciones efectuadas 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 nuestras contribuciones realizadas en su favor al vehículo financiero especialmente creado) bajo las siguientes circunstancias:

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

Memoria Ejercicio 2023



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

Las Asambleas de accionistas que se llevaron a cabo el 31 de octubre de 2011, el 31 de octubre de 2012 y el 31 de octubre de 2013, ratificaron lo aprobado en referencia al plan de incentivo dirigido a los funcionarios de la Compañía, hasta el 1% de su Patrimonio Neto mediante la asignación de su equivalente en acciones propias en cartera, (el "Plan") delegando en el Directorio las más amplias facultades para fijar precio, plazo, forma, modalidades, oportunidad y demás condiciones para instrumentar dicho plan.

En ese marco y en concordancia con la nueva Ley de Mercado de Capitales, la Compañía hizo la correspondiente presentación ante CNV y en virtud de los comentarios recibidos de ese organismo, realizó modificaciones al Plan que, una vez que la CNV manifestó no tener más comentarios, fueron explicadas y aprobadas en la Asamblea celebrada el 14 de noviembre de 2014 quien, asimismo, delegó en el Directorio las más amplias facultades para instrumentar dicho plan.

La Compañía desarrolló, por un lado, un programa de acciones de medio y largo plazo de incentivos y retención para el equipo de management y empleados claves bajo el cual las contribuciones en acciones de la Compañía se han calculado tomando como base a sus bonos anuales de los años 2011, 2012, 2013 y 2014.

Los beneficiarios bajo este Plan son invitados a participar por nuestro Directorio y su decisión de acceder al Plan es voluntaria.

En el futuro, los participantes o sus sucesores tendrán acceso al 100% del beneficio (las acciones de IRSA contribuidas por la Compañía) en los siguientes casos:

- si un empleado renuncia o es despedido sin causa, él o ella estará habilitado al beneficio solo si 5 años han pasado desde el momento de cada contribución;
- retiro:
- incapacidad total o permanente;
- muerte.

Mientras los participantes sean parte del programa y hasta que se cumplan las condiciones antes mencionadas para recibir las acciones correspondientes a las contribuciones sobre la base de los bonus 2011 a 2013, los participantes recibirán los derechos económicos correspondientes a las acciones que se les hubieren asignado.

Con respecto al año 2014, el programa estipula una recompensa extraordinaria consistente en acciones libremente disponibles pagaderas en una única oportunidad en la fecha a ser determinada por la Compañía. La misma se concretó el 26 de junio de 2015 a los empleados bajo nómina de IRSA, PAMSA, ERSA, ARCOS y FIBESA, recibiendo acciones de IRSA.

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

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

El 30 de octubre de 2019, la asamblea de accionistas aprobó la implementación de un nuevo plan de incentivos para directores, gerentes y empleados basado en la concesión de acciones para la remuneración a largo plazo de sus ejecutivos, directores y empleados, que cumplen ciertos requisitos en términos de antigüedad y categoría interna. En

Memoria Ejercicio 2023



ese sentido, los accionistas aprobaron un aumento de capital de hasta el 1% del capital social al momento de la ejecución del plan previsto. En consecuencia, este aumento se suscribirá e integrará en la medida en que se asignen las nuevas acciones emitidas a los beneficiarios del plan. A la fecha del presente, el plan de incentivos mencionado en el presente párrafo no se ejecutó, por lo que no se emitieron ni asignaron acciones al mismo.

Código de Ética

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

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

Empleados

Al 30 de junio de 2023 teníamos una dotación de 1.289 empleados. Nuestros segmentos de Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios cuentan con 610 empleados de los cuales 260 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 622 empleados, de los cuales 528 empleados se encuentran representados por la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (UTHGRA).

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de,		
	2023	2022	2021
Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios	667	656	633
Hoteles (1)	622	750	652
Total	1.289	1.406	1.285

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

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

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



9. SUSTENTABILIDAD

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

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

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

Gestión Ambiental

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

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

Iniciativas ambientales

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

- Botellas de amor: Desde IRSA y en conjunto con la Fundación Llená una Botella de Amor, incentivamos a los
 colaboradores a armar sus botellas rellenas de plásticos flexibles que no son reciclables. Se trata de todos los
 envoltorios de galletitas, fideos, arroz, envases de yogures, alfajores, golosinas, entre otros que no son reciclables
 localmente. La Fundación aprovecha estos materiales y fabrica con ellos madera plástica con la que construyen
 muebles para juegos infantiles, muebles de exterior para escuelas, fundaciones e instituciones en general.
- Bolsódromos: nuestros centros comerciales realizaron acciones de concientización para la reducción de bolsas plásticas dirigidas a nuestros clientes. A todo aquel que traía bolsas plásticas para reciclar se les entregó una bolsa de tela con el logo del centro comercial para reutilizar en sus compras.

Memoria Ejercicio 2023



- Puntos verdes: En algunos de nuestros centros comerciales tenemos diferentes Puntos Verdes, un espacio destinado al visitante que desea traer las tapitas y plásticos generados en sus hogares. De esta manera esos materiales puedan ser recuperados por fundaciones como el Garrahan y cooperativas locales. También se separan materiales como el cartón, latas de aluminio, vidrios y pallets que son recuperados por Cooperativas de trabajo para reciclar dándoles un reingreso en la economía local. Hemos incorporado en Alto Palermo las nuevas mesas del patio de comidas rápidas elaborados a partir de plásticos reciclados y se han colocado en los espacios de descanso del mall macetas y bancos de madera plástica hechos a partir de plásticos reciclados que además cuentan con cargadores para celulares.
 - Los banners de publicidad que se recambian son recuperados por Fracking Design para hacer porta notebooks, estuches, mochilas y bolsos.
- Reducción de plásticos de un solo uso: Sabemos que es un compromiso de todos reducir la utilización de plásticos de un solo uso como los sorbetes empleados en bebidas, bolsas plásticas para llevar la comida lista, los cubiertos y vajilla descartable. Es por eso que en Soleil continuamos con el proyecto implementado hace ya tres años, para desalentar la utilización de este tipo de plásticos, los colaboradores del centro comercial tienen su propia vajilla reutilizable. En oficinas centrales también contribuimos a esta iniciativa, vajilla reutilizable. Cada colaborador tiene su propio Kit de cubiertos y botella plástica. Como también hay vajilla disponible en espacios compartidos y colaborativos. En nuestro centro comercial "Alto Palermo", se transformó el Patio de Comidas en un Food Hall con espacio propio para cada local, con su impronta personalizada y con la premisa de mayor uso de vajilla de losa, cubiertos metálicos y menor cantidad de materiales de un solo uso. Estas iniciativas acompañan y refuerzan la legislación vigente en la materia, como la prohibición de uso de sorbetes plásticos en la ciudad de Buenos Aires.
- Reducción del uso de papel: Implementamos impresoras de última tecnología que nos permiten usar eficientemente los recursos, imprimiendo por defecto en doble faz. Lo que lleva a un ahorro energético y de papel. Las resmas de papel adquiridas por la compañía tienen la certificación FSC (Consejo de Administración Forestal). Garantizando que los productos tienen su origen en bosques manejados correctamente y que proporcionan beneficios ambientales, sociales y económicos. Otras iniciativas implementadas: La decisión a nivel compañía de digitalizar todos los documentos acompañados de la reducción de espacios de guardado. Todo el papel acopiado se entrega a una cooperativa local. La digitalización de procedimientos tal es el caso de pedido de licencias, servicios de comedor, entre otros lo cual ayuda a evitar el uso innecesario de papel.
- Residuos Electrónicos: SCRAP electrónico y RAEES: Se trabaja en la recuperación y reciclado de scrap
 electrónico con empresas como Red Reciclar dedicadas a la reutilización de aparatos eléctricos y electrónicos. Ya
 sea para su reciclado o reparación para el equipamiento de escuelas públicas y otras organizaciones. También se
 certifica la trazabilidad de aquellas partes y componentes que no pueden reutilizarse, asegurando de esta manera
 el cierre del ciclo y gestión adecuada de los residuos.
- Movilidad sustentable: En las oficinas y shoppings se encuentran disponibles estacionamientos exclusivos para bicicletas, además de vestuarios y lockers. Este beneficio tiene como fin incentivar el uso de la bicicleta para evitar que los empleados usen vehículos propios y transporte público. Poder ir en bicicleta al trabajo significa invertir tiempo realizando actividad física, disminuyendo de esta forma el sedentarismo, además que contribuye a reducir los gases de efecto invernadero, causantes del cambio climático.

Certificaciones ambientales

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

Memoria Ejercicio 2023



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

Córdoba Shopping avanzó con la segunda etapa del Plan de Gestión Integral de Residuos desde el Paradigma de la Economía Circular. Se profundizó en la implementación de nuevas prácticas y hábitos para reducir la generación de residuos, aumentando la reutilización y el reciclaje. La Economía Circular ayuda a transformar la economía hacia un futuro sustentable. Desde IRSA se pretende implementar en los siguientes años este proyecto en todos los Shoppings del país y se sumó a este proyecto el shopping Alto Palermo con un diagnóstico, relevamiento e implementación de la Gestión Integral de Residuos bajo el paradigma de la economía circular.

El Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana de la ciudad de Buenos Aires otorgó el Sello Verde al shopping Alto Palermo:

- Este Sello se enmarca en la iniciativa de la Red de Economía Circular.
- Alto Palermo es el primero de los shoppings que certifica. Obtuvo la calificación de 2 estrellas, que implica buenas prácticas y compromiso con una gestión de residuos responsable.
- El proceso para la certificación abarca capacitaciones tanto a locatarios como empleados propios y auditorías realizadas por el gobierno de la ciudad.

Durante el próximo ejercicio se renovará la certificación de Alto Palermo y próximamente sumaremos a Dot Baires Shopping para que se convierta en el segundo shopping con Sello Verde. Estas acciones no solamente benefician a los shoppings sino también incentivan a que algunos locatarios quieran certificar este Sello. De esta manera ayudamos a que mayor cantidad de empresas puedan ser parte de la Red de Economía Circular.

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

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

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, el 74% de del portafolio premium de oficinas cuenta con certificación LEED y varios inquilinos en proceso de certificación de sus interiores, promoviendo el diseño energético y ambiental, la calidad de vida y los espacios de trabajo saludables.

Gestión de energía, agua y residuos

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

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

- mejoras en las tecnologías de climatización,
- mantenimiento de instalaciones y monitoreos constantes,
- campañas de concientización sobre el cuidado del recurso a personal propio, locatarios y clientes.

Memoria Ejercicio 2023



- En nuestras oficinas automatizamos el encendido y apagado de luces de salas de reuniones a través de sensores que detectan el movimiento, evitando que la luz quede encendida cuando no se está utilizando la sala.
- Automatizamos la velocidad de las escaleras mecánicas, disminuyendo su velocidad cuando no se las está utilizando.
- En lo que respecta a luminarias, en todos nuestros centros comerciales se está realizando el recambio a tecnología LED.

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

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

Residuos: Fomentamos la reducción de residuos y somos pioneros en la gestión para el reciclado. En todos nuestros centros comerciales se realiza la separación en origen en las dos fracciones Húmedos (no reciclables) y Secos (reciclables). En cuatro de ellos, Alto Rosario, Alcorta, Alto Palermo y Distritos Arcos, se separa una tercera fracción denominada Orgánica, generada en la elaboración de alimentos de los locales gastronómicos. Estos residuos son retirados por los Municipios para su compostaje. El material obtenido se emplea para el parquizado de bulevares y canteros públicos.

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



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

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

Programa de formación y capacitación

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

Fundación IRSA

Fundación IRSA fue creada en 1996 con el propósito de generar programas y acompañar iniciativas que promuevan el desarrollo integral de las personas con especial foco en educación, bienestar humano e inclusión social. Asimismo, apoya a más de 60 organizaciones de la sociedad con la convicción de que solo a través del trabajo conjunto y en red, se logran los verdaderos cambios necesarios para alcanzar una ciudadanía plena y una sociedad equitativa e inclusiva.

El trabajo de Fundación IRSA está enmarcado en 4 ejes de acción que abren rumbos innovadores en la construcción del sentido de comunidad. Estos pilares son:

- Educación: se promueve la formación, el aprendizaje cultural y la investigación en educación para potenciar el desarrollo de las personas. Con la intención de acompañar y desarrollar proyectos que brinden nuevas oportunidades de formación en el ámbito educativo formal y no formal para el crecimiento de la sociedad.
 - Junto a otras organizaciones sociales trabaja por el reconocimiento del valor que hay en la identidad y el respeto a la diversidad, financia desde sus inicios el "Observatorio de la Educación" para la construcción de datos estadísticos sobre la Educación Argentina con evidencia, consensos y colaboración social. Y desde hace 6 años impulsa la capacitación de jóvenes profesionales en tecnicaturas y licenciaturas que integran el sistema de atención médica de Argentina, con especial foco en nutrición, primera infancia y enfermería.
- Bienestar Humano: entendiendo al bienestar humano como un aspecto que atraviesa al ser humano completo y lo acerca a sus necesidades de acceso a información, bienes materiales, psicológicos, afectivos, inspiradores para llevar una vida digna, buena salud, alimentación y buenas relaciones sociales. Fundación IRSA busca concentrarse en la investigación y asistencia para contribuir a disminuir las diferencias en un contexto preocupado en la salud. Desde 2014 invierte en mejorar el equipamiento hospitalario y proveer de dispositivos de última generación e insumos sanitarios a hospitales y centros de salud de nuestro país. Fundación IRSA junto a otras entidades financió la creación de El Observatorio de Salud del GDFE, una iniciativa que busca contribuir a la construcción de consensos público-privados para el diseño, implementación y sostenimiento de políticas de Estado con racionalidad sanitaria, perspectiva de derecho y efectividad probada.

También, con el objetivo de contribuir a que las poblaciones más vulnerables cuenten con una alimentación saludable, destina recursos económicos para más de 20 comedores comunitarios y 2.900 personas con el objetivo que complementen la alimentación mensual con frutas, verduras, carnes y lácteos y puedan proveerse de artículos de limpieza e higiene personal.

Memoria Ejercicio 2023



• Inserción / inclusión: contribuye con especial interés en un eje que preocupa a la sociedad, en el marco de una crisis económica y sanitaria; con dos líneas de acción específicas, asociadas a la "Empleabilidad" y las "Violencias". "Empleabilidad", asociado al conjunto de capacidades y talentos que permiten que una persona esté en condiciones de encontrar y mantener un trabajo. Con foco en la franja etaria + 40 años, generando nuevas oportunidades de inserción y reinvención laboral. Y "Violencias" a través de la investigación y generando evidencia que pueda colaborar con la actualización y mejora del sistema de políticas públicas.

Desde el 2021, Fundación IRSA es el principal inversor en la creación del primer "Observatorio sobre Primeras Prácticas de Abordaje de Abuso en la Infancia". Durante el primer año, junto a Red por la Infancia se realizó un primer relevamiento sobre el marco normativo y las políticas públicas actuales sobre todas las formas de violencia que tienen impacto en la vida de los niños y adolescentes. Finalizada su primera etapa se propone reunir evidencias a fin de aportar a la construcción de un diagnóstico de situación e identificar el grado de desarrollo normativo, los desafíos pendientes a nivel legislativo, el grado de avance en las políticas públicas y en la administración de justicia en materia de protección de la infancia contra las violencias.

Se confirmó la necesidad de incidir sobre 4 ejes fundamentales para generar un círculo virtuoso que produzca cambios sistémicos en la prevención y respuesta:

- 1. Fortalecer los marcos normativos de protección de los niños/as contra las violencias.
- 2. Mejorar la arquitectura y diseño de los sistemas de prevención, protección y respuesta a las violencias contra niños y adolescentes.
- 3. Incidir sobre las costumbres, creencias, mandatos y valores que toleran, minimizan y por ende perpetúan intergeneracionalmente la violencia contra los niños.
- 4. Involucrar al sector privado y medios de comunicación en la protección de la violencia contra niños y adolescentes.
- Fortalecimiento: fortalece la capacidad institucional de las organizaciones sin fines de lucro a través de su cooperación y alianza. En este sentido la Fundación IRSA acompaña a Organizaciones sociales de todo el país para que puedan lograr su misión, crecer y desarrollarse.

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

Durante el ejercicio 2023 Fundación IRSA trabajó con 87 organizaciones de la sociedad civil realizando una inversión social directa de ARS 250.390.249.

Fundación Puerta 18

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

A lo largo de sus 15 años, más de 5.000 jóvenes se capacitaron de manera gratuita y hoy son más de 250 los que se insertaron laboralmente en áreas vinculadas a su formación en la institución. Hace dos años la fundación por perseguir objetivos de "bien común" logró el reconocimiento de la IGJ (Inspección general de Justicia) para que mediante al artículo 81c las donaciones recibidas puedan ser deducibles de ganancias, favoreciendo que más empresas se sumen y amplificar el impacto.

La mirada de la Fundación se basa en ubicar al joven en el centro de la propuesta, la que gira en torno a sus intereses y necesidades, y donde los educadores actúan como facilitadores usando la tecnología como herramienta. Algunas de

Memoria Ejercicio 2023



las disciplinas con las que trabajamos son: Diseño Gráfico, Fotografía, UX, Programación, Producción integral de Video, Modelado y Animación 3D, Videojuegos, Robótica, entre otros.

Actualmente la Fundación ofrece actividades para +70 jóvenes por día promedio tanto en la franja 13-18 años, como +18 concentrando todo su accionar en la sede de la calle Zelaya. A su vez, junto a #DigitAR becaron a 12 jóvenes para que continúen sus estudios formativos en otros centros de estudios, ampliando su capital social, profundizando sus conocimientos y mejorando notablemente sus posibilidades laborales.

Fundación Museo de los Niños

El Museo de los Niños Abasto, es un museo interactivo que recrea los espacios de una ciudad donde los chicos pueden jugar a ser médica, camarógrafo, capitán, marinera, bancario, cocinera y muchas cosas más.

El Museo propone un espacio enriquecedor y alternativo de encuentro que integra juego, movimiento, percepción, comprensión y expresión, incentivando la curiosidad, el interés por el conocer y la imaginación desde una mirada transformadora. Basado en la Declaración de los Derechos del Niño, ha sido diseñado para propiciar en cada niño, el desarrollo de sus propios potenciales: "aprender haciendo" y "jugar y divertirse aprendiendo" son para el Museo

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

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

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

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

Teniendo en cuenta estos puntos, recibimos la visita de aproximadamente 400.000 visitantes al Museo de los Niños y se logró incrementar la cantidad de las empresas que brindan su apoyo a través del sponsoreo y volvió a tener lugar la fuente de ingresos provenientes del Evento Anual de Vacaciones de Invierno, sustento económico fundamental y habitual de la Fundación, también se incrementaron también las visitas escolares y los festejos de cumpleaños

Otro punto a destacar, es que el Museo operó sin necesidad de aportes por parte de los fundadores, recuperando su autonomía operativa. Asimismo, se continuó operando en 3 turnos diarios habilitando el acceso a 1000 personas por turno.

El Museo de los Niños ha sido declarado:

- DE INTERÉS EDUCATIVO por el Ministerio de Educación de la Nación. Resolución N° 123
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura y Comunicación de la Presidencia de la Nación.
 Resolución Nº 1895
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
- DE INTERÉS CULTURAL por el INADI Instituto Nacional contra la Discriminación, la Xenofobia y el Racismo.
- DE INTERÉS TURÍSTICO por la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación. Resolución Nº 281
- AUSPICIO de la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Resolución Nº 537

Memoria Ejercicio 2023



10. INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

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

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

		ВуМА		NYSE		
	Acción	ARS po	r acción	GDS	USD p	or GDS
	Volumen	Máximo	Mínimo	Volumen	Máximo	Mínimo
Ejercicio 2021						
1er Trimestre	6.379.480	48,32	33,10	7.631.881	4,10	2,57
2do Trimestre	3.977.586	71,50	41,41	4.984.703	5,04	2,84
3er Trimestre	3.154.137	74,46	53,75	2.914.517	4,94	3,78
4to Trimestre	7.945.447	71,00	54,10	5.780.093	4,21	3,56
Anual	21.456.650	74,46	33,10	21.311.194	5,04	2,57
Ejercicio 2022						
1er Trimestre	5.023.589	87,50	65,15	5.968.691	4,82	3,81
2do Trimestre	6.564.399	105,00	83,50	2.790.694	5,04	4,00
3er Trimestre	5.107.130	100,15	83,50	3.217.047	5,20	3,98
4to Trimestre	8.203.622	106,50	82,35	3.191.088	5,22	3,33
Anual	24.898.740	106,50	65,15	15.167.520	5,22	3,33
Ejercicio 2023						
1er Trimestre	13.376.018	130,85	94,65	3.888.792	4,47	3,24
2do Trimestre	7.769.607	169,90	117,60	4.019.334	5,00	3,80
3er Trimestre	8.216.691	255,70	164,75	7.224.254	7,10	4,78
4to Trimestre	11.154.070	415,05	232,70	5.223.268	8,12	5,23
Anual	40.516.386	415,05	94,65	20.355.648	8,12	3,24
uente: Bloomberg.			·			

Memoria Ejercicio 2023



Dividendos y Política de Dividendos

De conformidad con la ley argentina, solamente se permite la distribución y pago de dividendos a los accionistas si surgen de nuestras ganancias netas y realizadas conforme a los estados financieros anuales aprobados por nuestros accionistas. La declaración, monto y pago de dividendos debe ser aprobada en nuestra asamblea anual ordinaria de accionistas. La aprobación exige el voto favorable de la mayoría de las acciones con derecho a voto representadas en la asamblea de accionistas.

De conformidad con las leyes argentinas que rigen a las sociedades y nuestros estatutos, las ganancias líquidas y realizadas de cada ejercicio económico se deben distribuir del siguiente modo:

- 5% a fondo de reserva legal, hasta el 20% de nuestro capital social;
- un monto determinado en la asamblea de accionistas se asigna a remuneración de nuestros Directores y miembros de la Comisión Fiscalizadora. Una estimación de este monto fue provisionado al cierre del ejercicio e incluido dentro del resultado neto del ejercicio;
- fondo de reserva facultativa, reserva para contingencia, a una nueva cuenta o a cualquier fin que determine la asamblea de accionistas.

De acuerdo con las normas emitidas por la Comisión Nacional de Valores, los dividendos en efectivo se deben pagar a los accionistas dentro de los 30 días de la resolución que aprueba su distribución. En el caso de dividendos en acciones, las acciones se deben entregar a los accionistas dentro de los tres meses de la asamblea de accionistas anual ordinaria que los aprueba.

El cuadro que sigue presenta la relación entre los pagos de dividendos y el monto total de dividendos pagados, cada uno pagado totalmente en acciones ordinarias para los ejercicios mencionados.

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2023 (ARS millones)	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2023 (ARS)	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS millones)	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS)
	(ARS IIIIIones)	(ARS)	(ARS IIIIIIONES)	(ARS)
2019 ⁽¹⁾	-	-	-	-
2020 ⁽²⁾	-	-	-	-
2021 ⁽³⁾	-	-	=	-
2022	-	-	=	-
2023(4)	7.670	9,5693316	4.340	5,4143806
2023(5)	27.108	33,8088157	21.900	27,3134505

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

Memoria Ejercicio 2023



11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO

Nuestros segmentos de renta experimentaron en el ejercicio 2023 una muy buena performance operativa, principalmente centros comerciales y hoteles, que superaron sus niveles de EBITDA previos a la pandemia. El periodo fiscal 2024 se presenta como un nuevo desafío para la Sociedad dada la incertidumbre propia del contexto electoral, pero confiamos en la calidad de nuestro portfolio de centros comerciales, oficinas y hoteles para sostener los niveles de actividad de este ejercicio.

Esperamos mantener el ritmo de crecimiento de nuestras ventas y visitantes en los shoppings y alcanzar plena ocupación del portfolio. En cuanto al segmento de oficinas, confiamos en que el sector seguirá recuperándose en sus valores de renta y ocupación ya que venimos observando un mayor retorno a la presencialidad y, junto con ello, un incremento de la demanda por nuestros espacios en alquiler. Somos optimistas respecto a la evolución futura de los hoteles dado el crecimiento del turismo doméstico e internacional y la expectativa de plena recuperación del sector de eventos y convenciones. En esta línea, las perspectivas para el sector de entretenimientos, que poseemos a través de nuestra inversión en La Rural y los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este, son alentadoras. Seguiremos expandiendo nuestro portafolio de productos y servicios y potenciando las sinergias de nuestras operaciones de negocio.

En cuanto al segmento ventas y desarrollos, continuaremos analizando oportunidades de adquisición y venta de inmuebles a la vez que evaluaremos el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. En relación con nuestro mayor desarrollo, Costa Urbana, estamos preparados para lanzar el proyecto más ambicioso de la historia de la compañía, con un potencial para desarrollar 866.806 m2 de usos mixtos, que demandará una gran inversión por los próximos 15 a 20 años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

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

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

nicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha	
5 de septiembre de 2023	
Por Comisión Fiscalizadora	
Daniel Abelovich	Eduardo S. Elsztain
Síndico Titular	Presidente

Memoria Ejercicio 2023



ANEXO I

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

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

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

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

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

Los valores que guían su accionar y que se han mantenido como principios fundamentales en el desarrollo de los negocios de la Compañía, son asumidos como eje del accionar de sus directivos y empleados, tienen como objeto fundamental la transparencia, integridad y ética en los negocios; se encuentran reflejados en el Código de Ética de la Compañía y en políticas de integridad internas, profundizando y reforzando los mecanismos de supervisión y control.

De acuerdo a lo mencionado, la Compañía aplica esta práctica.

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

Memoria Ejercicio 2023



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con relación a esta práctica, la Compañía cumple con lo normado sobre Gobierno Societario por la CNV, la SEC y por los organismos autorregulados cuyas disposiciones son exigibles para la Compañía, adoptando además las mejores prácticas societarias. A tal fin la Compañía aplica su Código de Ética, aprobado por el Directorio, en el que se establecen los principios éticos y de integridad sobre los cuales se basa el accionar tanto individual como empresario y el Reporte de Gobierno Societario, también aprobado por el Directorio junto con la memoria anual. Asimismo, la Compañía en el marco de su cultura basada en la integridad y transparencia, aplica sus políticas de gobierno como la de Anticorrupción, Conflicto de Intereses y Partes Relacionadas que forman parte del Programa de Integridad de la Compañía.

Entre las estructuras de gobierno la Compañía, además del Comité de Auditoría, constituido por miembros independientes del Directorio, cuenta con el Comité Ejecutivo, compuesto por miembros del Directorio, asegurando la transparencia y eficiencia de la gestión, y que tiene atribuciones de constituir comités especiales para el tratamiento de

Memoria Ejercicio 2023



temas específicos, con participación de gerencias de primera línea que a su vez reportan a la Gerencia General o al propio Comité Ejecutivo.

Por lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

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

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

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

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

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

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

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

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

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

La Compañía cumple esta práctica a través del trabajo conjunto del Presidente y de la Secretaría Corporativa. Esta última, a requerimiento del Presidente, convoca a las reuniones de Directorio de acuerdo a las pautas legales y reglamentarias aplicables y a la práctica habitual de la Compañía, mediante la preparación del orden del día, la

Memoria Ejercicio 2023



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

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

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

La Compañía lleva adelante procedimientos para monitorear el adecuado funcionamiento del Directorio respecto del cumplimiento de sus obligaciones que surgen del Estatuto Social y las leyes que le son aplicables. No obstante, los adecuados resultados de este sistema hasta la fecha, la Compañía podrá evaluar agregar la implementación de otros mecanismos y procedimientos que también ayuden a la evaluación de Directorio.

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

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

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

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

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

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

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

El Directorio delega en el Comité Ejecutivo, integrado por miembros del Directorio la facultad establecida por el Estatuto Social de designar a Gerentes, incluido el Gerente General y Subgerentes, fijando niveles de remuneraciones. Para ello, el Comité Ejecutivo dispone de la asistencia de la Gerencia de Recursos Humanos para establecer las

Memoria Ejercicio 2023



características a cumplir por el sucesor y que deberán estar alineadas con la visión, misión y valores de la Compañía, considerando diferentes parámetros para su selección.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

- IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.
- X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.
- 11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

El Directorio está integrado por 12 directores titulares, cuatro de ellos revisten el carácter de independientes y tres de ellos son integrantes del Comité de Auditoría, por lo tanto éste último está compuesto en su totalidad por miembros independientes, en cumplimiento con las normas de CNV y SEC.

La Compañía da cumplimiento a esta recomendación.

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

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

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

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

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

Esta práctica se cumple. Ante la nueva designación de autoridades, el Directorio suministra a los nuevos directores un dossier con información institucional completa y precisa, leyes y reglamentaciones aplicables a la actividad de la Compañía. Asimismo, evalúa preliminarmente el nivel de conocimiento de los nuevos miembros acerca de los negocios

Memoria Ejercicio 2023



de la Compañía, el funcionamiento interno del Directorio y de la Compañía y refuerza dichos conocimientos con presentaciones informativas de áreas tales como Operaciones, Finanzas y Compliance. Asimismo, genera entrevistas con los asesores externos de la Compañía para profundizar la información legal y contable que fuera necesaria a efectos de que los nuevos directores cuenten con las herramientas necesarias para el mejor desarrollo de sus funciones.

D) REMUNERACIÓN

Principios

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

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

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

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

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

Esta práctica la Compañía no la cumple a través de un Comité de Remuneraciones, sino a través de otras herramientas de gestión establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de CNV. En tal sentido, además de lo indicado en la práctica anterior respecto a la determinación de los honorarios del Directorio a cargo de la Asamblea Anual de Accionistas, previo a la misma, el Comité de Auditoría opina sobre la razonabilidad de la suma total de honorarios respecto de los resultados del ejercicio, evaluando

además, la responsabilidad que involucra el cargo, la dedicación que debe ser brindada para el ejercicio de la función, la experiencia y reputación profesional y la coherencia con remuneraciones de ejercicios anteriores.

Asimismo, en relación con la remuneración de las gerencias de primera línea, el Comité Ejecutivo, considerando su facultad establecida en el Estatuto Social, delega en la Gerencia General y la Gerencia de Recursos Humanos la fijación de remuneración de los gerentes de primera línea. Para su fijación se tiene en cuenta la responsabilidad, el desempeño y la competitividad externa, por medio de la contratación de encuestas de mercado con consultoras especializadas. Además de determinarse un monto fijo, la porción de la remuneración variable de los gerentes de primera línea está alineada con los objetivos de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

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

Memoria Ejercicio 2023



E) AMBIENTE DE CONTROL

Principios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Riesgos operacionales;
- Riesgos de gobierno corporativo;

Memoria Ejercicio 2023



Riesgos financieros.

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

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

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

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

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

La Compañía cuenta con una Gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría que depende de la Gerencia de Compliance, que reporta directamente al Vicepresidente 2°. Las gerencias de Compliance y de Gestión del Riesgo y Auditoría mantienen contacto directo y periódico con el Comité de Auditoría, generándose un canal fluido de comunicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



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

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

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

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

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

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

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

La Compañía cuenta con un Código de Ética aprobado por el Directorio y en el que se establecen los principios éticos, de transparencia e integridad que guían el accionar de directores, gerentes, empleados y el de terceras partes que se relacionan con la Compañía, y que contempla la posibilidad de actualizaciones necesarias para el fortalecimiento de la confianza de todas las partes interesadas.

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

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

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

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

Este programa incluye Código de Ética, Comité de Ética, líneas de denuncias abiertas que aseguran la confidencialidad y anonimato del denunciante; protocolos de investigación de denuncias políticas corporativas y prácticas recomendadas enfocadas en la transparencia e integridad, y que incluyen a las políticas de anticorrupción, de conflicto de intereses, de la prohibición de aplicar de represalias a empleados y terceros que efectúen denuncias de buena fe.

Memoria Ejercicio 2023



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

En el ejercicio 2023, se llevaron adelante acciones de capacitación sobre temas de interés del Directorio y del personal, a través de diferentes medios como videos, reuniones virtuales, envío de mails, cartelería en lugares de trabajo, recordatorio de la existencia de líneas de denuncias y sobre la obligación de reportar la existencia o sospecha de la violación del Código de Ética, leyes o normas.

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

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

El Código de Ética de la Compañía establece los principios éticos y pautas de comportamiento individual y empresario, indicando que los directores, gerentes y empleados, todos ellos alcanzados por el Código, deben evitar situaciones que puedan generar un conflicto entre sus intereses personales y los de la Compañía. Respecto de este tema, la Compañía aplica también su Política de conflicto de intereses.

Asimismo, el Comité de Auditoría debe proporcionar al mercado información respecto de las operaciones que puedan suponer un conflicto de intereses con integrantes de los órganos sociales o accionistas controlantes.

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

G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios

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

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

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

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

Memoria Ejercicio 2023



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

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

Por lo informado, la Compañía cumple con esta práctica.

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

La Compañía considera relevante la identificación de sus partes interesadas y establece canales de comunicación que facilitan su inclusión en la estrategia y en las acciones y decisiones adoptadas por la dirección. Esta identificación se encuentra reflejada en el Reporte de Sustentabilidad anual de la Sociedad, que es presentado y publicado en su página web. Las partes interesadas identificadas son las siguientes:

- Accionistas, Inversores e Instituciones Financieras
- Colaboradores
- Locatarios y clientes
- Proveedores
- Gobierno y organismos de control
- Comunidades
- Directores

A través del sitio web la Compañía brinda acceso a su información pública para todos los grupos de interés y establece canales de contacto con las Gerencias de Relaciones Institucionales, Medio Ambiente, Recursos Humanos, Relación con Inversores y ASG para consultas relacionadas con el desarrollo de los negocios, la evolución de los resultados financieros, la gestión de la compañía en materia de sustentabilidad, y el interés en formar parte de la organización, entre otros temas. Por lo mencionado, la Compañía da cumplimiento a esta recomendación.

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

La Asamblea General de Accionistas se convoca y celebra siguiendo lo dispuesto por la Ley General de Sociedades y la normativa aplicable emanada del organismo de control que establecen los plazos de información y puesta a disposición de los accionistas respecto de la documentación sometida a la Asamblea. A través de los bancos custodios de acciones ordinarias y ADRs (a través del Bank of New York Mellon), la Compañía promueve la participación en las Asambleas de los accionistas locales y extranjeros, institucionales y minoristas, brindándoles anticipadamente información explicativa de cada uno de los puntos a tratarse en la Asamblea de Accionistas y cuando considera oportuno, brinda mayor información a través de los canales de comunicación habituales, como el sitio web y el mail.

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

Memoria Ejercicio 2023



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

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

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

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

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

Eduardo S. Elsztain Presidente

