PROSPECTO DE FUSIÓN

FUSIÓN POR ABSORCIÓN

entre

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
(como Sociedad Absorbente)

e

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima
(como Sociedad Absorbida)

MATIAS GAIVIRONSKY
AUTORIZADO

El presente prospecto (el "Prospecto") describe los términos de la fusión por absorción a ser llevada adelante por IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima como sociedad absorbente (en adelante "IRSA" o, la "Sociedad Absorbente"), e IRSA Propiedades Comerciales S.A., como sociedad absorbida ("IRSAPC" o la "Sociedad Absorbida", y junto con la Sociedad Absorbente, las "Sociedades"), de conformidad y con sujeción a las disposiciones establecidas en los artículos 82, 83 y siguientes de la Ley General de Sociedades N° 19.550 ysus modificatorias (la "LGS"), encuadrada fiscalmente como una reorganización societaria de conformidad con el artículo 77 y concordantes de la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 20.628, sus modificatorias y demás normas reglamentarias (la "Ley de Impuesto a las Ganancias"), y sujeta a la conformidad administrativa de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") en virtud de la Sección I, Capítulo X, Titulo II,de las Normas de la CNV (T.O. 2013) (las "Normas de la CNV" y la "Fusión", respectivamente). Los términos y condiciones de la Fusión fueron acordados por IRSA e IRSAPC en el Compromiso Previo de Fusión. Ambas Sociedades se encuentran sujetas a la fiscalización de la CNV.

Los términos del Compromiso Previo de Fusión, incluyendo los Balances Especiales de Fusión de cada sociedad al 30 de junio de 2021 y los Balances Consolidados de Fusión de las Sociedades al 30 de junio de 2021, fueron aprobados por el Directorio de cada sociedad el 30 de septiembre de 2021.

A continuación, se mencionan las principales características de la Fusión y su remisión a la sección del Prospecto en la que se los describe:

Autorizaciones Previas: la Fusión es *ad referéndum* de las correspondientes autorizaciones asamblearias que se detallan en la Sección "*Asambleas de Accionistas*" y la Sección "*Descripción de los Términos de la Fusión Propuesta – Autorizaciones Regulatorias*", y al cumplimiento de las condiciones que se describen en "*Descripción de los Términos de la Fusión Propuesta – Descripción General*" del presente Prospecto. Asimismo, se requiere la conformidad administrativa de la CNV en forma previa a la inscripción de la Fusión ante el RP.

Emisión de Nuevas Acciones de IRSA: Por efecto de la Fusión, IRSA emitirá en la Fecha Efectiva de Fusión un total de 152.158.215 Nuevas Acciones ordinarias, escriturales, de un peso valor nominal y un voto por acción, que corresponde emitir por parte de IRSA como consecuencia de la Fusión y para ser entregadas a los Accionistas de IRSAPC Distintos de IRSA, bajo la forma de Nuevas Acciones de IRSA, que tendrán idénticos derechos económicos y políticos que las acciones de IRSA actualmente en circulación y que serán emitidas de conformidad con la Relación de Canje y los restantes términos del Compromiso Previo de Fusión. Ver *"Descripción de los Términos de la Fusión Propuesta – Relación de Canje"* en este Prospecto. Asimismo, a fin de cumplir con la entrega de dichas acciones, IRSA realizará un aumento de capital de Pesos 152.158.215 (pesos ciento cincuenta y dos millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos quince). Para mayor información, ver *"Descripción de los Términos de la Fusión Propuesta – Aumento de Capital"* más adelante.

La publicación de este Prospecto fue autorizada por la CNV con fecha 10 de diciembre de 2021 y ha sido puesto a disposición de los accionistas de las Sociedades con una anticipación de por lo menos diez (10) días previos a la fecha de las respectivas asambleas mediante su publicación en la Autopista de Información Financiera ("AIF") de la CNV (https://www.argentina.gob.ar/cnv): (i) Información Financiera, Emisoras, IRSA, Prospectos; y (ii) Información Financiera, Emisoras, IRSAPC, Prospectos. Asimismo, este Prospecto será publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (en adelante, la "BCBA" y el "Boletín Diario de la BCBA", respectivamente) en virtud del ejercicio de las facultades delegadas por Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("ByMA") a la BCBA, conforme lo dispuesto por la Resolución N° 17.501 de la CNV y en los sistemas de información de dicho mercado, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 5° del Capítulo X del Título II de las Normas.

La Fusión que se describe en el presente Prospecto está sujeta, entre otras autorizaciones regulatorias y administrativas, a la conformidad administrativa de la CNV, la cual ha sido solicitada pero aún no ha sido otorgada. Ni la Fusión ni ninguno de sus términos, incluyendo la Relación de Canje que se describe en el presente Prospecto, ha sido autorizada por la CNV.

Los accionistas de las Sociedades podrán obtener un ejemplar de este Prospecto en la sede social de IRSA, sita en Carlos Della Paolera 261, 9° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires o en la sede social de IRSAPC, sita en Carlos Della Paolera 261, 8° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, el presente Prospecto, con todos sus anexos, se encuentra a disposición de los interesados en nuestra página web www.irsa.com.ar y en la

página web de IRSAPC www.irsacp.com.ar. Se advierte que por cuestiones prácticas los anexos al Prospecto no se publicarán en el Boletín Diario de la BCBA, pero se recuerda que éstos estarán a disposición del público inversor, tanto en la sede social de IRSA como en la página web de la CNV.

La fecha de este Prospecto es 10 de diciembre de 2021

DEFINICIONES

En este Prospecto, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

Por "Acciones de IRSAPC" se entenderá a la cantidad de 541.230.019 acciones ordinarias, escriturales, de 100 (cien) pesos valor nominal y un voto por acción, que componen el capital social de IRSAPC al 31 de agosto de 2021.

Por "Accionistas de IRSAPC Distintos de IRSA" se entenderá a los accionistas de IRSAPC distintos a IRSA, tenedores de 108.684.439 acciones, representativas del 20,0810072% del capital social de IRSAPC, las cuales multiplicadas por la Relación de Canje de 1,40, arrojan la cantidad de 152.158.215 nuevas acciones de IRSA a ser emitidas como consecuencia de la Fusión.

Por "Acuerdo Definitivo de Fusión" se entenderá aquel acuerdo definitivo de fusión a ser suscripto por IRSA e IRSAPC, a efectos de realizar la implementación de la Fusión, conforme a lo previsto en los artículos 82, 83 y subsiguientes de la LGS y las disposiciones del Compromiso Previo de Fusión.

Por "ADS de IRSAPC" se entenderá a cada *american depositary share* de IRSAPC, representativo de cuatro (4) acciones de IRSAPC.

Por "AFIP" se entenderá a la Administración Federal de Ingresos Públicos.

Por "Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC" se entenderá a la asamblea general extraordinaria de accionistas de cada una de las Sociedades, convocada al efecto de tratar la aprobación del Compromiso Previo de Fusión, la documentación relacionada y la autorización para la suscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión. La fecha de las respectivas asambleas será el día 22 de diciembre de 2021.

"Autorización de la SEC" se entenderá la aprobación obtenida de ese organismo en relación con la Fusión.

Por "Balances Especiales de Fusión" se entenderá al balance especial de Fusión de IRSA y al balance especial de Fusión de IRSAPC; todos ellos al 30 de junio de 2021, adjunto al presente como Anexo I.

Por "Balance Consolidado" se entenderá al balance consolidado de Fusión de IRSA con IRSAPC al 30 de junio de 2021, adjunto al presente como Anexo II.

Por "BYMA" se entenderá Bolsas y Mercados Argentinos S.A., mercado en el que se encuentran listadas las acciones de IRSA e IRSAPC.

Por "CNV" se entenderá a la Comisión Nacional de Valores.

Por "Compromiso Previo de Fusión" se entenderá al documento suscripto por IRSA e IRSAPC, aprobado por sus respectivos Directorios con fecha 30 de septiembre de 2021, en el que se acordaron los términos y condiciones de la Fusión, adjunto al presente como Anexo III.

Por "Derechos de Oposición" se entenderán los derechos previstos en el artículo 83 de la LGS, el cual establece que dentro de los quince (15) días contados a partir del día siguiente a la última publicación del Aviso realizado por las Sociedades, los acreedores de las mismas con causa o título anterior puedan oponerse a la Fusión, en el caso de aquellos acreedores en el que dicho derecho no haya sido renunciado.

Por "Fecha Efectiva de Fusión" se entenderá el día 1 de julio de 2021.

Por "Fusión" se entenderá al procedimiento por el cual la sociedad IRSAPC se fusionará por absorción con IRSA, siendo esta última la sociedad absorbente, mientras que IRSAPC será la sociedad absorbida.

Por "GDS de IRSA" se entenderá la cantidad de 15.215.821 *global depositary shares* de IRSA, representativo de diez (10) acciones de IRSA, que corresponde emitir por parte de IRSA como consecuencia de la Fusión y para

ser entregada a los tenedores de ADSs de IRSAPC, y que serán emitidas de conformidad con la Relación de Canje que se establece en el Compromiso Previo de Fusión.

Por "IGJ" se entenderá a la Inspección General de Justicia.

Por "LGS" se entenderá a la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias.

Por "NASDAQ" se entenderá a la *National Association of Securities Dealers Automated Quotation,* por sus siglas en inglés.

"Nuevas Acciones de IRSA" significa la cantidad de 152.158.215 nuevas acciones ordinarias, escriturales, de un peso valor nominal y un voto por acción, que corresponde emitir por parte de IRSA como consecuencia de la Fusión y para ser entregada a los "Accionistas de IRSAPC Distintos de IRSA", bajo la forma de acciones de IRSA, que tendrán idénticos derechos económicos y políticos que las acciones de IRSA actualmente en circulación y que serán emitidas de conformidad con la Relación de Canje que se establece en el Compromiso Previo de Fusión.

"NYSE" significa la Bolsa de Valores de Nueva York *(New York Stock Exchange,* por sus siglas en inglés).

Por "Programa Global de IRSA" se entenderá el prospecto del programa global de obligaciones negociables por un valor nominal en circulación de hasta USD 600.000.000, junto con sus actualizaciones posteriores y pudiendo ser consultado a través de los ID N° 2455268 y 2673266, publicado en la AIF bajo la categoría Información Financiera, Emisoras, IRSA, Prospectos, Programas Globales.

Por "Programa Global de IRSAPC" se entenderá el prospecto del programa global de obligaciones negociables por un valor nominal en circulación de hasta USD 500.000.000, junto con sus actualizaciones posteriores y pudiendo ser consultado a través de los ID N° 365044 y 513246, publicado en la AIF bajo la categoría Información Financiera, Emisoras, IRSAPC, Prospectos, Programas Globales.

Por "Prospecto" se entenderá al presente documento junto con la totalidad de los anexos que forman parte del mismo.

"Relación de Canje" tendrá el significado otorgado en la cláusula Quinta del Compromiso Previo de Fusión y más adelante en este Prospecto.

Por "RP" se entenderá el Registro Público a cargo de la IGJ.

Por "SEC" se entenderá a la *Securities and Exchange Commission*, organismo regulador de las Sociedades en Estados Unidos.

Por "Sociedades" se entenderá conjuntamente a IRSA e IRSAPC.

Por "Warrants de IRSA" se entenderá la suma de 80.000.000 de warrants que, en caso de ser ejecutados, cada uno de ellos será convertido en una acción de IRSA, escritural, de valor nominal un peso (ARS 1) y con derecho a un voto, conforme surge del *Warrant Agreement* de fecha 29 de abril de 2021, entre IRSA y Computershare, Inc., registrado ante la SEC bajo el N° 333-251905. Asimismo, el prospecto de emisión correspondiente a dichas opciones podrá ser consultado en la página web de la CNV bajo la categoría Información Financiera, Emisoras, IRSA, Prospectos y a través del ID N° 2733472. A los efectos de este Prospecto, se aclara que la mención de los Warrants de IRSA se debe a que han sido tenidos en cuenta a los fines de arribar a la relación de canje, con la intención de que la misma sea representativa del capital social de IRSA toda vez que la cantidad de acciones de IRSA en circulación se verían incrementadas en caso de que los Warrants de IRSA sean ejercidos.

RESUMEN

El siguiente es un resumen de las principales características de la Fusión propuesta por los Directorios de IRSA e IRSAPC a sus respectivos accionistas y, asimismo, de cierta información contable resumida de las Sociedades. El presente resumen se encuentra condicionado en su totalidad a la información detallada que se incluye en otras secciones de este Prospecto.

La Fusión

Tipo de Fusión:	Fusión por absorción.
Sociedad Absorbente:	IRSA Inversiones y Representaciones S.A.
Sociedad Absorbida:	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
Fecha del Compromiso Previo de Fusión:	30 de septiembre de 2021.
Fecha de los Balances Especiales de Fusión:	30 de junio de 2021.
Fecha del Balance Consolidado:	30 de junio de 2021.
Capital Social de las Sociedades al 30 de junio de 2021:	***IRSA***: ARS 658.676.460 (pesos seiscientos cincuenta y ocho millones seiscientos setenta y seis mil cuatrocientos sesenta) y está representado por 658.676.460 acciones, escriturales, de valor nominal un peso (ARS 1) y un voto por acción. Todas las acciones que representan su capital se encuentran totalmente suscriptas e integradas; no existen aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones de acciones pendientes de capitalización. Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que el monto de las acciones de IRSA totalmente diluidas asciende a 738.676.460 que se encuentra distribuido de la siguiente manera: (i) 658.676.460 Acciones, escriturales, de valor nominal un peso (ARS 1) y un voto por acción; y (ii) los Warrants de IRSA. A tales fines, se entenderá por acciones "*fully diluted*" o totalmente diluidas, a la cantidad resultante de la sumatoria de la totalidad de las acciones de IRSA en circulación a la fecha del Balance Consolidado, y de las acciones de IRSA subyacentes a los Warrants de IRSA una vez que éstos hayan sido totalmente ejercidos *(Ver "Breve Descripción de las Sociedades - Capital Social").* Al 10 de diciembre de 2021, se ejercieron 35.922 Warrants de IRSA y en consecuencia IRSA ha emitido 35.922 acciones. A partir del ejercicio de dichos Warrants de IRSA, la cantidad de acciones de IRSA pasó de 658.676.460 a 658.712.382, y la nueva cantidad de Warrants de IRSA en circulación pasó a ser 79.964.078. Se aclara que dichos montos se verán reflejados en el Balance cerrado al 31 de diciembre de 2021.

	IRSAPC: ARS 54.123.001.900 (pesos cincuenta y cuatro mil ciento veintitrés millones mil novecientos) y se encuentra representado por 541.230.019 acciones, escriturales, de valor nominal cien pesos (ARS 100) y un voto por acción. Todas las acciones que representan su capital se encuentran totalmente suscriptas e integradas.
Capital Social de las Sociedades al 11 de noviembre de 2021:	***IRSA***: ARS 658.707.201 (pesos seiscientos cincuenta y ocho millones setecientos siete mil doscientos uno) y está representado por 658.707.201 acciones, escriturales, de valor nominal un peso (ARS 1) y un voto por acción. Todas las acciones que representan su capital se encuentran totalmente suscriptas e integradas; no existen aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones de acciones pendientes de capitalización.
	IRSAPC: ARS 54.123.001.900 (pesos cincuenta y cuatro mil ciento veintitrés millones mil novecientos) y se encuentra representado por 541.230.019 acciones, escriturales, de valor nominal cien pesos (ARS 100) y un voto por acción. Todas las acciones que representan su capital se encuentran totalmente suscriptas e integradas.
Relación de Canje:	1,40 Nuevas Acciones de IRSA por 1 acción ordinaria de IRSAPC. 0,56 GDSs de IRSA por cada ADS de IRSAPC. (Ver el apartado "*Relación de Canje*").
Informes del Comité de Auditoría de IRSA e IRSAPC:	Los comités de auditoría de IRSA e IRSAPC, en sus reuniones de fecha 27 de septiembre de 2021 y tomando en cuenta, entre otras consideraciones, los informes de los valuadores profesionales no relacionados, han determinado que la Relación de Canje puede considerarse razonablemente adecuada a las condiciones normales y habituales de mercado.
Derecho de Receso:	De conformidad con el artículo 245 de la LGS, los accionistas de IRSA no tendrán derecho de receso.
Distribución de Acciones:	La información relativa a la emisión de Nuevas Acciones de IRSA a los titulares de Acciones de IRSAPC, se publicará en el Boletín Diario de la BCBA una vez obtenidas las aprobaciones correspondientes de los organismos

competentes.

Fecha de las Asambleas Extraordinarias de las Sociedades para considerar la Fusión:

La fecha de las respectivas asambleas será el 22 de diciembre de 2021.

Limitaciones establecidas en la administración de las sociedades participantes y garantías

A partir de la aprobación del Compromiso Previo de Fusión por las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, y hasta la inscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión ante el RP, el Directorio de IRSA tomará a su cargo la administración de IRSAPC con suspensión de los órganos de administración de esta última, en los términos del artículo 83 de la LGS y del Estatuto Social de IRSA. Todos los actos realizados y llevados adelante por IRSAPC a partir de la Fecha Efectiva de Fusión como consecuencia de la gestión de los negocios a fusionar, serán considerados como realizados por cuenta y orden de IRSA hasta la inscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión ante el RP. No se establecen limitaciones a la administración por parte de IRSA. Sin perjuicio de ello, a los fines de suscribir todos los actos y documentos que en cumplimiento de cualquier normativa aplicable deban ser otorgados directamente por IRSAPC, todos los mandatos otorgados por dicha sociedad se mantendrán en vigencia hasta la inscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión ante el RP, quedando a cargo del Directorio de IRSA la aprobación de la gestión de los respectivos mandatarios. A partir de la aprobación de la Fusión en las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, IRSA podrá tomar parte en cualquier acción judicial y/o administrativa, presente o futura, en que sea parte IRSAPC hasta que se inscriba el Acuerdo Definitivo de Fusión ante el RP. Todos los libros sociales y la contabilidad, así como todos los antecedentes y comprobantes de las operaciones de IRSAPC quedan en poder de IRSA a partir de la aprobación de la Fusión en las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, fecha a partir de la cual se consolidarán los saldos contables.

Asimismo, se deja constancia de que IRSAPC continuará operando y desarrollando ciertas actividades por cuenta y orden de IRSA, en forma excepcional y con el único fin de no entorpecer su giro comercial hasta tanto se vayan obteniendo las registraciones e inscripciones que son necesarias para que IRSA pueda operar como sociedad continuadora en la Fusión.

No se establecerán garantías especiales para el cumplimiento de la actividad normal de gestión durante el lapso que transcurra hasta que la Fusión

se inscriba en el RP, diferentes a las contempladas por la normativa vigente.

Régimen de oferta pública de valores negociables y listado de valores negociables

IRSA: Se encuentra autorizada para la oferta pública y listado de sus acciones por la CNV, ByMA, y su programa de GDSs en el NYSE, respectivamente. Asimismo, se encuentra autorizada para la oferta pública y listado de sus obligaciones negociables por la CNV y ByMA.

IRSAPC: Se encuentra autorizada para la oferta pública y listado de sus acciones por la CNV, ByMA, y su programa de ADSs en el NASDAQ, respectivamente. Asimismo, se encuentra autorizada para la oferta pública y listado de sus obligaciones negociables por la CNV y ByMA.

Asimismo, tanto IRSA como IRSAPC han emitido obligaciones negociables, que se encuentran en circulación en virtud del Programa Global de IRSA y el Programa Global de IRSAPC, cuyos suplementos de precios se encuentran debidamente informados al público inversor.

INFORMACIÓN CONTABLE RESUMIDA DE LAS SOCIEDADES Y DE SU FUSIÓN

A continuación se expone en forma resumida el Balance Especial de Fusión de las Sociedades al 30 de junio de 2021 y el Balance Consolidado de Fusión de IRSA e IRSAPC a la misma fecha, sobre la base de los cuales se realiza la Fusión.

Balance Especial de Fusión de IRSA al 30 de junio de 2021:

	Nota	30.06.2021
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	4.1	38.634
Propiedades, planta y equipo	4.2	31
Propiedades para la venta	4.3	595
Activos intangibles	4.4	919
Derechos de uso de activos	4.5	9
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	4.6	70.313
Créditos por ventas y otros créditos	4.7	1.169
Total del activo no corriente		**111.670**
Activo corriente		
Propiedades para la venta	4.3	110
Inventarios		1
Créditos por ventas y otros créditos	4.7	937
Créditos por impuesto a las ganancias		8
Inversiones en activos financieros	4.8	245
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.8	538
Total del activo corriente		**1.839**
TOTAL DEL ACTIVO		**113.509**
PATRIMONIO NETO		
Capital social		655
Acciones propias en cartera		2
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		20.620
Prima de emisión		24.109
Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera		148
Warrants		1.779
Reserva legal		1.603
Reserva Resolución CNV 609/12		14.125
Otras reservas		29.741
Resultados no asignados		(30.685)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		**62.097**
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9	5
Préstamos	4.10	16.098
Pasivos por impuesto diferido	4.11	19.330
Provisiones		26
Pasivos por arrendamiento		6
Total del pasivo no corriente		**35.465**
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9	717
Remuneraciones y cargas sociales		1
Préstamos	4.10	15.189
Provisiones		35
Pasivos por arrendamiento		5
Total del pasivo corriente		**15.947**
TOTAL DEL PASIVO		**51.412**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**113.509**

Balance Especial de Fusión de IRSAPC al 30 de junio de 2021:

	Nota	30.06.21
ACTIVO		

Activo no corriente		
Propiedades de inversión	4.1.	102.028
Propiedades, planta y equipo	4.2.	1.169
Propiedades para la venta	4.3.	113
Activos intangibles	4.4.	1.169
Derechos de uso	4.5.	735
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	4.6.	37.128
Créditos por impuesto a las ganancias.		5
Créditos por ventas y otros créditos	4.7.	579
Total del Activo no corriente		**142.926**
Activo corriente		
Propiedades para la venta	4.3.	4
Inventarios		34
Créditos por impuesto a las ganancias		26
Créditos por ventas y otros créditos	4.7.	12.111
Inversiones en activos financieros	4.8.	7.151
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.8.	54
Total del Activo corriente		**19.380**
TOTAL DEL ACTIVO		**162.306**
PATRIMONIO NETO		
Capital social		54.123
Ajuste integral del capital social		27.170
Reserva legal		1.484
Otras Reservas		10.201
Resultados no asignados		(20.409)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		**72.569**
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9.	989
Préstamos	4.10.	34.325
Pasivos por impuesto diferido	4.11.	38.439
Otros pasivos		45
Provisiones		70
Pasivo por arrendamiento		1
Total del Pasivo no corriente		**73.869**
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9.	3.453
Impuesto a las ganancias		939
Remuneraciones y cargas sociales		240
Préstamos	4.10.	11.161
Pasivo por arrendamiento		8
Provisiones		67
Total del Pasivo corriente		**15.868**
TOTAL DEL PASIVO		**89.737**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**162.306**

Balance Consolidado de Fusión de IRSA e IRSAPC al 30 de junio de 2021:

	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones	Consolidado Especial de Fusión
ACTIVO				
Activo no corriente				
Propiedades de inversión	38.634	102.028	(495)	140.167
Propiedades, planta y equipo	31	1.169	176	1.376
Propiedades para la venta	595	113	16	724
Activos intangibles	919	1.169	-	2.088
Derechos de uso	9	735	(9)	735
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	70.313	37.128	(57.834)	49.607
Créditos por impuesto a las ganancias.	-	5	-	5
Créditos por ventas y otros créditos	1.169	579	(1)	1.747
Total del Activo no corriente	**111.670**	**142.926**	**(58.147)**	**196.449**
Activo corriente				
Propiedades para la venta	110	4	-	114
Inventarios	1	34	-	35
Créditos por impuesto a las ganancias	8	26	-	34
Créditos por ventas y otros créditos	937	12.111	(8.072)	4.976

Inversiones en activos financieros	245	7.151	(4.584)	2.812
Efectivo y equivalentes de efectivo	538	54	-	592
Total del Activo corriente	**1.839**	**19.380**	**(12.656)**	**8.563**
TOTAL DEL ACTIVO	**113.509**	**162.306**	**(70.803)**	**205.012**
PATRIMONIO NETO				
Capital social	655	54.123	(53.969)	809
Acciones propias en cartera	2	-	-	2
Ajuste integral del capital y acciones	20.620	27.170	(27.170)	20.620
Prima de emisión	24.109	-	16.169	40.278
Prima de negociación de acciones propias en cartera	148	-	-	148
Warrants	1.779	-	-	1.779
Reserva legal	1.603	1.484	(1.186)	1.901
Reserva Especial RG 609/12	14.125	-	-	14.125
Otras reservas	29.741	10.201	(8.266)	31.676
Resultados no asignados	(30.685)	(20.409)	16.311	(34.783)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	**62.097**	**72.569**	**(58.111)**	**76.555**
PASIVO				
Pasivo no corriente				
Deudas comerciales y otras deudas	5	989	-	994
Préstamos	16.098	34.325	(4.445)	45.978
Pasivos por impuesto diferido	19.330	38.439	(106)	57.663
Otros pasivos	-	45	-	45
Provisiones	26	70	-	96
Pasivo por arrendamiento	6	1	(6)	1
Total del Pasivo no corriente	**35.465**	**73.869**	**(4.557)**	**104.777**
Pasivo corriente				
Deudas comerciales y otras deudas	717	3.453	(222)	3.948
Impuesto a las ganancias	-	939	-	939
Remuneraciones y cargas sociales	1	240	-	241
Préstamos	15.189	11.161	(7.908)	18.442
Pasivo por arrendamiento	5	8	(5)	8
Provisiones	35	67	-	102
Total del Pasivo corriente	**15.947**	**15.868**	**(8.135)**	**23.680**
TOTAL DEL PASIVO	**51.412**	**89.737**	**(12.692)**	**128.457**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**113.509**	**162.306**	**(70.803)**	**205.012**

DESCRIPCION DE LOS TERMINOS DE LA FUSIÓN PROPUESTA

Descripción General

Con fecha 30 de septiembre de 2021 los Directorios de las Sociedades suscribieron el Compromiso Previo de Fusión. En dicho compromiso, se establecieron los términos bajo los cuales se llevará a cabo la Fusión, todo ello *ad referéndum* de la aprobación de las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, sujeto a las aprobaciones regulatorias y demás condiciones que se describen en el presente Prospecto, todo ello con efecto a la Fecha Efectiva de la Fusión.

A partir de la suscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión por parte de IRSA e IRSAPC, y la inscripción del mismo ante el RP, todas las operaciones realizadas por IRSAPC, se entenderán como realizadas por IRSA en su carácter de continuadora de la Sociedad Absorbida, generando los correspondientes efectos operativos, contables e impositivos desde el 1 de julio de 2021.

Efectos Generales de la Fusión

Como consecuencia de la Fusión con efecto a la inscripción de la misma ante el RP: (i) el patrimonio de IRSAPC será transferido íntegramente a IRSA, adquiriendo ésta última la titularidad de todos los bienes, derechos, obligaciones y responsabilidades de cualquier naturaleza y que sean titularidad de IRSAPC, incluyendo pero no limitándose a: a) aquellos derechos y obligaciones que, por cualquier razón, no se hayan incorporado en el Balance Especial de Fusión, entre los que deben computarse aquellos derechos, bienes u obligaciones surgidos o conocidos con posterioridad a la fecha de cierre de dicho Balance Especial de Fusión; b) aquellos derechos y obligaciones de IRSAPC derivados de las relaciones con su respectivo personal, los cuales pasarán a depender directamente de IRSA, respetándose su antigüedad, beneficios y demás derechos adquiridos; y c) aquellas licencias, registros, recursos, asignaciones, concesiones, habilitaciones y autorizaciones de titularidad de IRSAPC y/o permiso de cualquier tipo; (ii) IRSA será la sociedad continuadora de IRSAPC y asumirá todas las actividades, operaciones, activos, pasivos, derechos y obligaciones de IRSAPC a la Fecha Efectiva de Fusión así como las que pudieren sobrevenir por actuaciones anteriores o posteriores a la misma; (iii) IRSA aumentará su capital social mediante la emisión de las Nuevas Acciones de IRSA bajo el régimen de oferta pública y demás normativa aplicable; (iv) IRSAPC se disolverá anticipadamente sin liquidarse y se procederá a la cancelación de la oferta pública de sus acciones; y (v) los tenedores de Acciones de IRSAPC serán considerados accionistas de IRSA a partir de la Fecha Efectiva de Fusión. Sin perjuicio de ello, las acciones de su titularidad en IRSA les serán entregadas una vez cumplidas las formalidades legales y reglamentarias propias del proceso de fusión.

Finalmente, se informa que los términos de la Fusión, bajo ningún concepto implican un cambio de control en IRSAPC, o en IRSA como su continuadora.

Razones y Motivos de la Fusión – Sinergias.

La Fusión se realiza a fin de eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades y generar una sinergia efectiva a través de la Fusión. El proceso de fusión reviste particulares características dado que se trata de dos (2) sociedades insertas en el régimen de la oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la LGS sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la CNV, las regulaciones de la SEC y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones. Parte del análisis realizado a la fecha por el *management* de ambas sociedades permiten determinar que la viabilidad de la Fusión implicará importantes beneficios y sinergias para las Sociedades, ya que permitirá una mayor eficiencia de recursos en la administración de las mismas destacándose entre otras: (a) operación y mantenimiento de un único sistema de información transaccional y centralización de todo el proceso de registración contable; (b) presentación de un único estado financiero a los distintos organismos de contralor con el consiguiente ahorro de costos en concepto de honorarios contables y de asesoramiento, aranceles y demás gastos relacionados; (c) simplificación del proceso de reporte y consolidación de información contable, como consecuencia de la reducción que la Fusión importaría para la estructura societaria en su conjunto; (d) eliminación de la cotización por oferta pública de IRSAPC en BYMA y NASDAQ con los costos aparejados que esto representa; (e) reducción de costos por honorarios legales y de las presentaciones en materia fiscal; (f) aumento del porcentaje del capital social que cotiza en los distintos mercados incrementando la liquidez de las acciones cotizantes; (g) generación de eficiencias fiscales; y (h) evitar preventivamente la superposición potencial de las actividades entre las Sociedades.

Autorizaciones Regulatorias.

La Fusión estará sujeta a la obtención, por parte de las Sociedades, de las conformidades administrativas y/o

autorizaciones que se detallan a continuación:

- Obtención de la conformidad administrativa con respecto a la Fusión por parte de la CNV;
- Inscripción del acuerdo final de Fusión ante el RP; y
- Cualquier otra autorización de cualquier mercado y/o entidad gubernamental o regulatoria que sea requerida para concluir la Fusión.

Asimismo, y como parte del proceso de Fusión, se informa que el día 10 de noviembre de 2021 se ha obtenido la Autorización de la SEC ("*effectiveness*"), oportunamente solicitada en fecha 20 de octubre de 2021, dado que determinados instrumentos de las Sociedades se encuentran cotizando en mercados regulados por dicha comisión de valores, y a efectos de brindar información transparente y detallada a los inversores en esos mercados, que les permitan votar con información veraz y suficiente en las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC.

Disolución de IRSAPC

Como consecuencia de la Fusión, IRSAPC se disolverá sin liquidarse de conformidad con lo establecido en el artículo 94 inciso 7 de la LGS, procediéndose a la cancelación de la oferta pública de sus acciones.

Relación de Canje

IRSA e IRSAPC han acordado que, atento a que IRSA es titular directa e indirectamente del 79,92% de las Acciones de IRSAPC, resulta necesario establecer la Relación de Canje respecto del restante 20,08% de las Acciones de IRSAPC, proponiendo a las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC la siguiente relación de canje: (i) 1,40 Nuevas Acciones de IRSA por 1 acción ordinaria de IRSAPC; y (ii) 0,56 GDSs de IRSA por cada ADS de IRSAPC; es decir, el resultante del ratio de 1,40 a ser utilizado en el canje de las Acciones de IRSAPC por acciones de IRSA, multiplicado por 0,40 (la "Relación de Canje").

A tal fin, se ha tomado en cuenta: (i) para IRSA, una cantidad de 738.676.460 acciones "*fully diluted*" o totalmente diluidas, entendiéndose como tales la sumatoria de las acciones en circulación y los Warrants de IRSA; y (ii) para IRSAPC, la cantidad de 541.230.019 acciones en circulación. Para mayor precisión, se entenderá por acciones totalmente diluidas, a la cantidad de acciones de IRSA resultante de la sumatoria de la totalidad de las acciones de IRSA en circulación a la fecha del Balance Consolidado y de las acciones de IRSA subyacentes a los Warrants de IRSA una vez que éstos hayan sido totalmente ejercidos.

Adicionalmente, y para el caso en que debieran liquidarse fracciones de acciones, las mismas serán abonadas en efectivo.

En virtud de lo expuesto, y tomando en cuenta la Relación de Canje, IRSA deberá aumentar su capital social en la suma de ARS 152.158.215 (pesos ciento cincuenta y dos millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos quince). Consecuentemente, IRSA deberá emitir 152.158.215 acciones ordinarias, escriturales, de un peso valor nominal y un voto por acción (o su equivalente a 15.215.821 IRSA GDSs a ser canjeadas por IRSAPC ADSs), las que serán entregadas a los Accionistas de IRSAPC Distintos de IRSA de conformidad con la Relación de Canje y demás términos aplicables del Compromiso Previo de Fusión.

a. Mecanismo de Determinación de la Relación de Canje. Valuaciones.

La Relación de Canje propuesta ha sido determinada por las Sociedades sujeta a la aprobación de sus respectivas Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, tomando en consideración, entre otros aspectos, los siguientes métodos de valuación a ambas Sociedades: (i) descuento de flujos de caja, entendiéndose como tal el valor en función de la capacidad de generación de caja en el futuro; (ii) valor de cotización de las Compañías, entendiéndose como tal el valor de las Sociedades en los mercados bursátiles en los que cotizan sus acciones y American Depositary Shares y Global Depositary Shares, BYMA, NYSE y NASDAQ; y (iii) criterios comparativos de mercado por transacciones similares de real estate.

A mayor abundamiento, se informa que la determinación de la Relación de Canje ha estado basada en el análisis de valor de mercado y en el valor neto de los activos y que el ratio de 1,40 se corresponde con el precio promedio ponderado por volumen de las cotizaciones de los últimos ciento ochenta (180) días de las acciones (VWAP).

b. Opinión de Razonabilidad.

La Relación de Canje fue considerada razonable *(fair)*, desde el punto de vista financiero, a la fecha de la respectiva opinión y de acuerdo con sus términos, por dos (2) valuadores profesionales no relacionados con ninguna de las Sociedades. A esos efectos, IRSA contrató a Banco Santander Rio S.A. e IRSAPC a Banco Itaú Argentina S.A., ambas entidades financieras de primer nivel internacional con experiencia comprobada en operaciones de fusión, cada uno de los cuales emitió su respectivo informe de razonabilidad de la Relación de Canje para su consideración por los respectivos Directorios y Comités de Auditoría de cada Sociedad.

A efectos de emitir cada una de las opiniones mencionadas, los valuadores profesionales aplicaron respectivamente los métodos de valuación que cada uno de ellos generalmente aplica en procedimientos similares al presente, incluyendo, los métodos mencionados en el punto a) de este apartado.

c. Ajustes de la Relación de Canje.

Las Sociedades han acordado que, de ocurrir cualquier hecho que pudiera tener un efecto material sobre la Relación de Canje con anterioridad a la celebración de las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, tomarán nota de dicho hecho y sus efectos y acordarán los ajustes que pudieran corresponder a la Relación de Canje debidamente justificada.

Opinión del Comité de Auditoría de IRSA e IRSAPC

Los comités de auditoría de IRSA e IRSAPC en sus reuniones de fecha 27 de septiembre de 2021, tomando en cuenta, entre otras consideraciones, los informes de los valuadores profesionales no relacionados, han determinado que la Relación de Canje puede considerarse razonablemente adecuada a las condiciones normales y habituales de mercado.

Aumento de Capital de IRSA

Por efecto de la Fusión y de conformidad con la Relación de Canje propuesta, IRSA realizará un aumento de capital de ARS 152.158.215 (pesos ciento cincuenta y dos millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos quince) y emitirá un total de 152.158.215 acciones ordinarias, escriturales, de un peso valor nominal y un voto por acción, las que serán entregadas a los Accionistas de IRSAPC Distintos de IRSA de conformidad con la Relación de Canje oportunamente. Consecuentemente, el capital social de IRSA, luego de la Fusión, ascenderá a la suma de ARS 810.834.675 (pesos ochocientos diez millones ochocientos treinta y cuatro mil seiscientos setenta y cinco) o la que resulte de los ajustes a la Relación de Canje que pudieran corresponder.

Administración de los Negocios

A partir de la aprobación del Compromiso Previo de Fusión por las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, la administración y representación de IRSAPC quedará a cargo de los administradores y representantes de IRSA en los términos del artículo 83 de la LGS y del estatuto social de IRSA.

No se establecerán garantías especiales para el cumplimiento de la actividad normal de gestión durante el lapso que transcurra hasta que la Fusión se inscriba en el RP, diferentes a las contempladas por la normativa vigente.

Modificaciones Estatutarias

No resultará necesario introducir modificaciones al estatuto social de IRSA, en virtud de que el objeto social es coincidente con las actividades de IRSAPC y, en lo concerniente al aumento de capital que deberá efectuar IRSA a los fines de la Relación de Canje, no resulta necesario modificar el estatuto en virtud de lo dispuesto por el artículo 188, segundo párrafo de la LGS.

Efectos Impositivos de la Fusión

La Fusión será encuadrada como una reorganización societaria en los términos del artículo 77 y concordantes de la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 20.628 (y sus modificatorias), su Decreto Reglamentario y demás normas de la AFIP.

Otras Consideraciones Importantes que podrían afectar adversamente la Fusión

En adición a la información incluida en el presente documento, deberán ser considerados cuidadosamente los siguientes factores de riesgo antes de votar a los fines de aprobar la Fusión, conforme lo establecido en el Compromiso Previo de Fusión.

Las fluctuaciones propias del mercado pueden reducir el valor de mercado de las Nuevas Acciones de IRSA, debido a que la Relación de Canje contemplada por la Fusión es fija.

Tras la consumación de la Fusión, los tenedores de Acciones de IRSAPC y ADSs de IRSAPC recibirán una contraprestación que consiste en las Nuevas Acciones de IRSA o su equivalente en GDSs de IRSA, respectivamente, con un valor de mercado determinado. Como resultado, el valor de mercado de las Nuevas Acciones de IRSA y de los GDSs de IRSA que las representan, fluctuará dependiendo del valor de mercado de las acciones de IRSA en BYMA y NYSE, según corresponda. En consecuencia, el valor de mercado de las Nuevas Acciones de IRSA y de los GDSs de IRSA que las representan, en el momento en que sean recibidos por los tenedores de Acciones de IRSAPC y ADSs de IRSAPC, puede variar significativamente de su valor de mercado a la fecha de este prospecto y/o al momento de la concreción de la Fusión.

Los inversores que posean Acciones de IRSAPC pero que no deseen canjearlas por las Nuevas Acciones de IRSA que les correspondan como consecuencia de la Relación de Canje, podrán vender las Nuevas Acciones de IRSA que reciben o esperan recibir en la Fusión, o vender las Acciones de IRSAPC de su propiedad, antes de la consumación de la Fusión. Dicha eventualidad podría ejercer presión a la baja sobre el precio de mercado de las Nuevas Acciones de IRSA que los tenedores de Acciones de IRSAPC recibirán en la Fusión. Asimismo, los arbitrajes pueden llegar a influir negativamente en el precio de las Nuevas Acciones de IRSA.

Los tenedores de Acciones de IRSAPC pueden intentar vender dichos valores negociables antes de la consumación de la Fusión o, luego de realizado el canje por Nuevas Acciones de IRSA, podrán vender dichas acciones. Además, el precio de mercado de las Acciones de IRSAPC puede verse afectadas negativamente por las actividades de arbitraje anteriores a la consumación de la Fusión. Estas ventas o la perspectiva de ventas futuras, así como la actividad de arbitraje, podrían afectar adversamente el precio de mercado de las Nuevas Acciones de IRSA.

La Fusión se encuentra sujeta a la obtención determinadas aprobaciones regulatorias y de los accionistas de IRSA e IRSAPC, las cuales pueden no ser obtenidas, en adición a que cualquier retraso en la culminación de la Fusión podría reducir o eliminar los beneficios que se esperan lograr a través de la misma.

La Fusión está sujeta a la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de la Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, las cuales pueden no ser obtenidas o retrasarse su obtención. En el caso de que una o más de estas aprobaciones no se obtengan, la Fusión puede no consumarse o sus términos y condiciones pueden ser modificados.

Además de las aprobaciones mencionadas, la Fusión requiere la obtención de ciertas aprobaciones regulatorias y administrativas, algunas de las cuales están más allá del control de IRSA e IRSAPC, sumado a que su tramitación puede prevenir, retrasar o afectar material y/o adversamente la consumación de la Fusión. Asimismo, se requerirá la obtención de un consentimiento administrativo de la CNV, la inscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión en el RP, y la aprobación de BYMA en relación a la cancelación de la oferta pública de las Acciones de IRSAPC. No obstante ello, podrían ser necesarias autorizaciones adicionales de otras entidades gubernamentales o reguladoras para consumar la Fusión. Atento a ello, ni IRSA ni IRSAPC puede predecir si se obtendrán dichas aprobaciones o en qué momento.

Por otro lado, la tramitación de las aprobaciones, consentimientos o autorizaciones requeridos podrían retrasar la consumación de la Fusión por un período de tiempo significativo o incluso, evitar que ella ocurra. Cualquier retraso en la finalización de la Fusión podría impedir o retrasar la obtención de algunos o la totalidad los ahorros de costos, sinergias, oportunidades de crecimiento y otros beneficios anticipados que ambas compañías esperan lograr mediante la culminación de la Fusión.

Si la Fusión no logra consumarse, es posible que no exista un mercado líquido para las Acciones de IRSAPC.

En caso de no aprobarse la Fusión, IRSA tiene la intención de mantener en su poder la totalidad de las Acciones de IRSAPC que son de su titularidad, así como también, mantener a IRSAPC como sociedad subsidiaria. Conforme la normativa legal aplicable, IRSA podría optar por retirar el listado de todas o parte de las acciones de IRSA listadas en NASDAQ y BYMA, sumado a retirar dichas acciones del régimen de oferta pública en Argentina

y/o en los Estados Unidos. Cualquier decisión en ese sentido dependerá, entre otros factores, de la evaluación que el directorio de IRSA realice respecto de las acciones flotantes, los volúmenes de negociación y la liquidez de las Acciones de IRSAPC; así como también, los gastos de listado de dichas acciones.

Para retirar las Acciones de IRSAPC del régimen de oferta pública en Argentina, según la ley argentina, IRSAPC tendría que iniciar una oferta pública de adquisición mediante la cual ofrecería a todos los accionistas de IRSAPC que votaron en contra del retiro de dicho régimen, el derecho a vender sus acciones a un precio justo (precio equitativo), basado en ciertos parámetros, e incluido el valor promedio ponderado de negociación del semestre inmediatamente anterior. La liquidez de cualquier acción de IRSAPC en circulación se vería materialmente y adversamente afectada por el retiro del régimen de oferta pública, la cancelación del registro o su exclusión de ByMA y NASDAQ, ya que los tenedores de las Acciones de IRSAPC probablemente no contarían con un mercado activo en el cual vender dichos valores.

Los negocios de IRSA y el valor de mercado de las acciones de IRSA e IRSAPC pueden verse afectados negativamente si la Fusión no llegara a concretarse.

No podemos garantizar que la Fusión sea concretada, ya que la misma se encuentra sujeta a ciertas condiciones, incluidas aprobaciones societarias, regulatorias y administrativas. No podemos garantizar que se cumplan estas condiciones y que la Fusión sea concretada de forma exitosa. La falta de consumación de la Fusión evitaría que IRSA obtenga los beneficios esperados de la misma, lo que podría afectar negativamente sus resultados operacionales y/o situación financiera, a la vez que podría afectar adversamente tanto el precio de las acciones de IRSA como el de IRSAPC.

En el caso de las Acciones de IRSAPC en particular, IRSAPC incurre en costos considerables para mantener la cotización de dichas acciones en BYMA y NASDAQ, y si la Fusión no llega consumarse, IRSAPC podría considerar reducir los mercados en la que las Acciones de IRSAPC están listadas.

Es posible que IRSA no logre concretar las sinergias y beneficios que se esperan obtener mediante la Fusión.

Es posible que mediante la Fusión no sea posible concretar las sinergias y beneficios que anticipan IRSA e IRSAPC. En particular, la industria inmobiliaria en Argentina puede desarrollarse en una dirección diferente a la anticipada; las valuaciones futuras de IRSAPC pueden ser menores a las del precio de mercado que pagamos; los ingresos de IRSAPC pueden no compensar los mayores gastos operativos asociados con la Fusión; y podemos tener dificultades para integrar nuevos negocios y operaciones de IRSAPC en los nuestros de manera efectiva y oportuna o en absoluto; y la integración de IRSAPC puede desviar la atención de nuestra alta gerencia de la operación de nuestro negocio diario.

Por otro lado, IRSA también puede verse frente a desafíos operativos como resultado de la Fusión, incluidas las dificultades para efectivizar la integración de IRSAPC. Es posible que IRSA no pueda aprovechar los beneficios de esta Fusión si no logra integrar con éxito a IRSAPC con sus operaciones actuales. Además, los gastos generales y administrativos pueden llegar a ser más altos de lo esperado; o la incapacidad de eliminar las funciones administrativas y los gastos generales duplicados podrían hacer que IRSA no pueda beneficiarse de los ahorros de costos y las sinergias esperadas, provocando que el negocio de IRSA sea menos rentable.

Las relaciones comerciales de IRSA e IRSAPC pueden estar sujetas a interrupciones debido a la incertidumbre asociada con la Fusión, lo que podría tener un efecto adverso en los resultados operativos, los flujos de efectivo y la posición financiera de ambas sociedades y de IRSA, luego de la consumación de la Fusión.

Las entidades con las que tanto IRSA como IRSAPC se vinculan comercialmente, pueden experimentar incertidumbre relacionada con el proceso de la Fusión y las transacciones relacionadas, situación que podría afectar las relaciones comerciales actuales o futuras con IRSA y/o IRSAPC. Las relaciones comerciales de IRSA o IRSAPC pueden estar sujetas a interrupciones, ya que los clientes, proveedores y otras personas con las que IRSA o IRSAPC mantienen una relación comercial, pueden retrasar o diferir ciertas decisiones comerciales o, incluso, decidir rescindir, cambiar o renegociar sus relaciones con IRSA y/o IRSAP, e incluyendo entablar relaciones comerciales con partes distintas a IRSA o IRSAP, todo ello como consecuencia de la Fusión. Cualquier retraso en la aprobación o consumación de la Fusión podría tener un efecto adverso en los resultados operativos,

los flujos de caja y la situación financiera de IRSA, IRSAPC o, tras la consumación de la Fusión, de IRSA. El riesgo y el efecto adverso de cualquier interrupción en el campo comercial podrían verse agravados por un retraso en la consumación de la Fusión o la terminación del proceso de Fusión.

La integración de las operaciones de las Sociedades está sujeta a desafíos complejos que podrían afectarlas operaciones y los resultados económicos de las Sociedades.

La integración de las operaciones y del personal de las Sociedades es una tarea compleja que está sujeta a importantes desafíos que podrían no ser exitosos, insumir costos no previstos o sufrir demoras más allá de lo razonable.

Las autoridades fiscales podrían no reconocer el tratamiento fiscal libre de impuestos de la Fusión.

La Fusión califica como una reorganización societaria libre de impuestos de conformidad con el artículo 77 y subsiguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias. No obstante ello, las autoridades fiscales de la República Argentina podrían no conferir dicho tratamiento a la Fusión o impugnar el tratamiento fiscal otorgado por las Sociedades a la Fusión, lo cual podría afectar negativamente los beneficios buscados con la Fusión.

La Fusión podría calificar como una reorganización societaria libre de impuestos, pero IRSA no puede asegurar el tratamiento impositivo que efectivamente se le otorgará.

Sin perjuicio de que IRSA espera que se cumplan todos los requisitos para que la Fusión sea considerada como una reorganización societaria libre de impuestos, no se puede asegurar que estos requisitos sean cumplidos ni el momento de su cumplimiento. IRSA no puede garantizar que la AFIP no vaya a cuestionar la calificación de la reorganización societaria como libre de impuestos basada en su interpretación acerca del cumplimiento de los mencionados requisitos. Si la Fusión califica como una reorganización societaria libre de impuestos, no aplicará ninguna retención por impuesto a las ganancias argentino respecto de los inversores que reciban acciones de IRSA en canje por sus Acciones de IRSAPC y la contraprestación recibida no estaría alcanzada por el impuesto a las ganancias de capital. Adicionalmente, si la Fusión no calificara como una reorganización societaria libre de impuestos, IRSA podría estar obligada a rectificar sus declaraciones juradas de impuestos a fin de reflejar la Fusión sin estos beneficios impositivos, lo que podría tener un impacto adverso en la condición financiera y en los resultados de las operaciones de IRSA.

ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS

El Directorio de IRSA y el Directorio de IRSAPC, en sus reuniones de fecha 30 de septiembre de 2021, resolvieron aprobar el proceso de reorganización societaria y someter a consideración de las asambleas que se describen más abajo la aprobación de los términos del Compromiso Previo de Fusión, incluyendo la Relación de Canje y la documentación anexa a dicho compromiso.

Asimismo, luego de celebradas las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, cada una de las Sociedades publicará un aviso de fusión, durante tres días, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 inciso 3 de la LGS, y a los fines de que aquellos acreedores que se encuentren habilitados puedan ejercer sus Derechos de Oposición.

IRSA

Asamblea General Extraordinaria de IRSA

Horario y Lugar de Celebración

La asamblea general extraordinaria de IRSA que considerará, entre otras cuestiones, la Fusión, se reunirá mediante la utilización de medios de comunicación remota conforme normativa aplicable, el día 22 de diciembre de 2021 a las 11.00 horas en primera convocatoria.

Quórum y mayorías

El quórum para la constitución de la asamblea como asamblea extraordinaria, es del 60% de las acciones con derecho a voto en primera convocatoria y del 30% en segunda convocatoria. Asimismo, en todo cuanto competa a la Fusión será de aplicación la mayoría especial (e implícitamente, quórum) prevista en el artículo 244, último párrafo de la LGS, para lo cual será necesario el voto favorable de la mayoría del total de acciones con derecho a voto existentes (y no solamente de las presentes en dicha asamblea), sin aplicarse la pluralidad de voto.

IRSAPC

Asamblea General Extraordinaria de IRSAPC

Horario y Lugar de Celebración

La asamblea general extraordinaria de IRSAPC que considerará, entre otras cuestiones, la Fusión, se reunirá en mediante la utilización de medios de comunicación remota conforme normativa aplicable, el día 22 de diciembre a las 10.00 horas en primera convocatoria.

Quórum y mayorías

El quórum para la constitución de la asamblea como asamblea extraordinaria, es del 60% de las acciones con derecho a voto en primera convocatoria y del 30% en segunda convocatoria. Asimismo, en todo cuanto competa a la Fusión será de aplicación la mayoría especial (e implícitamente, quórum) prevista en el artículo 244, último párrafo de la LGS, para lo cual será necesario el voto favorable de la mayoría del total de acciones con derecho a voto existentes (y no solamente de las presentes en dicha asamblea), sin aplicarse la pluralidad de voto.

BREVE DESCRIPCION DE LAS SOCIEDADES

IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

Introducción

IRSA fue creada y constituida el 30 de abril de 1943 bajo las leyes de Argentina como una sociedad anónima e inscripta ante la IGJ el 23 de junio de 1943 bajo el número 284, al folio 291, libro 46 del tomo A. De acuerdo con nuestros Estatutos, nuestro plazo de duración finaliza el 5 de abril de 2043. Nuestras acciones se encuentran listadas y se negocian en ByMA y en NYSE. Nuestra sede social está ubicada en Carlos Della Paolera 261, 9° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Nuestro teléfono es +54 (11) 4323-7400, y nuestro sitio web es www.irsa.com.ar.

Estamos directa e indirectamente involucrados mediante subsidiarias y *joint ventures* en diversas actividades conexas de bienes inmuebles, incluyendo: (i) la adquisición, desarrollo y explotación de centros comerciales; (ii) la adquisición y desarrollo de edificios de oficinas y otras propiedades, principalmente con fines de locación; (iii) el desarrollo y venta de propiedades residenciales; (iv) la adquisición y explotación de hoteles de lujo; (v) la adquisición de reservas de tierras sin desarrollar para su futuro desarrollo o venta; e (vi) inversiones fuera de Argentina.

En tal sentido, brindamos la siguiente información en relación al estado actual de los segmentos de negocios en los cuales desarrollamos nuestra actividad:

- Segmento "*Centros Comerciales*": incluye los resultados operativos provenientes principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales y otros espacios en los centros comerciales de la Compañía. El segmento de Centros Comerciales cuenta con activos por un total de ARS 54.665 millones y ARS 74.176 millones al 30 de junio de 2021 y 2020, representado el 26,7% y 31,2% de nuestros activos operativos a dichas fechas, respectivamente. Asimismo, este segmento ha generado una pérdida operativa de ARS 17.895 millones y un resultado operativo de ARS 2.617 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

- Segmento "*Oficinas*": incluye los resultados operativos provenientes del arrendamiento de espacios de oficina y otros inmuebles de renta, y otros servicios relacionados con esta actividad. El segmento de Oficinas cuenta con activos por un total de ARS 78.250 millones y ARS 94.635 millones al 30 de junio de 2021 y 2020, representando el 38,2% y 29,8% de nuestros activos operativos a dichas fechas, respectivamente. Asimismo, este segmento ha generado una ganancia operativa de ARS 7.340 millones y ARS 37.812 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

- Segmento "*Ventas y Desarrollos*": incluye los resultados operativos provenientes del desarrollo, mantenimiento y venta de las reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Dicho segmento cuenta con activos por ARS 57,891 millones y ARS 50.251 al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente, representando el 28,3% y 21,1% de nuestros activos operativos a dichas fechas. Asimismo, este segmento ha generado una ganancia operativa de ARS 5.342 millones y ARS 17.710 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

- Segmento "*Hoteles*": incluye los resultados operativos provenientes de nuestros hoteles, los cuales consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes. Dicho segmento cuenta con activos por ARS 2.603 millones y ARS 2.759 millones al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente, representado el 1,3% y 1,2% de nuestros activos operativos a dichas fechas. Asimismo, este segmento ha generado una pérdida operativa de ARS 723 millones y una ganancia operativa de ARS 243 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

- Segmento "*Internacional*": incluye inversiones que operan principalmente en los Estados Unidos en relación con el arrendamiento de edificios de oficinas y hoteles en ese país. Tenemos la intención de continuar evaluando las oportunidades de inversión fuera de Argentina siempre que sean opciones atractivas de inversión y desarrollo. Dicho segmento cuenta con activos por ARS 2.030 millones y ARS 3.471 millones al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente. Asimismo, el segmento ha generado una pérdida operativa de ARS 29 millones y ARS 166 millones durante los ejercicios fiscales finalizados el

30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

- Segmento "*Corporate*": Desde el año fiscal 2018, hemos decidido revelar ciertos gastos corporativos relacionados con la estructura de tenencia en un segmento separado. Dicho segmento ha generado una pérdida operativa de ARS 352 millones y ARS 562 millones para los ejercicios terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.
- Segmento "*Otros*": incluyen principalmente las actividades de entretenimiento a través de La Arena y La Rural S.A., y las actividades financieras realizadas por Banco Hipotecario. Dicho segmento cuenta con activos por ARS 9.436 millones y ARS 12.419 millones al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente, lo que representa un 4,6%y 5,2% de nuestros activos operativos a dichas fechas. Asimismo, el segmento ha generado una ganancia operativa de ARS 581 millones y ARS 832 millones durante los ejercicios fiscales finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

Directores y Principales Ejecutivos

A la fecha del presente Prospecto los Directores Titulares y Suplentes son:

Nombre	Cargo
Eduardo S. Elsztain	Presidente
Saúl Zang	Vicepresidente
Alejandro G. Elsztain	Vicepresidente Segundo
Fernando A. Elsztain	Director Titular
Marcos Fischman	Director Titular
Mauricio E. Wior	Director Titular
Daniel Ricardo Elsztain	Director Titular
Oscar Pedro Bergotto	Director Titular
Demian Brener	Director Titular
Maria Julia Bearzi	Director Titular
Liliana L. De Nadai	Director Titular
Ben Iosef Elsztain	Director Titular
Gastón Armando Lernoud	Director Suplente
Enrique Antonini	Director Suplente
Gabriel A. G. Reznik	Director Suplente
David Williams	Director Suplente
Iair Elsztain	Director Suplente

El cuadro siguiente muestra los funcionarios ejecutivos de IRSA y sus áreas de responsabilidad:

Nombre	Cargo
Eduardo S. Elsztain	Gerente General
Daniel Ricardo Elsztain	Gerente Operativo
Matías I. Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas
Jorge Cruces	Gerente de Inversiones

Comisión Fiscalizadora

El siguiente cuadro lista los miembros de la Comisión Fiscalizadora de IRSA:

Nombre	Cargo
José D. Abelovich	Miembro Titular
Marcelo H. Fuxman	Miembro Titular
Noemí I. Cohn	Miembro Titular

Roberto D. Murmis	Miembro Suplente
Ariela Levy	Miembro Suplente
Paula Sotelo	Miembro Suplente

Capital Social

El capital social de IRSA al 30 de junio de 2021 es de ARS 658.676.460 (pesos seiscientos cincuenta y ocho millones seiscientos setenta y seis mil cuatrocientos sesenta) y está representado por 658.676.460 acciones, escriturales, de valor nominal un peso (ARS 1) y un voto por acción. Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que el monto de las acciones de IRSA totalmente diluidas asciende a 738.676.460 que se encuentra distribuido de la siguiente manera: (i) 658.676.460 Acciones, escriturales, de valor nominal un peso (ARS 1) y un voto por acción; y (ii) los Warrants de IRSA. Al respecto, se entenderá por acciones totalmente diluidas, a la cantidad resultante de la sumatoria de la totalidad de las acciones de IRSA en circulación a la fecha del Balance Consolidado y las acciones de IRSA subyacentes a los Warrants de IRSA una vez que éstos hayan sido totalmente ejercidos.

Asimismo, con posterioridad al 30 de junio de 2021, IRSA ha sido informada del ejercicio de 35.922 Warrants de IRSA y en consecuencia, IRSA ha emitido la cantidad de 35.922 acciones.

Accionistas

El siguiente cuadro contiene información sobre la titularidad de nuestro capital accionario por parte de cada una de las personas que a nuestro saber y entender son titulares beneficiarios de al menos 5% de nuestras acciones ordinarias en circulación, la ANSES, y de todos nuestros directores y funcionarios como un mismo grupo.

Accionistas	Tenencia accionaria (porcentaje sobre el capital social) Al 31 de agosto de 2021
Cresud S.A.C.I. F. y A.	62,1%
Directores y Administradores	0,5%
ANSES	4,5%
Oferta Pública	
Otros inversores minoritarios	32,9%
TOTAL	**100%**

Sin perjuicio de las tenencias indicadas, informamos que actualmente IRSA cuenta con una cantidad de 738.676.460 acciones "*fully diluted*" o totalmente diluidas, considerando a tal efecto la totalidad de las acciones en circulación y los Warrants de IRSA. Para mayor precisión, se entenderá por acciones totalmente diluidas, a la cantidad de acciones de IRSA resultante de la sumatoria de la totalidad de las acciones de IRSA en circulación a la fecha del Balance Consolidado y de las acciones de IRSA subyacentes a los Warrants de IRSA una vez que éstos hayan sido totalmente ejercidos.

Incidencia de la Fusión en IRSA

La Fusión coadyuvará a la mejora en los procesos operativos, administrativos, contables, legales y de negocio y a una eficiencia en la rentabilidad del negocio al fusionar los patrimonios de ambas sociedades, generando en consecuencia, ventajas cualitativas y cuantitativas, aumentando la competitividad, redimensionando los negocios a través de la absorción y una importante reducción de costos de administración, impositivos y de transacción.

En la Sección *"Información Contable Resumida de las Sociedades y de la Fusión"* se expone la incidencia patrimonial que la fusión con la Sociedad Absorbida tendrá en IRSA sobre la base de la información expuesta en los respectivos Balances Especiales de Fusión al 30 de junio de 2021, de cada una de las Sociedades y el Balance Consolidado de Fusión de dichas Sociedades en cabeza de IRSA al 30 de junio de 2021.

Descripción del Estatuto de IRSA

A continuación, se describen las principales disposiciones del Estatuto de IRSA vigente a la fecha de este Prospecto:

Asambleas:

Las asambleas de accionistas serán citadas, por el Presidente del Directorio o la Comisión Fiscalizadora, de corresponder, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 237 de la LGS y según sea en primera o segunda convocatoria,

sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de asamblea unánime.

Cada acción ordinaria suscripta confiere derecho a un voto.

Rigen el quórum y mayoría determinados por los artículos 243 y 244 de la Ley N° 19.550 según la clase de asamblea, convocatoria y materia de que se trate; sin perjuicio de que la asamblea extraordinaria en segunda convocatoria que se celebrará cualquiera sea el número de acciones presentes y con derecho a voto.

Dividendos:

Las ganancias realizadas y líquidas se destinarán: a) 5% hasta alcanzar el 20%del capital social suscripto, para el fondo de reserva legal; b) A remuneración del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora; c) el saldo a dividendo y a participación adicional de las acciones preferidas, si las hubiere, y a dividendos de las acciones ordinarias y/o a fondos de reserva facultativa, o de previsión o a cuenta nueva, o al destino legal que determine la asamblea general ordinaria. Los dividendos votados en efectivo deben ser pagados en proporción a las respectivas tenencias dentro de los treinta (30) días de su sanción y el derecho a su percepción prescribe a los tres (3) años contados desde la fecha en que fueron puestos a disposición de los accionistas. Los dividendos anuales podrán ser abonados en acciones o en acciones y en efectivo conjuntamente, exceptuados los que correspondan a bonos de participación del personal, si se hubieren emitido, que se abonaran exclusivamente en efectivo en el plazo previsto en anteriormente. Los demás dividendos deberán ponerse a disposición de los accionistas en un plazo que no exceda del establecido por las reglamentaciones de la CNV, computado en la forma en que estas determinen.

Cuando las condiciones de emisión de acciones preferidas no prevean expresamente la forma de pago de la preferencia patrimonial, la asamblea ordinaria podrá disponer que se la haga efectiva en acciones de la misma clase que las emitidas.

Podrán distribuirse dividendos en efectivo con periodicidad trimestral con arreglo a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Asimismo, cuando se aprobare la distribución de dividendos en efectivo, podrá disponerse, tratándose la cuestión como un punto especial del orden del día, que su pago se efectúe en tantas cuotas como disponga la asamblea, con las formalidades y en las condiciones y dentro del plazo total que sean procedentes conforme a las reglamentaciones vigentes en cada oportunidad.

Directores:

La dirección y administración de IRSA estará a cargo de un Directorio compuesto por el número de miembros que fije la asamblea ordinaria entre un mínimo de ocho (8) y un máximo de dieciséis (16) y con mandato por tres (3) ejercicios.La asamblea ordinaria debe designar suplentes en igual o menor número que los titulares y por el mismo plazo con el finde llenar las vacantes que se produjeran, según el orden o método que fije la asamblea ordinaria.

Los Directores, en su primera sesión, deberán designar a un Presidente, Vicepresidente y Vicepresidente Segundo. El Vicepresidente reemplazará al Presidente en caso de ausencia o impedimento.

La representación legal de IRSA corresponde: (i) al Presidente del Directorio o a quien lo reemplace; y (ii) a dos (2) cualesquiera directores actuando en forma conjunta.

Las reuniones de Directorio se celebrarán una vez cada tres (3) meses, cada vez que el Presidente así lo determine o cuando uno de sus miembros así lo solicite. La convocatoria a reunión de Directorio deberá realizarse por medio fehaciente, con una antelación no menor de cinco (5) días corridos y con indicación de la fecha, hora, lugar de celebración y orden del día a considerar. Sin perjuicio de ello, el Directorio podrá funcionar con los miembros presentes, o comunicados entre sí por otros medios de transmisión simultánea de sonido o de imagen y sonido actuales o a crearse en el provenir y de acuerdo a la normativa vigente.

El quórum del Directorio se constituye con la mayoría absoluta de sus miembros titulares o suplentes que reemplacen a los titulares. Sus resoluciones serán adoptadas por el voto de la mayoría de los presentes, cuyo cómputo incluirá a los directores presentes a través de los medios de transmisión simultánea de sonido o de imagen y sonido actuales o a crearse en el porvenir y de acuerdo a la normativa vigente. En caso de empate, el Presidente, o quien lo reemplace, tiene derecho a doble voto.

La asamblea general ordinaria fija la remuneración del Directorio.

Comités:

Comité de Auditoría: El Directorio podrá designar un Comité de Auditoría que funcionará de forma colegiada y teniendo como facultades y deberes las previstas en el artículo 110 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales

y lo dispuesto en la Sección V del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV; así como también, todas aquellas otras atribuciones y deberes que en el futuro se establezcan. El Comité de Auditoría estará integrado por tres (3) directores titulares e igual o menor número de suplentes.

Comité Ejecutivo: El Directorio podrá designar un Comité Ejecutivo que actuará bajo vigilancia del Directorio y tendrá a su cargo: (i) los asuntos propios de la administración interna de IRSA; (ii) la consideración preliminar de los planes e iniciativas de significación para su sometimiento a la aprobación del Directorio; y (iii) el seguimiento de las decisiones del Directorio para controlar su implementación y cumplimiento y la gestión de cualquier operaciónrelativa a los negocios ordinarios de IRSA. El Comité Ejecutivo estará integrado por un mínimo de cinco (5) y un máximo de nueve (9) miembros titulares.

Fiscalización:

La fiscalización de IRSA está a cargo de una Comisión Fiscalizadora compuesta de tres (3) miembros titulares y tres (3) suplentes, cuyo número y elección serán resueltos por la asamblea general ordinaria, con mandato por el término de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora sesionará válidamente con la presencia de la mayoría absoluta de sus integrantes y sus decisiones se adoptarán por mayoría de votos presentes, sin perjuicio de los derechos que le corresponden al síndico disidente. La Comisión Fiscalizadora elegirá a su Presidente de entrelos miembros titulares.

Cierre de ejercicio:

El ejercicio social cierra el 30 de junio de cada año, fecha a la cual se confeccionan los estados contables anuales.

Liquidación:

La liquidación de IRSA podrá ser efectuada por el Directorio bajo la vigilancia de la Comisión Fiscalizadora, o por el o los liquidadores designados por la asamblea general extraordinaria, quien deberá fijar las atribuciones de los liquidadores. Cancelado el pasivo y reembolsado el capital, el remanente se repartirá entre los accionistas en proporción a las respectivas integraciones.

Para mayor información, se hace saber al público inversor que el estatuto de IRSA se encuentra a disposición en la página web de la CNV bajo el ID N^{a}2674069 de fecha 26 de octubre de 2020.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES SOCIEDAD ANÓNIMA

Introducción

IRSAPC fue creada y constituida el 29 de agosto de 1889 bajo las leyes de Argentina como una sociedad anónima e inscripta ante la IGJ el 27 de febrero de 1976 bajo el número 323, al folio 6, libro 85 del tomo Sociedades por Acciones. De acuerdo con sus estatutos, su plazo de duración finaliza el 28 de agosto de 2087. Su sede social está ubicada en Carlos Della Paolera 261, 8° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Su teléfono es +54 (11) 4344-4600, y su sitio web es www.irsacp.com.ar.

Al 30 de junio de 2021, IRSAPC era propietaria de quince (15) centros comerciales, de los cuales catorce (14) son operados por la Compañía, y comprenden un total de 334.826 metros cuadrados de área bruta locativa. Asimismo, la compañía posee 113.291 metros cuadrados en siete (7) edificios de oficinas *premium* y una extensa reserva de tierras para futuros desarrollos comerciales.

De los quince Centros Comerciales de los que es propietaria, seis (6) están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dos (2) en el área metropolitana del Gran Buenos Aires, y los seis (6) restantes en importantes ciudades y provincias del interior del país, tales como: Salta, Santa Fe, Mendoza, Córdoba y Neuquén. Además, la Compañía opera La Ribera Shopping en la ciudad de Santa Fe (mediante un *joint venture*), y es propietaria del histórico edificio del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, el cual es operado por un tercero.

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

Centros Comerciales	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSAPC (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.045	132	98,4%	100%
Abasto Shopping(4)	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.796	162	99,7%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.838	126	64,8%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.812	112	90,6%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	89	87,8%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.493	164	80,7%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.158	78	90,3%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.335	65	100,0%	90%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.314	84	98,1%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	33.731	138	95,4%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.312	129	97,3%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	91,4%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	96,2%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.705	94	92,4%	99,95%
Patio Olmos(5)	sep-07	Córdoba		-		
Total			**334.826**	**1.547**	**89,9%**	

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

A continuación, se detalla información sobre nuestras oficinas y otras propiedades con renta al 30 de junio de 2021:

Oficinas y Otros	Fecha de	Área Bruta	Ocupación(2)	Participación

	Adquisición	Locativa (m^2)[1]		efectiva de IRSAPC
Oficinas AAA & A				
Edificio República	Dic-14	19.885	66,9%	100%
Torre Bankboston[6]	Dic-14			
Intercontinental Plaza[3]	Dic-14	2.979	100,0%	100%
Bouchard 710[6]	Dic-14			
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%
Zetta Building	May-19	32.173	84,7%	80%
200 Della Paolera[5]	Dic-20	27.530	80,2%	100%
Total Oficinas AAA & A		**93.809**	**80,1%**	
Oficinas B				
Philips	Jun-17	8.017	93,1%	100%
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	17,3%	100%
Total Oficinas B		**19.482**	**48,5%**	**100%**
Subtotal Oficinas		**113.291**	**74,7%**	
Otras propiedades con renta[5]				
Total Segmento Oficinas y Otros				

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2021. Excluye áreas comunes y estacionamientos.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2021.
(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.
(4) Incluye los ingresos por renta de todas aquellas propiedades que no son edificios destinados para alquiler, pero que se encuentran alquilados de forma parcial o total (Deposito Philips, Anchorena 665 y Predio San Martin).
(5) Incluye 664m2 de subsuelo.
(6) Las oficinas fueron vendidas en su totalidad durante el ejercicio fiscal.

Las acciones ordinarias se encuentran listadas en ByMA bajo el símbolo "IRCP". Asimismo, las ADSs se encuentran listadas en el NASDAQ bajo el símbolo "IRCP".

Directores y Principales Ejecutivos

A la fecha del presente Prospecto los Directores Titulares y Suplentes son:

Nombre	Cargo
Eduardo S. Elsztain	Presidente
Saúl Zang	Vicepresidente
Alejandro G. Elsztain	Vicepresidente Ejecutivo
Fernando A. Elsztain	Director Titular
Ben Elsztain	Director Titular
Marcos Oscar Barylka	Director Titular
Isela Angélica Costantini	Director Titular
Javier Kizlansky	Director Titular
Mariana Renata Carmona	Director Titular
Gabriel Adolfo Gregorio Reznik	Director Suplente
Juan Manuel Quintana	Director Suplente
Mauricio Elías Wior	Director Suplente
Salvador Darío Bergel	Director Suplente
Pablo Daniel Vergara del Carril	Director Suplente
Gaston A. Lernoud	Director Suplente
Enrique Antonini	Director Suplente

Ilan Elsztain	Director Suplente

El cuadro siguiente muestra los funcionarios ejecutivos de IRSA y sus áreas de responsabilidad:

Nombre	Cargo
Daniel Ricardo Elsztain	Gerente General
Matías Iván Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas
Arnaldo Jawerbaum	Gerente Operaciones Centros Comerciales y Oficinas
Jorge Cruces	Gerente de Inversiones

Comisión Fiscalizadora

El siguiente cuadro lista los miembros de la Comisión Fiscalizadora de IRSAPC:

Nombre	Cargo
Jose Daniel Abelovich	Síndico Titular
Marcelo Hector Fuxman	Síndico Titular
Noemí Ivonne Cohn	Síndico Titular
Roberto Daniel Murmis	Síndico Suplente
Paula Sotelo	Síndico Suplente
Ariela Levy	Síndico Suplente

Capital Social

El capital social de IRSAPC es de ARS 54.123.001.900 (pesos cincuenta y cuatro mil ciento veintitrés millones mil novecientos) y se encuentra representado por 541.230.019 acciones, escriturales, de valor nominal cien pesos (ARS 100) y un voto por acción.

Accionistas

A continuación, se detallan los principales accionistas de IRSAPC y la composición de las tenencias minoritarias en IRSAPC.

Accionistas	Tenencia accionaria (porcentaje sobre el capital social) Al 31 de agosto de 2021
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	79,9%
Directores y Ejecutivos	0,8%
ANSES	1,7%
Oferta Pública	
Otros inversores minoritarios	17,6%
TOTAL	**100%**

MATIAS GAIVIRONSKY
AUTORIZADO

Anexo I

Balances Especiales de Fusión

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Ejercicio económico N°: 78 iniciado el 1° de julio de 2020.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: Inmobiliaria.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 23 de junio de 1943.

Última modificación del estatuto o contrato social: asamblea general ordinaria y extraordinaria de fecha 12 de diciembre de 2019 e inscripta ante la Inspección General de Justicia con fecha 13 de octubre de 2020 bajo el numero 9896 Libro 1200 Tomo – de Sociedades por Acciones.

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: 5 de abril de 2043.

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 213.036.

Capital: 658.676.460 acciones.

Capital suscripto, emitido e integrado (millones de $): 659.

Denominación de la sociedad controlante: Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (Cresud S.A.C.I.F. y A.).

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: Explotación agropecuaria e inmobiliaria.

Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital: 408.746.837 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio: 62,22% (1).

	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
Clase de acciones	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscripto, emitido e integrado (millones de $)
Ordinarias escriturales de valor nominal $ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	658.676.460	659

(1) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.
(2) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de Adquisición Obligatoria.

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión
al 30 de junio de 2021 (Notas 1 y 2)

(Importes expresados en millones – Ver Nota 3))

	Nota	30.06.2021
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	4.1	38.634
Propiedades, planta y equipo	4.2	31
Propiedades para la venta	4.3	595
Activos intangibles	4.4	919
Derechos de uso de activos	4.5	9
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	4.6	70.313
Créditos por ventas y otros créditos	4.7	1.169
Total del activo no corriente		**111.670**
Activo corriente		
Propiedades para la venta	4.3	110
Inventarios		1
Créditos por ventas y otros créditos	4.7	937
Créditos por impuesto a las ganancias		8
Inversiones en activos financieros	4.8	245
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.8	538
Total del activo corriente		**1.839**
TOTAL DEL ACTIVO		**113.509**
PATRIMONIO NETO		
Capital social		655
Acciones propias en cartera		2
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		20.620
Prima de emisión		24.109
Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera		148
Warrants		1.779
Reserva legal		1.603
Reserva Resolución CNV 609/12		14.125
Otras reservas		29.741
Resultados no asignados		(30.685)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		**62.097**
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9	5
Préstamos	4.10	16.098
Pasivos por impuesto diferido	4.11	19.330
Provisiones		26
Pasivos por arrendamiento		6
Total del pasivo no corriente		**35.465**
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9	717
Remuneraciones y cargas sociales		1
Préstamos	4.10	15.189
Provisiones		35
Pasivos por arrendamiento		5
Total del pasivo corriente		**15.947**
TOTAL DEL PASIVO		**51.412**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**113.509**

Las notas que se acompañan forman parte integrante del estado de situación financiera separado especial de fusión.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Walter Zablocky
Contador Público (UNLP)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

1. Propósito del presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión

El Comité Ejecutivo de IRSA Inversiones y Representaciones ("IRSA" o "la Sociedad") instruyó a la Gerencia a los efectos de iniciar las tareas y trámites tendientes a la fusión por absorción entre IRSA como sociedad absorbente, e IRSA Propiedades Comerciales S.A. ("IRSA CP") como sociedad absorbida, de conformidad con las disposiciones de los arts. 82 y siguientes de la Ley General de Sociedades y bajo los términos de neutralidad tributaria conforme los artículos 77 y siguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

La fusión tendrá como fecha efectiva el 1 de julio de 2021, fecha a partir de la cual tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos, todo ello sujeto a las aprobaciones societarias requeridas bajo la normativa aplicable y la inscripción de la fusión y de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida en el Registro Público, motivo por el cual se presenta el presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión de fecha 30 de junio de 2021.

El Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión de la Sociedad , preparado para dar cumplimiento a lo requerido por el artículo 83 de la Ley General de Sociedades, fue aprobado por el Directorio para su emisión el 30 de septiembre de 2021.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación del Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión

El presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF). Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros fueron aplicadas.

Debido a su propósito especifico (ver Nota 1), el presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión no incluye el Estado de Resultado Integral Separado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Separado, el Estado de Flujo de Efectivo Separado, ni la presentación de cifras comparativas y cierta información complementaria requerida por las NIIF.

2.2. Unidad de medida

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda.

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

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

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

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales integrales dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada RECPAM.

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

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado. De acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). Las tablas a continuación muestran la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2021 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

Variación de precios	Al 30 de junio de 2019	Al 30 de junio de 2020	Al 30 de junio de 2021	Acumulado 3 años al 30 de junio de 2021
Anual	56%	43%	50%	234%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, el presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 fue reexpresado de acuerdo con lo establecido en la NIC.

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

2.3. Nuevas normas contables

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16	Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan. Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler.	30-6-2021

La adopción de estas normas y modificaciones, no tuvo un impacto material para la Sociedad.

Normas y modificaciones todavía no adoptados por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Practica 2	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad " para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	01-01-2023
Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual	01-01-2023

Modificación a la NIC 1	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2023
Modificación a la NIC 37	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16	La enmienda a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo (PP&E) prohibe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.	30-6-2023
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes e Interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018–2020	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: • NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. • NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento. • NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1. • NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda está destinada a alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.	30-6-2023
Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para la Sociedad..

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

2.4. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

(a) Subsidiarias y Asociadas

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales la Sociedad tiene control. La Sociedad controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la entidad. La Sociedad también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de-facto.

Control de-facto puede existir en circunstancias donde el tamaño relativo de los derechos a voto de la Sociedad sobre una entidad en proporción al tamaño y la dispersión de la tenencia de otros accionistas, le otorga al Grupo el poder para definir las actividades relevantes de dicha entidad.

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales la Sociedad tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Las inversiones en subsidiarias y asociadas se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

Si la participación accionaria en una asociada se reduce pero se retiene la influencia significativa sobre dicha entidad, sólo la parte proporcional de los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifica a resultados, en caso de corresponder.

La Sociedad reconoce en resultados la porción que le corresponde en los resultados de la subsidiaria o asociada y en otros resultados integrales la porción que le corresponde sobre los otros resultados integrales de la subsidiaria o asociada. Cuando la porción correspondiente al Grupo de las pérdidas de una subsidiaria o asociada es igual o excede su interés en la misma, incluyendo cualquier otro crédito no garantizado, la Sociedad registra su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya incurrido en obligaciones legales o constructivas, o haya efectuado pagos en nombre de la subsidiaria o asociada.

La Sociedad determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la subsidiaria o asociada. Si este es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la subsidiaria o asociada y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea en el estado de resultados integrales.

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del resultado por participación en asociadas en el estado de resultados integrales consolidado y, simultáneamente, por lo menos un 20% del total de inversiones en asociadas en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

(b) Negocios conjuntos

Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales la Sociedad y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. La Sociedad ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, los intereses en negocios conjuntos se reconocen inicialmente al costo y luego se ajustan para reconocer en resultados la porción que le corresponde en los resultados de los negocios conjuntos y en otros resultados integrales la porción que le corresponde en otros resultados integrales de negocios conjuntos.

Cuando la porción correspondiente al Grupo de las pérdidas en un negocio conjunto es igual o excede sus intereses en los negocios conjuntos (lo cual incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Sociedad en los negocios conjuntos), la Sociedad registrará su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya asumido obligaciones o efectuado pagos en nombre de los negocios conjuntos.

Se determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en los negocios conjuntos. Si este es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de los negocios conjuntos y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados integrales.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus negocios conjuntos se eliminan en la medida del interés de la Sociedad en los negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de una desvalorización del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad.

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en negocios conjuntos que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del resultado por participación en negocios conjuntos en el estado de resultados integrales consolidado y, simultáneamente, por lo menos un 20% del total de inversiones en negocios conjuntos en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

2.5. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda de presentación de la Sociedad.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

2.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades de la Sociead que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones. Las propiedades de la Sociedad que se alquilan a compañías asociadas o negocios conjuntos se clasifican como propiedades de inversión en los estados financieros.

Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por la Sociedad, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, la Sociedad contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por la Sociedad se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40.

Las propiedades de inversión de la Sociedad comprenden principalmente ciertas propiedades en desarrollo y reservas de tierras.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas, y amortizados durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. Las propiedades en construcción se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Por el contrario, las propiedades en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera confiable, pero para las cuales se espera que así lo sea al concluir la construcción, se miden al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico (Nivel 2).

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores externos que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores reconocidos en los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por la Sociedad y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

La Sociedad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del período.

La Sociedad puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando el control ha sido transferido al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual.

2.7. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en oficinas de la Sociedad.

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo atribuido incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto de PPE se capitalizan como parte del costo del mismo. Un activo apto es aquel que requiere de un período prolongando antes de estar listo para el uso al que está destinado. Los costos financieros se capitalizan durante el período de construcción o producción del activo apto, y cesan una vez que se hayan completado todas las actividades necesarias para que dicho activo sea destinado al uso previsto, o se suspende durante los períodos en los que se hayan suspendido las actividades de construcción de dicho activo.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para la Sociedad y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados integrales en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

Al 30 de junio de 2021 la vida útil se detalla a continuación:

Edificios e instalaciones	Entre 5 y 50 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 24 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado (Nota 2.XX).

2.8. Arrendamientos

Los arrendamientos de la Sociedad se exponen de acuerdo a NIIF 16, la Sociedad reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma.

La Sociedad como arrendador:

Las propiedades de la Sociedad arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera.

La Sociedad como arrendatario:

La Sociedad adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento. Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales la Sociedad actúa como arrendatario se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

2.9. Activos Intangibles

(a) Software

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Dichos costos se amortizan durante la vida útil del software, estimada en 3 años. Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren.

(b) Derecho a recibir unidades futuras por permutas

La Sociedad generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, la Sociedad generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Dichos derechos son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad revisa los valores contables de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por desvalorización, si la hubiere. En el caso de los activos intangibles sin vida útil determinada, la Sociedad revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

2.10. Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. Cuando hay un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el comienzo del desarrollo para prepararlo para su venta, las propiedades se reclasifican como propiedades para la venta a su costo, que es el valor contable a la fecha de cambio de uso. Posteriormente se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso habitual de los negocios, menos los costos de reconstrucción y los gastos de comercialización. Si el valor neto de realización es inferior al valor contable, se reconoce una reducción del valor contable hasta el monto del valor neto de realización. Dichas reducciones de valor se reversan cuando dejan de existir las circunstancias que las causaron, o cuando aumenta el valor neto de realización.

2.11. Inventarios

Los inventarios incluyen principalmente materiales, suministros u otros activos que se utilizan para la prestación de diferentes servicios.

Los insumos y el resto de materiales y activos clasificados en esta categoría se miden a costo reexpresado a la fecha de cierre al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado.

2.12. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". La Sociedad no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objetivo de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos de la Sociedad, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, la Sociedad puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales. La Sociedad ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados.

En general, la Sociedad utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, la Sociedad sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por la Sociedad para administrar dichos activos

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen perdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si se espera pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio las pérdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.13. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado es designado como un instrumento de cobertura, y si es así, de la naturaleza del concepto que está cubriendo.

La Sociedad administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, la Sociedad ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos de moneda extranjera, según se considere apropiado.

La política de la Sociedad es aplicar la contabilización de cobertura, de conformidad con la NIIF 9, cuando sea posible hacerlo y su aplicación reduzca la volatilidad. Si bien hay operaciones de cobertura que pueden ser efectivas en términos económicos, no siempre pueden calificar para la contabilización de cobertura conforme a la NIIF 9.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. La Sociedad selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

2.14. Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una previsión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de pérdida esperada.

Para créditos significativos no homogéneos, la Sociedad mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual.

Para créditos homogéneos no significativos, la Sociedad evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes.

El monto de la previsión por incobrabilidad se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la previsión y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos previsionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados.

2.15. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.17. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de controversias y experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, la Sociedad tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

2.18. Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

La Sociedad cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual la Sociedad realiza aportes fijos en una entidad separada. La Sociedad no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el ejercicio actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados en el ejercicio en el cual se incurren.

(b) *Indemnizaciones*

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. La Sociedad reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(c) *Gratificaciones*

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

(d) Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Sociedad respecto a planes de jubilación de beneficios definidos se calcula en forma individual para cada plan, calculando el importe del futuro beneficio que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio se expone a su valor presente, neto del valor razonable de los activos del plan. Los cálculos son realizados anualmente por un actuario idóneo.

2.19. Impuesto a las ganancias, impuesto diferido e impuesto a la ganancia mínima presunta

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en los países en los que la Sociedad y sus subsidiarias operan y generan ganancias gravadas. La Sociedad evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del pasivo diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

El impuesto diferido se determina sobre las diferencias temporarias que surgen de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, excepto cuando la oportunidad de reversión de las diferencias temporarias es controlada por la Sociedad y es probable que las mismas no se reversen en el futuro.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, ya sea sobre la misma entidad o diferentes entidades, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

La Sociedad tiene la posibilidad de determinar la oportunidad de la distribución de dividendos de sus subsidiarias y no espera recibir ganancias del exterior en un futuro cercano que pueda resultar en una ganancia gravada. Por consiguiente, el impuesto diferido en relación con los resultados acumulados de las subsidiarias extranjeras se reconoce en la medida que, a la fecha de cierre del ejercicio, los dividendos se hayan declarado, la subsidiaria haya celebrado un acuerdo para distribuir ganancias en el futuro o existan planes de una venta en un futuro previsible.

Las entidades en Argentina están sujetas al Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta ("IGMP"). Conforme a este régimen impositivo, una entidad debe pagar el mayor entre el impuesto a las ganancias y el IGMP. La provisión por IGMP se calcula por cada entidad individual a la tasa vigente del 1% y se basa en los activos impositivos de cada compañía al cierre del ejercicio, como lo definen las leyes argentinas. Si el IGMP excede al impuesto a las ganancias, dicho excedente se puede tomar como pago a cuenta del impuesto a las ganancias futuro que se produzca durante un período de 10 años. Cuando la Sociedad considera que es probable que se utilice el cargo de IGMP como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, contabiliza el IGMP como un crédito corriente o no corriente, según corresponda, dentro del rubro "Créditos por ventas y otros créditos" en el estado de situación financiera.

El impuesto a la ganancia mínima presunta fue derogado por la Ley N° 27.260 en su artículo 76 para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

Respecto al mismo, considerando la instrucción N° 2 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en el caso que concurriesen quebrantos contables e impositivos, no procede registrar la provisión del impuesto en cuestión.

2.20. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.21. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

Cuando la Sociedad compra sus propias acciones, (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

Los instrumentos emitidos por la Sociedad que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales
Existencia de control, control conjunto o influencia significativa	Juicio en relación con la determinación de que la Sociedad detente una participación en las acciones de las participadas (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.	Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)
Monto recuperable de las unidades de generación de efectivo (aún aquellas que incluyen valor llave), de asociadas y activos.	La tasa de descuento y el ingreso promedio por usuario –en relación con unidades de generación de efectivo. La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas. Los flujos de efectivo se determinan en función de experiencias pasadas con el activo o con activos similares y de conformidad con el mejor supuesto de hecho de la Sociedad en relación con las condiciones económicas que se espera que prevalezcan. Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo. Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable, neto de costos de realización o valor de uso, de los activos (incluyen bienes inmuebles).	Si alguno de los supuestos utilizados resultara inexacto, esto podría generar diferencias en los valores recuperables de las UGE.
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitorios.
Instrumentos financieros de nivel 2 y 3	La Sociedad utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: • Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento. • Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones. • Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV) • Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado (Curva Libor).	Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra la Sociedad, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de previsiones en relación con un reclamo.
Consideraciones cualitativas para determinar si la sustitución del instrumento de deuda implica o no términos significativamente diferentes	Las características de los instrumentos de deuda intercambiados, y los parámetros económicos representados en ellos: promedio de vida útil de los pasivos intercambiados; alcance de los efectos de los términos de la deuda (índice, moneda, interés variable) sobre los flujos de efectivo de los instrumentos.	Clasificación de un instrumento de deuda que no refleje el cambio.

4. Composición de los principales rubres del Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión

La composición de los principales rubros del Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

4.1. Propiedades de inversión

La composición de las propiedades de inversión de la Sociedad por el ejercicios finalizado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Propiedades en alquiler	5.616
Reserva de tierras	33.018
Total	**38.634**

Al 30 de junio de 2021 no existen activos de las propiedades de inversión de la Sociedad que hayan sido hipotecados o gravados de otro modo para garantizar algunos de los préstamos de la Sociedad u otros pasivos.

4.2. Propiedades, planta y equipo

La composición del saldo de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Al 30 de junio de 2021	Valores de origen	Depreciaciones acumuladas	Valores residuales
Otros edificios e instalaciones	280	(275)	5
Muebles y útiles	100	(77)	23
Maquinarias y equipo	268	(265)	3
Rodados	6	(6)	-
Total	**654**	**(623)**	**31**

Al 30 de junio de 2021 no existen obras en curso incluidas en este rubro.

Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 no hubo costos financieros activados ya que no han habido activos que califiquen para su capitalización.

A excepción de la maquinaria y equipos bajo el régimen de arrendamientos que no han sido incluidos como derecho de uso de activos de acuerdo a NIIF 16, no existen restricciones a la realización, al cobro de ingresos derivados o recursos que puedan obtenerse por la disposición, sobre ninguna partida de propiedades, planta y equipo de la Sociedad.

4.3. Propiedades para la venta

La composición de las propiedades para la venta de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Propiedades terminadas	110
Propiedades sin desarrollar	595
Total propiedades para la venta	**705**
No corriente	595
Corriente	110
Total propiedades para la venta	**705**

Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 no se realizaron activaciones de costos financieros.

Ninguna de las propiedades para la venta de la Sociedad fue hipotecada o gravada de otro modo para garantizar préstamos de la Sociedad u otros pasivos.

El siguiente es un resumen detallado de las propiedades para la venta de la Sociedad por tipo al 30 de junio 2021:

Descripción	Valor de libros	Fecha de adquisición
Propiedades terminadas		
Casona Abril	77	ene-95
Villanueva	33	may-18
Total propiedades terminadas	**110**	
Propiedades sin desarrollar		
Caballito	595	abr-18
Total propiedades sin desarrollar	**595**	
Total	**705**	

4.4. Activos intangibles

La composición del saldo de los activos intangibles de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Al 30 de junio de 2021	Valores de origen	Amortizaciones acumuladas	Valores residuales
Software	53	(35)	18
Derechos a recibir unidades (i)	901	-	901
Total activos intagibles	**954**	**(35)**	**919**

(i) Corresponde a créditos en especie que representan el derecho a recibir departamentos en el futuro mediante permuta.

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

4.5. Derechos de uso

	30.06.21
Partes relacionadas	9
Total derechos de uso	**9**
No corriente	9
Total derechos de uso	**9**

4.6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La Sociedad lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos. Entre sus principales subsidiarias se encuentran IRSA CP y Tyrus. Entre las principales asociadas se encuentran BHSA y New Lipstick. Entre los principales negocios conjuntos Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021:

	30.06.21
Subsidiarias	
IRSA CP	56.482
Tyrus	3.678
Efanur	2.708
Riteico S.A.	906
Inversora Bolívar S.A.	920
ECLSA	1.759
Palermo Invest S.A.	944
NFSA	458
Llao Llao Resort S.A.	502
HASAU	277
Liveck S.A.	72
Asociadas	
BHSA	852
BACS	481
Negocios conjuntos	
IRSA - Galerías Pacífico S.A. - U.T.	214
Cyrsa S.A.	60
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	**70.313**

4.7. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Deudores por ventas, alquileres y servicios	361
Menos: Previsión para deudores incobrables	(9)
Total créditos por ventas	**352**
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	492
Adelantos a proveedores	216
Créditos fiscales	714
Gastos pagados por adelantado	182
Plan incentivo largo plazo	15
Dividendos	129
Créditos diversos	6
Total otros créditos	**1.754**
Total créditos por ventas y otros créditos	**2.106**
No corriente	1.169
Corriente	937
Total creditos por ventas y otros creditos	**2.106**

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera neto de las previsiones por deudores incobrables.

4.8. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2021 son los siguientes:

Información del instrumento financiero	30.06.21
Activos según el Estado de Situación Financiera de Fusión	
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables)	2.115
Inversiones en activos financieros	
Acciones de compañías públicas	-
Fondos de inversión	10
Bonos	-
Partes relacionadas – Bonos	235
Efectivo y equivalentes de efectivo:	
Efectivo en caja y bancos	88
Inversiones a corto plazo	450
Total activos	**2.889**

Pasivos segun el Estado de Situacion Financiera de Fusion	
Deudas comerciales y otras deudas	722
Préstamos	31.287
Total pasivos	**32.009**

4.9. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Anticipo de clientes	28
Deudas comerciales	343
Facturas a recibir	297
Depósitos de locatarios	1
Total deudas comerciales	**669**
Honorarios a directores	19
Plan incentivo a largo plazo	14
Planes de pago de impuestos	1
Otras deudas impositivas	11
Otros	8
Total otras deudas	**53**
Total deudas comerciales y otras deudas	**722**
No corriente	5
Corriente	717
Total deudas comerciales y otras deudas	**722**

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

4.10. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad y su valor razonable al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	Valor libros al 30.06.2021	Valor razonable al 30.06.2021
Obligaciones negociables	16.346	15.867
Préstamos bancarios	876	876
Partes relacionadas (Nota 5)	14.061	13.892
Descubiertos bancarios	4	4
Total préstamos	**31.287**	**30.639**
No corriente	16.098	
Corriente	15.189	
Total prestamos	**31.287**	

4.11. Pasivo por impuesto diferido

La composición del impuesto diferido (con apertura de activos y pasivos) al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.2021
Activo por impuesto diferido	
Quebrantos impositivos	6.117
Previsión Quebrantos Impositivos	(6.117)
Préstamos	970
Otros	59
Subtotal Activo por impuesto diferido	**1.029**
Pasivo por impuesto diferido	
Propiedades de inversión, propiedades para la venta, PPE y AI	(14.080)
Ajuste por inflación impositivo	(6.193)
Otros	(86)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	**(20.359)**
Pasivo por impuesto diferido, neto	**(19.330)**

5. Partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2021:

Rubro	30.06.2021
Derechos de uso de activos	9
Créditos por ventas y otros créditos	836
Inversiones en activos financieros	235
Deudas comerciales y otras deudas	(342)
Préstamos (Nota 4.10)	(14.061)
Pasivo por arrendamiento	(11)
Total partes relacionadas	**(13.334)**

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2021	Descripción de la operación	Rubro
Cresud	(1)	Plan de incentivo a largo plazo a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(715)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(51)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(11)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	7	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	**(773)**		
IRSA CP	142	Anticipos recibidos por venta de inmueble	Créditos por ventas y otros créditos
	(10)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Deudas comerciales y otras deudas
	(4.251)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(7.849)	Préstamos recibidos	Préstamos
	9	Derechos de uso	Derechos de uso de activos
	(50)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	235	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(12)	Obligaciones negociables	Deudas comerciales y otras deudas
	(6)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(2)	Cobranzas por arrendamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(11)	Pasivo por arrendamiento	Pasivo por arrendamiento
Tyrus	462	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	4	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	107	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Panamerican Mall S.A.	1	Plan de incentivo en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Efanur	(138)	Préstamos recibidos	Préstamos
Torodur S.A.	(673)	Obligaciones negociables	Préstamos
Rilsico S.A.	(39)	Préstamos recibidos	Préstamos
	3	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
NFSA	(26)	Préstamos recibidos	Préstamos
	8	Honorarios por gerenciamiento a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Fibesa S.A.	13	Plan de incentivo en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(56)	Préstamos recibidos	Préstamos
Real Estate Investment Group VII LP	(35)	Préstamos recibidos	Préstamos
Palermo Invest S.A.	12	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	1	Aportes a integrar	Créditos por ventas y otros créditos
HASAU	4	Servicios de hotelería a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Llao Llao Resorts S.A.	3	Servicios de hotelería a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
New Lipstick	23	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Lipstick Management LLC	(110)	Préstamos recibidos	Préstamos
Cyrsa S.A.	(36)	Préstamos recibidos	Préstamos
Inversora Bolívar S.A.	10	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Livack S.A.	1	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
TGLT S.A.	(48)	Otros pasivos	Deudas comerciales y otras deudas
UTE IRSA – Galerías Pacífico S.A.	(130)	Otros pasivos	Deudas comerciales y otras deudas
Emprendimiento Recoleta S.A	1	Plan de incentivo en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	**(12.421)**		
Directores	(19)	Honorarios	Deudas comerciales y otras deudas
	5	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total directores	**(14)**		
Consultores Asset Management S.A.	6	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
BHN Vida S.A.	(54)	Obligaciones negociables	Préstamos
BHN Seguros S.A.	(51)	Obligaciones negociables	Préstamos
Austral Gold Argentina S.A.	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Futuros y Opciones S.A.	(30)	Cauciones	Préstamos
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	1	Servicios legales	Deudas comerciales y otras deudas
Otras subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras partes relacionadas	**(126)**		
Total	**(13.334)**		

6. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Ver Nota 35 de los estados financieros consolidados anuales.

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

pwc

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.
Nexia

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT : 30-52532274-9

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante "la Sociedad"), así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados especiales de fusión de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de los estados financieros separados especiales de fusión libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros separados especiales de fusión adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros separados especiales de fusión debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros separados especiales de fusión, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros separados especiales de fusión en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría con salvedades.

Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Bouchard 557, piso 8°
C1106ABG - Ciudad de Buenos Aires
T: +(54.11) 4850 0000, F: +(54.11) 4850 1800
www.pwc.com.ar

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.
25 De Mayo 596 - Piso 16°
(C1002ABL) Buenos Aires - Argentina
Tel/Fax: + (54 11) 4312 8525
Email: recepcion@estabe.com.ar

Price Waterhouse & Co. S.R.L. es una firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Cada una de las firmas es una entidad legal separada que no actúa como mandataria de PwCIL ni de cualquier otra firma miembro de la red.

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. es una firma miembro de "Nexia International", una red internacional de Estudios Contables y Consultoras independientes. Nexia International no acepta responsabilidades por la realización de actos, omisiones u obligaciones contraídas por sus miembros.
La membresía no constituye una asociación entre sus miembros, quienes no asumen responsabilidad por la realización de actos, omisiones u obligaciones contraídos por otros miembros de la red.

pwc

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.
Nexia

Fundamentos de nuestra opinión con salvedades

En razón del propósito específico que se detalla en nota 1, los estados financieros separados especiales de fusión adjuntos, fueron preparados por la Dirección de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima sin incluir cierta información contable requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por el efecto de la situación detallada en el párrafo "Fundamentos de nuestra opinión con salvedades", los estados financieros separados especiales de fusión mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima al 30 de junio de 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otras cuestiones

Base contable y restricción del uso de informe

Sin calificar nuestra opinión, queremos llamar la atención sobre el hecho que los estados financieros separados especiales de fusión mencionados en el primer párrafo del presente informe, no comprenden un juego completo de estados financieros de IRSA Inversiones y Representaciones Sociendad Anónima preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros separados especiales de fusión han sido preparados específicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto por la sección XI de la Ley General de Sociedades y las normas concordantes de la CNV y pueden no ser adecuados para otro propósito. El presente informe se emite para uso exclusivo de la Sociedad, para su presentación ante la CNV y la Inspección General de Justicia y, por lo tanto, no debe ser distribuido a o utilizado por otros usuarios distintos de los allí especificados.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

a) los estados financieros separados especiales de fusión de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima al 30 de junio de 2021 cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;

b) los estados financieros separados especiales de fusión de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;

c) al 30 de junio de 2021 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima que surge de sus registros contables ascendía a $ 145.424,61, no siendo exigible a dicha fecha;

d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2021.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 340 Fº 156

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. Tº 1 Fº 30
Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 102 Fº 191

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Informe sobre el estado de situación financiera individual especial de fusión

Hemos examinado el estado de situación financiera individual especial de fusión al 30 de junio de 2021 de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante "la Sociedad"), así como un resumen de las políticas contablessignificativas y otra información explicativa (denominados conjuntamente "estado de situación financiera especial de fusión").

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable del estado de situación financiera especial de fusión adjunto de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentinade Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional deValores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales deContabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación del estado de situación financiera especial de fusión libre de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que el examen del estado de situación financiera especial de fusión se efectúe de acuerdo con lasnormas de auditoría vigentes, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Asimismo, se incluya la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisióndel trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L y Abelovich, Polano & asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 30 de septiembre de 2021 con salvedades. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadaen el estado de situación financiera especial de fusión. Los procedimientos seleccionados dependen deljuicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en el estado de situaciónfinanciera especial de fusión debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debetener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por partede la Sociedad del estado de situación financiera especial de fusión, con el fin de diseñar los procedimientosde auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar unaopinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimacionessignificativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación del estado de situación financiera especial de fusión en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión con salvedades. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamentos de nuestra opinión con salvedades

En razón del propósito específico que se detalla en nota 1, el estado de situación financiera especial de fusión adjunto, fue preparado por la Dirección de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, según lo mencionado en nota 2, sin incluir cierta información financiera requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la situación detallada en el párrafo "Fundamentos de nuestra opinión con salvedades", el estado de situación financiera especial de fusión mencionado en el primer párrafo del presente informe presenta razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima al 30 de junio de 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Otras cuestiones

Base contable y restricción del uso de informe

Sin calificar nuestra opinión, queremos llamar la atención sobre el hecho que el estado de situación financiera especial de fusión mencionado en el primer párrafo del presente informe, no comprende un juego completo de estados financieros de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima preparados de acuerdo con las NIIF.

El presente informe se emite para uso exclusivo de la Sociedad, para su presentación ante la CNV, la Inspección General de Justicia, la Administración Federal de Ingresos Públicos y otros organismos de contralor en lo referido al trámite de fusión de sociedades y no debe ser distribuido o utilizado para ningún otro propósito.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

a) el estado de situación financiera especial de fusión de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima cumple, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;

b) el estado de situación financiera especial de fusión de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surge de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2021.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021

Información Legal

Denominación: IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Ejercicio económico N°: 131, iniciado el 1°de julio de 2020.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: Inversiones, desarrollos y explotaciones inmobiliarias.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 29 de agosto de 1889.

Última modificación del estatuto o contrato social: 14 de mayo de 2021.

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: 28 de agosto de 2087.

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 801.047.

Capital: 541.230.019 acciones.

Capital suscripto, emitido e integrado (millones de $): $ 54.123.

Denominación de la sociedad controlante directa: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA).

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: Inmobiliaria.

Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital: 432.570.149 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto: 79,92%.

	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL		
Clase de acciones	Acciones en circulación (cantidad)	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscripto, emitido e integrado (millones de $)
Ordinarias escriturales de valor nominal $ 100 cada una y con derecho a un voto por acción	541.230.019	541.230.019	54.123

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión
al 30 de junio de 2021 (Nota 1)

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.21
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	4.1.	102.028
Propiedades, planta y equipo	4.2.	1.169
Propiedades para la venta	4.3.	113
Activos intangibles	4.4.	1.169
Derechos de uso	4.5.	735
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	4.6.	37.128
Créditos por impuesto a las ganancias.		5
Créditos por ventas y otros créditos	4.7.	579
Total del Activo no corriente		**142.926**
Activo corriente		
Propiedades para la venta	4.3.	4
Inventarios		34
Créditos por impuesto a las ganancias		26
Créditos por ventas y otros créditos	4.7.	12.111
Inversiones en activos financieros	4.8.	7.151
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.8.	54
Total del Activo corriente		**19.380**
TOTAL DEL ACTIVO		**162.306**
PATRIMONIO NETO		
Capital social		54.123
Ajuste integral del capital social		27.170
Reserva legal		1.484
Otras Reservas		10.201
Resultados no asignados		(20.409)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		**72.569**
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9.	989
Préstamos	4.10.	34.325
Pasivos por impuesto diferido	4.11.	38.439
Otros pasivos		45
Provisiones		70
Pasivo por arrendamiento		1
Total del Pasivo no corriente		**73.869**
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9.	3.453
Impuesto a las ganancias		939
Remuneraciones y cargas sociales		240
Préstamos	4.10.	11.161
Pasivo por arrendamiento		8
Provisiones		67
Total del Pasivo corriente		**15.868**
TOTAL DEL PASIVO		**89.737**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**162.306**

Las notas que se acompañan forman parte integrante del estado de situación financiera separado especial de fusión.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Notas al Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021

(Importes expresados en millones de pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

1. Propósito del presente estado de situación financiera separado especial de fusión

El Comité Ejecutivo de la Sociedad instruyó a la Gerencia a los efectos de iniciar las tareas y trámites tendientes a la fusión por absorción entre IRSA Inversiones y Representaciones S.A., como sociedad absorbente, y la Sociedad como sociedad absorbida, de conformidad con las disposiciones de los arts. 83 y siguientes de la Ley General de Sociedades y bajo los términos de neutralidad tributaria conforme los artículos 77 y siguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

La fusión tendrá como fecha efectiva el 1 de julio de 2021, fecha a partir de la cual tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos, todo ello sujeto a las aprobaciones societarias requeridas bajo la normativa aplicable y la inscripción de la fusión y de la disolución sin liquidación de la sociedad en el Registro Público, motivo por el cual se presenta el presente estado de situación financiera separado de fecha 30 de junio de 2021.

El estado de situación financiera separado especial de fusión de la Sociedad fue aprobado por el Directorio para su emisión el 30 de septiembre de 2021.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación del estado de situación financiera separado especial de fusión

El presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF). Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros fueron aplicadas.

Debido a su propósito especifico (ver Nota 1), el presente estado de situación financiera separado especial de fusión no incluye el estado de resultado integral separado, el estado de cambios en el patrimonio separado, el estado de flujo de efectivo separado, ni la presentación de cifras comparativas y cierta información complementaria requerida por las NIIF.

2.2. Unidad de medida

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda.

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

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

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

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales integrales dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada RECPAM.

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

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado. De acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). Las tablas a continuación muestran la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2021 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

Variación de precios	Al 30 de junio de 2019	Al 30 de junio de 2020	Al 30 de junio de 2021	Acumulado 3 años al 30 de junio de 2021
Anual	56%	43%	50%	234%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, el presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 fue reexpresado de acuerdo con lo establecido en la NIC.

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

2.3. Nuevas normas contables

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16	Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan. Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler.	30-6-2021

La adopción de estas normas y modificaciones, no tuvo un impacto material para la Sociedad.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Practica 2	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad " para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	01-01-2023
Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual	01-01-2023

Modificación a la NIC 1	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 Presentación de estados financieros aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. En mayo de 2020, el IASB emitió un Proyecto de Norma proponiendo aplazar la fecha de vigencia de las modificaciones hasta el 1 de enero de 2023.	30-6-2023
Modificación a la NIC 37	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16	La enmienda a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo (PP&E) prohíbe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.	30-6-2023
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes e interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018–2020	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: • NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. • NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento. • NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1. • NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda está destinada a alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.	30-6-2023
Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para la Sociedad.

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

2.4. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

(a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales la Sociedad tiene control. La Sociedad controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la entidad. La Sociedad también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de-facto.

Control de-facto puede existir en circunstancias donde el tamaño relativo de los derechos a voto de la Sociedad sobre una entidad en proporción al tamaño y la dispersión de la tenencia de otros accionistas, le otorga al Grupo el poder para definir las actividades relevantes de dicha entidad.

Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en la cual el control se transfiere al Grupo. Las mismas se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que cesa el control.

La Sociedad utiliza el método de la compra para contabilizar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos contraídos y las participaciones accionarias emitidas por la Sociedad. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de los activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente. Los costos de adquisición se cargan a resultados a medida que se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

La NIIF 3 "Combinaciones de Negocios" permite un plazo de 12 meses para terminar de contabilizar una combinación de negocios. Cuando esta registración no se completa al cierre del ejercicio en el cual tiene lugar la combinación de negocios, la Sociedad informa los montos provisorios.

La Sociedad ha optado por registrar las adquisiciones de activos o grupos de activos realizados entre entidades que se encuentran bajo control común y califiquen como "combinaciones de negocios" de acuerdo a lo establecido en la NIIF 3, aplicando el método de adquisición.

La Sociedad reconoce los intereses no controlantes en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o a la parte proporcional del interés no controlante de los activos netos de la entidad adquirida. La Sociedad selecciona el método a utilizar adquisición por adquisición.

El excedente de la suma de la contraprestación transferida, el monto del interés no controlante en la entidad adquirida y el valor razonable de la participación anterior a la fecha de adquisición en la entidad adquirida, por sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, se registra como llave de negocio. Si el total de la contraprestación transferida, el interés no controlante reconocido y la participación anterior es inferior al valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados integrales como "Ganancia resultante de combinaciones de negocios".

Se eliminan los saldos y transacciones entre compañías relacionadas, y las ganancias y/o pérdidas no realizadas por operaciones entre compañías de la Sociedad. Las políticas contables de las subsidiarias se modifican, cuando es necesario, para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad. La mayoría de las subsidiarias tienen el mismo cierre de ejercicio que la Sociedad; sin embargo, ciertas subsidiarias tienen cierres de ejercicio distintos. En estos casos se preparan estados financieros o información financiera especial para fines específicos al 30 de junio de cada año para su utilización en los estados financieros la Sociedad.

(b) Asociadas

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales la Sociedad tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

Si la participación accionaria en una asociada se reduce pero se retiene la influencia significativa sobre dicha entidad, sólo la parte proporcional de los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifica a resultados, en caso de corresponder.

La Sociedad reconoce en resultados la porción que le corresponde en los resultados de la asociada y en otros resultados integrales la porción que le corresponde sobre los otros resultados integrales de la asociada. Cuando la porción correspondiente al Grupo de las pérdidas de una asociada es igual o excede su interés en la asociada, incluyendo cualquier otro crédito no garantizado, la Sociedad registra su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya incurrido en obligaciones legales o constructivas, o haya efectuado pagos en nombre de la asociada.

La Sociedad determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada. Si este es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea en el estado de resultados integrales.

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del resultado por participación en asociadas en el estado de resultados integrales consolidado y, simultáneamente, por lo menos un 20% del total de inversiones en asociadas en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

(c) Negocios conjuntos

Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales la Sociedad y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. La Sociedad ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, los intereses en negocios conjuntos se reconocen inicialmente al costo y luego se ajustan para reconocer en resultados la porción que le corresponde en los resultados de los negocios conjuntos y en otros resultados integrales la porción que le corresponde en otros resultados integrales de negocios conjuntos.

Cuando la porción correspondiente al Grupo de las pérdidas en un negocio conjunto es igual o excede sus intereses en los negocios conjuntos (lo cual incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Sociedad en los negocios conjuntos), la Sociedad registrará su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya asumido obligaciones o efectuado pagos en nombre de los negocios conjuntos.

Se determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en los negocios conjuntos. Si este es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de los negocios conjuntos y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados integrales.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus negocios conjuntos se eliminan en la medida del interés de la Sociedad en los negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de una desvalorización del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad.

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en negocios conjuntos que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del resultado por participación en negocios conjuntos en el estado de resultados integrales consolidado y, simultáneamente, por lo menos un 20% del total de inversiones en negocios conjuntos en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

2.5. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda de presentación de la Sociedad.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

2.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades de la Sociedad que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones. Las propiedades de la Sociedad que se alquilan a compañías asociadas o negocios conjuntos se clasifican como propiedades de inversión en los estados financieros.

Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado.

Adicionalmente, la Sociedad reconoce económicamente "excedentes constructivos" en aquellas propiedades que cumplan los siguientes requisitos: a) posean excedente constructivo que legalmente sean viables en base a la aplicación de Códigos de Planeamiento y/o Ordenanzas específicas aprobadas. y b) tengan una viabilidad económica y comercial ya sea por su mercado de realización como de factibilidad constructiva. Si por disposiciones legales o regulatorias o por aspectos comerciales y/o económicos el excedente constructivo solo puede ser realizado por la Sociedad y el activo aún no ha sido construido, no se reconoce ese valor.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por la Sociedad, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, la Sociedad contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por la Sociedad se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40.

Las propiedades de inversión de la Sociedad comprenden principalmente la cartera de centros comerciales y oficinas, ciertas propiedades en desarrollo y reservas de tierras.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas, y amortizados durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. Las propiedades en construcción se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Por el contrario, las propiedades en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera confiable, pero para las cuales se espera que así lo sea al concluir la construcción, se miden al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de los edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico (Nivel 2).

El valor razonable de la cartera de centros comerciales de la Sociedad se basa en proyecciones de flujos de fondo descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde la Sociedad lleva a cabo sus operaciones (Nivel 3).

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores externos que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores reconocidos en los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por la Sociedad y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso. La Sociedad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del período.

La Sociedad puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando el control ha sido transferido al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual.

2.7. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en oficinas de la Sociedad.

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo atribuido incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto de PPE se capitalizan como parte del costo del mismo. Un activo apto es aquel que requiere de un período prolongando antes de estar listo para el uso al que está destinado. Los costos financieros se capitalizan durante el período de construcción o producción del activo apto, y cesan una vez que se hayan completado todas las actividades necesarias para que dicho activo sea destinado al uso previsto, o se suspende durante los períodos en los que se hayan suspendido las actividades de construcción de dicho activo.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para la Sociedad y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados integrales en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

Al 30 de junio de 2021 la vida útil se detalla a continuación:

Otros edificios e instalaciones	Entre 1 y 22 años
Muebles y útiles	Entre 3 y 10 años
Maquinarias y equipos	Entre 1 y 10 años
Rodados	5 años
Otros	3 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder.

El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado (Nota 2.10.).

2.8. Arrendamientos

Los arrendamientos de la Sociedad se exponen de acuerdo a NIIF 16, la Sociedad reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma.

La Sociedad como arrendador:

Las propiedades de la Sociedad arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera.

La Sociedad como arrendatario:

La Sociedad adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento. Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales la Sociedad actúa como arrendatario se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

2.9. Activos intangibles

(a) Llave de negocio

La llave de negocio representa los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no pueden ser individualmente identificados y reconocidos por separado por la Sociedad en una adquisición de negocio. La llave de negocio se mide inicialmente como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida, más el valor del interés no controlante de la entidad adquirida, más, en el caso de adquisiciones en etapas, el valor razonable de la participación mantenida sobre la entidad adquirida anterior a la fecha de adquisición y el valor razonable de los activos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

A efectos de desvalorización, la llave de negocio se imputa a las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la adquisición (Nota 2.10.). Luego del reconocimiento inicial, la llave de negocio se mide a costo menos desvalorización acumulada y se expone en "Activos intangibles" en el estado de situación financiera.

La llave de negocio también puede surgir por adquisiciones de inversiones en asociadas y negocios conjuntos, siendo el excedente del costo de la inversión sobre la parte proporcional de la Sociedad del valor razonable de los activos netos identificables. Dicha llave de negocio se registra en inversiones en asociadas o en negocios conjuntos.

La llave de negocio no se amortiza pero se revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

(b) Software

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Dichos costos se amortizan durante la vida útil del software, estimada entre 3 y 5 años.

Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de los productos de software desarrollados y controlados por la Sociedad se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios: (i) es técnicamente posible completar el software para el uso establecido; (ii) la Gerencia intenta completar el software y usarlo o venderlo; (iii) existe la posibilidad de usar o vender el software; (iv) puede demostrarse que el software generará beneficios económicos futuros; (v) se encuentran a disposición suficientes recursos técnicos, financieros o de otra índole para completar el desarrollo y utilizar o vender el software; y (vi) el gasto atribuible al software puede medirse de manera confiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte del software incluyen los costos de personal asignado al desarrollo del mismo y una parte proporcional de los gastos fijos respectivos.

Otros gastos de desarrollo que no cumplen con estos criterios se reconocen como gastos en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo anteriormente reconocidos como gasto no se reconocen como un activo en un período posterior.

Los costos de desarrollo de software de computación reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada, la cual no excede los 5 años.

(c) ***Derechos a recibir unidades ("Permutas")***

La Sociedad generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, la Sociedad generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Dichos derechos son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

2.10. Desvalorización del valor de los activos

(a) Llave de negocio

A efectos del test de desvalorización, los activos se agrupan en unidades generadoras de efectivo ("UGE"), que representan la Sociedad de activos más pequeño que genera entradas de efectivo independientes a los flujos de efectivo generados por otro grupo de activos. Para determinar si se deben reconocer pérdidas por desvalorización, el valor contable de las UGE o de los grupos de UGE se compara con su valor recuperable. Los valores contables netos de las UGE y los grupos de UGE incluyen la llave de negocio y los activos con vida útil limitada (como por ejemplo, propiedades de inversión, planta y equipo, activos intangibles y capital de trabajo neto).

Si el valor recuperable de una UGE es inferior a su valor contable, la pérdida por desvalorización se atribuye en primer lugar a la llave de negocio alocada a dicha unidad, y luego en forma proporcional al resto de los activos de dicha UGE en base al valor contable de dichos activos. Las pérdidas por desvalorización de la llave de negocio se registran en el estado de resultados integrales y no se reversan en períodos siguientes.

El valor recuperable de una UGE es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. El valor razonable es el importe que se puede obtener por la venta de una UGE en una transacción realizada, entre partes independientes, interesadas y debidamente informadas. El valor en uso es el valor presente de los flujos de fondos futuros estimados que se esperan obtener de las UGE o grupos de UGE.

(b) Propiedades, planta y equipo y activos intangibles de duración limitada

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad revisa los valores contables de sus propiedades, planta y equipo, y activos intangibles de duración limitada para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por desvalorización, si la hubiere.

Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad estima el valor recuperable de la UGE a la cual pertenece el activo.

Si el valor recuperable de un activo o UGE es inferior a su valor contable, el valor contable del activo o UGE se reduce a su valor recuperable. Las pérdidas por desvalorización se reconocen de inmediato en el estado de resultados integrales.

Los activos o UGE que sufrieron una pérdida por desvalorización son revisados a cada fecha de cierre del ejercicio para evaluar una posible reversión de la desvalorización. La pérdida por desvalorización reconocida en períodos anteriores se reversa sólo si hubo un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable de los activos o UGE desde el reconocimiento de la última pérdida por desvalorización.

En tal caso, el valor contable del activo o UGE se incrementa a la estimación reestimada de su valor recuperable, que no podrá ser mayor al valor contable que se habría determinado de no haberse contabilizado ninguna pérdida por desvalorización del activo o UGE en ejercicios anteriores. La reversión de pérdidas por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.11. Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. Cuando hay un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el comienzo del desarrollo para prepararlo para su venta, las propiedades se reclasifican como propiedades para la venta a su costo, que es el valor contable a la fecha de cambio de uso. Posteriormente se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso habitual de los negocios, menos los costos de reconstrucción y los gastos de comercialización. Si el valor neto de realización es inferior al valor contable, se reconoce una reducción del valor contable hasta el monto del valor neto de realización. Dichas reducciones de valor se reversan cuando dejan de existir las circunstancias que las causaron, o cuando aumenta el valor neto de realización.

2.12. Inventarios

Los inventarios incluyen principalmente materiales, suministros u otros activos que se utilizan para la prestación de diferentes servicios.

Los insumos y el resto de materiales y activos clasificados en esta categoría se miden a costo reexpresado a la fecha de cierre al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado.

2.13. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". La Sociedad no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objetivo de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos de la Sociedad, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, la Sociedad puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha en la cual la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando se han extinguido o transferido los derechos a recibir flujos de efectivo provenientes de dichas inversiones y los riesgos y beneficios relacionados con su titularidad.

En general, la Sociedad utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, la Sociedad sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por la Sociedad para administrar dichos activos.

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen perdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si se espera pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.14. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado es designado como un instrumento de cobertura, y si es así, de la naturaleza del concepto que está cubriendo.

La Sociedad administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, la Sociedad ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos de futuros en moneda extranjera, según se considere apropiado.

La política de la Sociedad es aplicar la contabilización de cobertura, de conformidad con la NIIF 9, a las relaciones de cobertura, cuando sea posible hacerlo y su aplicación reduzca la volatilidad. Si bien hay operaciones de cobertura que pueden ser efectivas en términos económicos, no siempre pueden calificar para la contabilización de cobertura conforme a la NIIF 9.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. La Sociedad selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

2.15. Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una previsión por incobrabilidad cuando hay evidencia objetiva de que la Sociedad no podrá cobrar todas las sumas adeudadas en los plazos originales de dichos créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de pérdida esperada.

Para créditos significativos no homogéneos, la Sociedad mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual. Cuando son evaluados individualmente, la Sociedad reconoce la previsión por desvalorización como la diferencia entre el valor contable del crédito y el valor presente de los flujos de fondos futuros, teniendo en cuenta las garantías existentes, en caso de corresponder. Esta previsión considera la situación financiera del deudor, sus recursos, el historial de pago y, de corresponder, el valor de las garantías constituidas.

Para créditos homogéneos no significativos, la Sociedad evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes. La Sociedad considera diferentes factores para calcular el monto de la previsión por desvalorización que, en su opinión, representan las pérdidas esperadas a lo largo de la vida de los créditos. Al determinar las previsiones por incobrabilidad, la Sociedad considera, entre otros factores: (i) la morosidad de los créditos, (ii) el historial de pérdidas y el comportamiento general de los clientes, (iii) las tendencias en volúmenes y plazos de los créditos, (iv) la experiencia de la Sociedad en la gestión de créditos, (v) las tendencias económicas nacionales y locales, (vi) las concentraciones crediticias por tamaño individual y tipo de crédito, y (vii) el efecto de otros factores externos.

El monto de la previsión por incobrabilidad se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la previsión.

2.16. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.17. Depósitos en garantía

La Sociedad generalmente recibe depósitos de inquilinos como garantía de la devolución en buen estado de la propiedad alquilada al final del plazo de la locación, o de los pagos durante el plazo del arrendamiento (que por lo general es de 3 años). Los depósitos en garantía por lo general equivalen a un mes de alquiler. De conformidad con la NIIF 9, dichos depósitos se tratan como activos y pasivos financieros y se reconocen inicialmente a valor razonable. La diferencia entre el valor razonable y el efectivo recibido se considera como parte de los pagos mínimos futuros del arrendamiento operativo para el reconocimiento de los ingresos por alquileres). Los depósitos se miden posteriormente a costo amortizado.

2.18. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de las controversias y la experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, la Sociedad tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

2.20. Beneficios a empleados

(a) *Obligaciones por planes de pensión*

La Sociedad cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual la Sociedad realiza aportes fijos en una entidad separada. La Sociedad no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el período actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados integrales en el período en el cual se incurren.

(b) *Indemnizaciones*

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. La Sociedad reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(c) *Gratificaciones*

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

2.21. Plan de incentivos en acciones

La Sociedad mantiene un plan de incentivos a través del cual determinados empleados, directores y miembros de la alta Gerencia de IRSA Propiedades Comerciales S.A., IRSA y Cresud tienen derecho a recibir acciones de IRSA y Cresud, aunque deben permanecer en la entidad empleadora por un período de tiempo determinado.

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. La Gerencia de la Sociedad mide el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir acciones de IRSA y Cresud se convierte en irrevocable ("período de devengamiento"), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de acciones que se esperan entregar.

Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de acciones que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

2.22. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio. La Gerencia evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del pasivo diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, ya sea sobre la misma entidad o diferentes entidades, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

2.23. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.24. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

Cuando la Sociedad compra sus propias acciones, (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

Los instrumentos emitidos por la Sociedad que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable.	Valuación incorrecta de las propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitorios.
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes de la Sociedad. Incobrabilidad en base al vencimiento de los créditos y condiciones específicas de los créditos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra la Sociedad, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero incorrecto de previsiones en relación con un reclamo.

4. Composición de los principales rubros del estado de situación financiera separado especial de fusión

La composición de los principales rubros del estado de situación financiera separado especial de fusión al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

4.1. Propiedades de Inversión

	30.06.21
Centros comerciales	41.407
Oficinas y otras propiedades para alquiler	43.497
Reserva de tierras y otros	13.826
Propiedades en desarrollo	3.298
Total	**102.028**

Ciertas propiedades de inversión de la Sociedad fueron hipotecadas o gravadas de otro modo para garantizar algunos de los préstamos y otros pasivos de la Sociedad. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	30.06.21
Córdoba Shopping (i)	1.727
Total	**1.727**

(i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a $ 171 millones al 30 de junio 2021 (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión).

4.2. Propiedades, planta y equipo

La composición del saldo de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Al 30 de junio de 2021	Valores de origen	Depreciaciones acumuladas	Valores residuales
Otros edificios e instalaciones	1.396	(427)	969
Muebles y útiles	317	(252)	65
Maquinarias y equipo	1.979	(1.845)	134
Rodados	29	(29)	-
Otros	1	-	1
Total	**3.722**	**(2.553)**	**1.169**

Al 30 de junio de 2021 no existen obras en curso incluidas en este rubro. Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 no se realizaron activaciones de costos financieros.

Ninguna de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad ha sido hipotecada o gravada de otro modo para garantizar préstamos de la Sociedad u otros pasivos.

4.3. Propiedades para la venta

La composición de las propiedades para la venta de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Propiedades terminadas	12
Propiedades sin desarrollar	105
Total propiedades para la venta	**117**
No corriente	113
Corriente	4
Total	**117**

Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 no se realizaron activaciones de costos financieros.

Ninguna de las propiedades para la venta de la Sociedad fue hipotecada o gravada de otro modo para garantizar préstamos de la Sociedad u otros pasivos.

El siguiente es un resumen detallado de las propiedades para la venta de la Sociedad por tipo al 30 de junio 2021

Descripción	Valor de libros al 30.06.21	Fecha de adquisición
Propiedades sin desarrollar:		
Espacio aéreo Coto	52	sep-97
Terreno Córdoba	16	may-15
Terreno Córdoba (Shopping)	38	dic-06
Total propiedades sin desarrollar	**106**	
Propiedades terminadas:		
Condominios II	3	nov-13
Astor Berutti	8	mar-20
Total propiedades terminadas	**11**	
Total propiedades para la venta	**117**	
No corriente	113	
Corriente	4	
Total	**117**	

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

4.4. Activos intangibles

La composición del saldo de los activos intangibles de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Al 30 de junio de 2021	Valores de origen	Amortizaciones acumuladas	Valores residuales
Software	612	(490)	122
Derechos a recibir unidades (i)	1.047	-	1.047
Otros	95	(95)	-
Total	**1.754**	**(585)**	**1.169**

(i) Corresponde a créditos en especie que representan el derecho a recibir departamentos en el futuro mediante permuta.

4.5. Derechos de uso

	30.06.21
Centros Comerciales	725
Maquinarias y equipos	4
Otros	6
Total derechos de uso	**735**
No corriente	735
Total	**735**

4.6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La Sociedad lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.

La composición de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Nombre de la Sociedad	30.06.21
Subsidiarias	
Panamerican Mall S.A.	21.509
Torodur S.A.	7.510
Arcos del Gourmet S.A.	2.016
Shopping Neuquén S.A.	852
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (3)	594
We Are Appa S.A. (ex Pareto S.A.)	449
Entertainment Holdings S.A. (2)	(35)
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	66
Entretenimiento Universal S.A. (2)	(2)
Fibesa S.A. (2)	(8)
Asociadas	
TGLT S.A. (4)	937
Negocios conjuntos	
Quality Invest S.A.	2.927
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	268
Saldo al cierre del ejercicio (i)	**37.083**

(i) Incluye $ (45) correspondientes a la participación en Fibesa S.A., Entretenimiento Universal S.A. y Entertainment Holdings S.A. en IRSA Propiedades Comerciales S.A. expuesto en Otros pasivos.

(1) La concesión finalizó el 18 de noviembre de 2018. Al 30 de junio de 2021 se encuentra en liquidación.
(2) Expuesto en otros pasivos.
(3) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo normas internacionales de información financiera.
(4) A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad, se ha considerado la información financiera preparada por TGLT S.A.

4.7. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2021:

	30.06.21
Deudores por alquileres y servicios	1.346
Aplanamiento de contratos escalonados	777
Cheques de pago diferido	471
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	450
Deudores por financiación al consumo	16
Deudores por venta de propiedades	187
Menos: Previsión para deudores incobrables	(721)
Total créditos por ventas	**2.526**
Adelantos a proveedores	595
Gastos pagados por adelantado	375
Otros créditos fiscales	231
Préstamos otorgados	104
Gastos a recuperar	30
Otros	13
Total otros créditos	**1.348**
Partes relacionadas (Nota 5)	8.816
Total créditos por ventas y otros créditos	**12.690**
No corriente	579
Corriente	12.111
Total	**12.690**

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión netos de las previsiones por deudores incobrables.

La Sociedad también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido previsionado.

4.8. Instrumentos financieros

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2021 son los siguientes:

Información del instrumento financiero	30.06.21
Activos según el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión	
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables)	13.411
Inversiones en activos financieros	
Acciones de compañías públicas	125
Fondos de inversión	20
Bonos	2.657
Partes relacionadas – Bonos	4.349
Efectivo y equivalentes de efectivo:	
Efectivo en caja y bancos	24
Inversiones a corto plazo	30
Total activos	**20.616**
Pasivos según el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión	
Deudas comerciales y otras deudas	4.442
Préstamos	45.486
Total pasivos	**49.928**

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

4.9. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de junio de 2021:

	30.06.21
Derechos de admisión	977
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	990
Deudas comerciales	544
Facturas a recibir	271
Depósitos en garantía	59
Anticipos recibidos	256
Total deudas comerciales	**3.097**
Cargas fiscales	590
Otros anticipos a devengar	52
Otras deudas	12
Total otras deudas	**654**
Partes relacionadas (Nota 5)	691
Total deudas comerciales y otras deudas	**4.442**
No corriente	989
Corriente	3.453
Total	**4.442**

4.10. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos de la Sociedad al 30 de junio de 2021:

	Valor de libros al 30.06.21	Valor razonable al 30.06.21
Obligaciones negociables	34.685	32.084
Préstamos bancarios	343	343
Partes relacionadas (Nota 5)	5.434	5.402
Descubiertos bancarios	5.024	5.024
Total préstamos	**45.486**	**42.853**
No corriente	34.325	
Corriente	11.161	
Total	**45.486**	

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad no posee pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos de largo plazo).

4.11. Pasivo por impuesto diferido

La composición del impuesto diferido (con apertura de activos y pasivos) al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Activo por impuesto diferido	
Deudas comerciales y otras deudas	461
Créditos por venta y otros créditos	2.844
Propiedades para la venta	360
Otros	53
Subtotal activo por impuesto diferido	**3.718**
Pasivo por impuesto diferido	
Propiedades de inversión	(32.555)
Créditos por venta y otros créditos	(3.034)
Ajuste por inflación impositivo	(6.074)
Otros	(494)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	**(42.157)**
Pasivo por impuesto diferido, neto	**(38.439)**

5. Partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2021:

Rubros	30.06.21
Créditos por ventas y otros créditos	8.816
Derechos de uso	725
Inversiones en activos financieros	6.538
Deudas comerciales y otras deudas	(691)
Prestamos	(5.434)
Pasivos por arrendamiento	(6)
Total	**9.948**

Sociedad relacionada	30.06.21	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	4.349	Obligaciones negociables
	7.848	Préstamos otorgados
	50	Servicios corporativos a cobrar
	12	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	6	Reintegro de gastos a cobrar
	10	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	1	Aplanamiento
	2	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	(253)	Obligaciones negociables
	(149)	Anticipo recibido
Total controlante directa	**11.876**	
Cresud S.A.CI.F. y A.	2.189	Obligaciones negociables
	(3)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	(28)	Reintegro de gastos a pagar
	(141)	Servicios corporativos a pagar
Total controlante directa de IRSA	**2.017**	
Panamerican Mall S.A.	45	Reintegro de gastos a cobrar
	204	Otros créditos
	(2)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(21)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
Arcos del Gourmet S.A.	5	Reintegro de gastos a cobrar
	(9)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
	(2)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Fibesa S.A.	(26)	Préstamos obtenidos
	1	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	3	Reintegro de gastos a cobrar
Shopping Neuquén S.A.	725	Derechos de uso
	161	Préstamos otorgados
	28	Reintegro de gastos a cobrar
Torodur S.A.	(4.916)	Préstamos recibidos
	(143)	Obligaciones negociables
Ogden Argentina S.A.	334	Préstamos otorgados
	1	Reintegro de gastos a cobrar
Entretenimiento Universal S.A.	45	Préstamos otorgados
We Are Appa S.A.	1	Otros créditos
	(9)	Reintegro de gastos a pagar
	(180)	Otros Deudas
La Arena S.A.	1	Reintegro de gastos a cobrar
Centro de Entretenimiento La Plata S.A.	1	Reintegro de gastos a cobrar
Total subsidiarias	**(3.753)**	
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	4	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	1	Reintegro de gastos a cobrar
	5	Préstamos otorgados
	(1)	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios a pagar
Quality S.A	(6)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	1	Reintegro de gastos a cobrar
TGLT S.A.	12	Otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	**16**	

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Sociedad relacionada	30.06.21	Descripción de la operación
Directores	(101)	Honorarios
Total directores	**(101)**	
Futuros y Opciones.Com S.A.	2	Reintegro de gastos a cobrar
	(64)	Préstamos recibidos
IRSA International LLC	(29)	Otras deudas
Fundación Museo de los Niños	13	Reintegro de gastos a cobrar
La Rural S.A.	(13)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Otras Partes Relacionadas	13	Reintegro de gastos a cobrar
	6	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(3)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(32)	Obligaciones negociables
Total otras partes relacionadas	(107)	
Total	9.948	

6. Hechos posteriores

Venta parcelas inmueble en Hudson

Con fecha 2 de agosto de 2021 se firmó el boleto de venta de varias parcelas del inmueble denominado Casonas ubicado en Hudson, Partido de Berazategui. El total de la operación fue de USD 0,6 millones.

pwc

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.
Nexia

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Propiedades Comerciales S.A.
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 8 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT: 30-52767733-1

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante "la Sociedad"), así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados especiales de fusión de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de los estados financieros separados especiales de fusión libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros separados especiales de fusión adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros separados especiales de fusión debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros separados especiales de fusión, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros separados especiales de fusión en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría con salvedades.

Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Bouchard 557, piso 8°
C1106ABG - Ciudad de Buenos Aires
T: +(54.11) 4850 0000, F: +(54.11) 4850 1800
www.pwc.com.ar

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.
25 De Mayo 596 - Piso 16°
(C1002ABL) Buenos Aires - Argentina
Tel/Fax: + (54 11) 4312 8525
Email: recepcion@estabe.com.ar

Price Waterhouse & Co. S.R.L. es una firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Cada una de las firmas es una entidad legal separada que no actúa como mandataria de PwCIL ni de cualquier otra firma miembro de la red.

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. es una firma miembro de "Nexia International", una red internacional de Estudios Contables y Consultoras independientes. Nexia International no acepta responsabilidades por la realización de actos, omisiones u obligaciones contraídas por sus miembros.
La membresía no constituye una asociación entre sus miembros, quienes no asumen responsabilidad por la realización de actos, omisiones u obligaciones contraídos por otros miembros de la red.

pwc

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.
Nexia

Fundamentos de nuestra opinión con salvedades

En razón del propósito específico que se detalla en nota 1, los estados financieros separados especiales de fusión adjuntos fueron preparados por la Dirección de IRSA Propiedades Comerciales S.A. sin incluir cierta información contable requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por el efecto de la situación detallada en el párrafo "Fundamentos de nuestra opinión con salvedades", los estados financieros separados especiales de fusión mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de junio de 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otras cuestiones

Base contable y restricción del uso de informe

Sin calificar nuestra opinión, queremos llamar la atención sobre el hecho que los estados financieros separados especiales de fusión mencionados en el primer párrafo del presente informe, no comprenden un juego completo de estados financieros de IRSA Propiedades Comerciales S.A. preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros separados especiales de fusión han sido preparados específicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto por la sección XI de la Ley General de Sociedades y las normas concordantes de la CNV y pueden no ser adecuados para otro propósito. El presente informe se emite para uso exclusivo de la Sociedad, para su presentación ante la CNV y la Inspección General de Justicia y, por lo tanto, no debe ser distribuido a o utilizado por otros usuarios distintos de los allí especificados.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

a) los estados financieros separados especiales de fusión de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de junio de 2021 cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;

b) los estados financieros separados especiales de fusión de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;

c) al 30 de junio de 2021 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que surge de sus registros contables ascendía a $ 46.235.404, no siendo exigible a dicha fecha;

d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Propiedades Comerciales S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2021.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Informe sobre el estado de situación financiera individual especial de fusión

Hemos examinado el estado de situación financiera individual especial de fusión al 30 de junio de 2021 de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante "la Sociedad"), así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (denominados conjuntamente "estado de situación financiera especial de fusión").

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable del estado de situación financiera especial de fusión adjunto de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentinade Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional deValores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales deContabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación del estado de situación financiera especial de fusión libre de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que el examen del estado de situación financiera especial de fusión se efectúe de acuerdo con lasnormas de auditoría vigentes, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Asimismo, se incluya la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisióndel trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L y Abelovich; Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 30 de septiembre de 2021 con salvedades. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadaen el estado de situación financiera especial de fusión. Los procedimientos seleccionados dependen deljuicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en el estado de situaciónfinanciera especial de fusión debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debetener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por partede la Sociedad del estado de situación financiera especial de fusión, con el fin de diseñar los procedimientosde auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar unaopinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimacionessignificativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación del estado de situación financiera especial de fusión en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión con salvedades. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamentos de nuestra opinión con salvedades

En razón del propósito específico que se detalla en nota 1, el estado de situación financiera especial de fusión adjunto, fue preparado por la Dirección de IRSA Propiedades Comerciales S.A., según lo mencionado en nota 2, sinincluir cierta información financiera requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la situación detallada en el párrafo "Fundamentos de nuestra opinión con salvedades", el estado de situación financiera especial de fusión mencionado en el primer párrafo del presente informe presenta razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de junio de 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Otras cuestiones

Base contable y restricción del uso de informe

Sin calificar nuestra opinión, queremos llamar la atención sobre el hecho que el estado de situación financiera especial de fusión mencionado en el primer párrafo del presente informe, no comprende un juego completo de estados financieros de IRSA Propiedades Comerciales S.A. preparados de acuerdo con las NIIF.

El presente informe se emite para uso exclusivo de la Sociedad, para su presentación ante la CNV, la Inspección General de Justicia, la Administración Federal de Ingresos Públicos y otros organismos de contralor en lo referido al trámite de fusión de sociedades y no debe ser distribuido o utilizado para ningún otro propósito.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

a) el estado de situación financiera especial de fusión de IRSA Propiedades Comerciales S.A. cumple, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;

b) el estado de situación financiera especial de fusión de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surge de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;

c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Propiedades Comerciales S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2021.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Anexo II

Balance Consolidado de Fusión

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión al 30 de junio de 2021.

Información Legal

Datos de las Sociedades	Sociedad Absorbente	Sociedad Absorbida
Denominación	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima. (en adelante "IRSA S.A.")	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
Domicilio legal	Carlos Della Paolera 261, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.	Carlos Della Paolera 261, piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.
Actividad principal de las Sociedades	Inmobiliaria.	Inversiones, desarrollos y explotaciones inmobiliarias.
Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio		
- Del contrato social	23 de junio de 1943	29 de agosto de 1889
- De la última modificación del estatuto	Asamblea general ordinaria y extraordinaria de fecha 12 de diciembre de 2019 e inscripta ante la Inspección General de Justicia con fecha 13 de octubre de 2020 bajo el numero 9896 Libro 1200 Tomo – de Sociedades por Acciones	14 de mayo de 2021
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia ("I.G.J.")	213.036	801.047
Capital:	658.676.460 acciones.	541.230.019 acciones.
Capital suscripto, emitido e integrado (millones de $):	659.	54.123.
Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital:	408.746.837 acciones.	432.570.149 acciones.
Fecha de finalización del Contrato	5 de abril de 2043	28 de agosto de 2087
Número de Clave Única de Identificación Tributaria ("C.U.I.T.")	30-52532274-9	30-52767733-1
Fecha de cierre del ejercicio	30 de junio de 2021	30 de junio de 2021
Controlante	Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (Cresud S.A.C.I.F. y A.)	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)
Domicilio legal controlante	Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina
Porcentaje de participación de la sociedad controlante en el capital social y los votos	62,22%	79,92%.

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión
al 30 de junio de 2021 (Notas 1 y 2)
Expresado en millones de pesos

	Nota	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
ACTIVO					
Activo no corriente					
Propiedades de inversión	3.1	38.634	102.028	(495)	140.167
Propiedades, planta y equipo	3.2	31	1.169	176	1.376
Propiedades para la venta	3.3	595	113	16	724
Activos intangibles	3.4	919	1.169	-	2.088
Derechos de uso	3.5	9	735	(9)	735
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	3.6	70.313	37.128	(57.834)	49.607
Créditos por impuesto a las ganancias.		-	5	-	5
Créditos por ventas y otros créditos	3.7	1.169	579	(1)	1.747
Total del Activo no corriente		**111.670**	**142.926**	**(58.147)**	**196.449**
Activo corriente					
Propiedades para la venta	3.3	110	4	-	114
Inventarios		1	34	-	35
Créditos por impuesto a las ganancias		8	26	-	34
Créditos por ventas y otros créditos	3.7	937	12.111	(8.072)	4.976
Inversiones en activos financieros	3.8	245	7.151	(4.584)	2.812
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.8	538	54	-	592
Total del Activo corriente		**1.839**	**19.380**	**(12.656)**	**8.563**
TOTAL DEL ACTIVO		**113.509**	**162.306**	**(70.803)**	**205.012**
PATRIMONIO NETO					
Capital social		655	54.123	(53.969)	809
Acciones propias en cartera		2	-	-	2
Ajuste integral del capital y acciones		20.620	27.170	(27.170)	20.620
Prima de emisión		24.109	-	16.169	40.278
Prima de negociación de acciones propias en cartera		148	-	-	148
Warrants		1.779	-	-	1.779
Reserva legal		1.603	1.484	(1.186)	1.901
Reserva Especial RG 609/12		14.125	-	-	14.125
Otras reservas		29.741	10.201	(8.266)	31.676
Resultados no asignados		(30.685)	(20.409)	16.311	(34.783)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		**62.097**	**72.569**	**(58.111)**	**76.555**
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Deudas comerciales y otras deudas	3.9	5	989	-	994
Préstamos	3.10	16.098	34.325	(4.445)	45.978
Pasivos por impuesto diferido	3.11	19.330	38.439	(106)	57.663
Otros pasivos		-	45	-	45
Provisiones		26	70	-	96
Pasivo por arrendamiento		6	1	(6)	1
Total del Pasivo no corriente		**35.465**	**73.869**	**(4.557)**	**104.777**
Pasivo corriente					
Deudas comerciales y otras deudas	3.9	717	3.453	(222)	3.948
Impuesto a las ganancias		-	939	-	939
Remuneraciones y cargas sociales		1	240	-	241
Préstamos	3.10	15.189	11.161	(7.908)	18.442
Pasivo por arrendamiento		5	8	(5)	8
Provisiones		35	67	-	102
Total del Pasivo corriente		**15.947**	**15.868**	**(8.135)**	**23.680**
TOTAL DEL PASIVO		**51.412**	**89.737**	**(12.692)**	**128.457**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**113.509**	**162.306**	**(70.803)**	**205.012**

Las notas 1 a 7 que se acompañan son parte integrante del presente Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión.

Algunas cifras podrían no coincidir con los números enteros debido a cuestiones de redondeo realizado a efectos de consistencia

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Walter Zablocky
Contador Público (UNLP)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Notas al Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

1. Propósito del presente Estado de Situación Financiera Consolidado Especial de Fusión

El Comité Ejecutivo de IRSA Inversiones y Representaciones ("IRSA" o "la Sociedad") instruyó a la Gerencia a los efectos de iniciar las tareas y trámites tendientes a la fusión por absorción entre la Sociedad, como sociedad absorbente, e IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A. ("IRSA CP") como sociedad absorbida, de conformidad con las disposiciones de los arts. 82 y siguientes de la Ley General de Sociedades y bajo los términos de neutralidad tributaria conforme los artículos 77 y siguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

La fusión tendrá como fecha efectiva el 1 de julio de 2021, fecha a partir de la cual tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos, todo ello sujeto a las aprobaciones societarias requeridas bajo la normativa aplicable y la inscripción de la fusión y de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida en el Registro Público, a cuyo fin se presenta el presente Estado de Situación Financiera Consolidado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021.

El Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión de la Sociedad, preparado para dar cumplimiento a lo requerido por el artículo 83 de la Ley General de Sociedades, deberá ser aprobado por el Directorio de la Sociedad en el marco del proceso de reorganización.

La presente fusión implicará importantes beneficios para las sociedades participantes de la fusión, ya que permitirá mayor eficiencia de recursos en la gestión de la información financiera.

Las sociedades absorbente y absorbida se encuentran realizando la totalidad de los trámites necesarios ante los organismos correspondientes a efectos de obtener las registraciones, habilitaciones e inscripciones que son necesarias para que la absorbente pueda operar como sociedad continuadora en la fusión.

2. Bases de preparación del Estados de Situación Financiera Consolidado de Fusión

2.1. Estados contables utilizados

El presente Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión al 30 de junio de 2021 ha sido preparado en base a los Estados de Situación Financiera Separados Especiales de Fusión de la Sociedad al 30 de junio de 2021, sujeto a su aprobación por los respectivos Directorios, a celebrarse con fecha 30 de septiembre de 2021, correspondiendo a IRSA el carácter de sociedad continuadora. Dichos estados han sido elaborados sobre bases homogéneas, aplicando los mismos criterios de valuación y exposición.

El estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión y sus notas complementarias debe ser leído juntamente con los Estados de Situación Financiera Separados Especiales de Fusión de IRSA e IRSA CP, ambos al 30 de junio de 2021.

Debido a su propósito específico, el presente Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión no incluye el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo ni la presentación de cifras comparativas y cierta información complementaria requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

2.2. Criterios de consolidación, ajustes y eliminaciones

A los efectos de confeccionar el presente Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión, se han empleado los siguientes criterios de consolidación:

(i) Se han sumado línea por línea los rubros similares que componen los estados mencionados de IRSA y IRSA CP;

(ii) Se incluye en la columna "Ajustes y eliminaciones":

- la eliminación de la participación que IRSA posee directa e indirectamente en el patrimonio de la absorbida; y
- la eliminación de todos los saldos de cuentas de activos y pasivos recíprocos entre las sociedades que se fusionan.

2.3. Relación de canje

De acuerdo con el compromiso previo de fusión sujeto a su aprobación por los respectivos Directorios de IRSA e IRSA CP a celebrarse con fecha 30 de septiembre de 2021, se fija la siguiente relación de canje: los accionistas de IRSA CP recibirán, por cada acción de la que fuera titular antes de la fusión, 1,40 acciones ordinarias de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES de $ 1 valor nominal cada una y un voto por acción.

En función a dicha relación de canje, la Sociedad aumentará su capital social en $ 152.158.215, es decir de $ 658.676.640 a $ 810.834.675, y emitirán 152.158.215 de acciones ordinarias escriturales de $1 valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción, las que serán entregadas a los accionistas de IRSA PC, excluyendo a IRSA que, en su carácter de sociedad controlante de IRSA PC, no recibe acciones propias dado que su tenencia en IRSA PC ya se encuentra incorporada en su patrimonio.

2.4. Resumen de las políticas contables significativas

(a) Bases de preparación

El presente Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión ha sido preparado de acuerdo a las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación del presente Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión fueron aplicadas.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda.

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

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto Nº 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, el presente Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión ha sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2021 de acuerdo con NIC 29.

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

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el resultado se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en los resultados y otros resultados integrales.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera".
- La diferencia de conversión fue reexpresada en términos reales.
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.
- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas en la aplicación inicial, es decir al 30 de junio de 2016.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). Las tablas a continuación muestran la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2021 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

Variación de precios	Al 30 de junio de 2019	Al 30 de junio de 2020	Al 30 de junio de 2021	Acumulado 3 años al 30 de junio de 2021
Anual	56%	43%	50%	234%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, el presente Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión al 30 de junio de 2021 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

(b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de cada una de las actividades. Los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

(c) Moneda de presentación

El Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión se presenta en millones de pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "$", se encuentran en millones de pesos argentinos, las referencias a "US$" o "dólares US" son a millones de dólares estadounidenses y las referencias a "NIS" son a millones de nuevo shekel israelí.

(d) Cierre de ejercicio económico

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

(e) Criterios contables

Ver Nota 2.5 a 2.29 con las políticas contables de cada rubro.

(f) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación del presente Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión.

2.5. Nuevas normas contables

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para el Grupo en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16	Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan. Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler.	30-6-2021

La adopción de esta modificación no tuvo un impacto material para el Grupo.

Normas y modificaciones todavía no adoptados por el grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Practica 2	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad " para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	01-01-2023
Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual	01-01-2023
Modificación a la NIC 1	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2023
Modificación a la NIC 37	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16	La enmienda a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo (PP&E) prohibe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.	30-6-2023
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes e interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Mejoras anuales a las normas NIIF 2018–2020	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: • NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. • NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento. • NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1. • NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda está destinada a alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.	30-6-2023
Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para el Grupo.

A la fecha de emisión del presente **Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión** no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que deban ser analizadas.

2.6. Alcance consolidación

(a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la entidad. El Grupo también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control defacto.

El Grupo utiliza el método de la compra para contabilizar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos contraídos y las participaciones accionarias emitidas por el Grupo. Los costos de adquisición se cargan a resultados a medida que se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

El Grupo reconoce los intereses no controlantes en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o a la parte proporcional del interés no controlante de los activos netos de la entidad adquirida. El Grupo, adquisición por adquisición, selecciona el método a utilizar.

El excedente de la suma de la contraprestación transferida, el monto del interés no controlante en la entidad adquirida y el valor razonable de la participación anterior a la fecha de adquisición en la entidad adquirida, por sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, se registra como llave de negocio. Si el total de la contraprestación transferida, el interés no controlante reconocido y la participación anterior es inferior al valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el resultado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo desarrolla sus negocios a través de diversas sociedades inversoras y operativas, se enumeran a continuación las principales:

6

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación Directa 30.06.21
Con participación directa de IRSA:			
IRSA CP (1)	Argentina	Inmobiliaria	79,92%
E-Commerce Latina S.A.	Argentina	Inversora	100,00%
Efanur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%
Hoteles Argentinos S.A.	Argentina	Hotelera	100,00%
Inversora Bolivar S.A.	Argentina	Inversora	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. (2)	Argentina	Hotelera	50,00%
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelera	76,34%
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	100,00%
Ritelco S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%
U.T. IRSA y Galerías Pacifico (2)	Argentina	Inversora	50,00%
Con participación directa de IRSA CP:			
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	90,00%
Emprendimiento Recoleta S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53,68%
Fibesa S.A. (3)	Argentina	Inmobiliaria	100,00%
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	80,00%
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	99,95%
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%
EHSA	Argentina	Inversora	70,00%
Centro de Entretenimiento La Plata	Argentina	Inmobiliaria	100,00%
Pareto S.A.	Argentina	Diseño y Desarrollo de Software	93,63%
La Malteria	Argentina	Inmobiliaria	-
Con participación directa de Tyrus S.A.:			
DFL y DN BV	Bermudas / Holanda	Inversora	99,50%
I Madison LLC	Estados Unidos	Inversora	-
IRSA Development LP	Estados Unidos	Inversora	-
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%
Jiwin S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%
Liveck S.A. (5)	Uruguay	Inversora	100,00%
Real Estate Investment Group V LP (REIG V)	Bermudas	Inversora	-
Real Estate Strategies LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%
Con participación directa de Efanur S.A.:			
Real Estate Investment Group VII LP (REIG VII)	Bermudas	Inversora	100,00%
Con participación directa de DFL y DN BV:			
IDB Development Corporation Ltd. (4)	Israel	Inversora	-
Dolphin IL Investment Ltd.	Israel	Inversora	100,00%
Con participación directa de DIL			
Discount Investment Corporation Ltd. (4)	Israel	Inversora	-
Con participación directa de IDBD:			
IDB Tourism (2009) Ltd. (4)	Israel	Servicios turisticos	-
IDB Group Investment Inc (4)	Israel	Inversora	-
Con participación directa de DIC:			
Property & Building Corporation Ltd. (4)	Israel	Inmobiliaria	-
Cellcom Israel Ltd. (4)	Israel	Telecomunicaciones	-
Elron Electronic Industries Ltd. (4)	Israel	Inversora	-
Bartan Holdings and Investments Ltd. (4)	Israel	Inversora	-
Epsilon Investment House Ltd. (4)	Israel	Inversora	-
Mehadrin Ltd. (4)	Israel	Agropecuaria	-
Con participacion directa de PBC:			
Gav-Yam Bayside Land Corporation Ltd. (4)	Israel	Inmobiliaria	-
Ispro The Israeli Properties Rental Corporation Ltd. (4)	Israel	Inmobiliaria	-
Matam - Scientific Industries Center Haifa Ltd. (4)	Israel	Inmobiliaria	-
Hadarim Properties Ltd. (4)	Israel	Inmobiliaria	-
Property & Building (Commercial Centers) Ltd. (4)	Israel	Inmobiliaria	-
PBC USA Investments Inc (4)	Estados Unidos	Inmobiliaria	-

(1) Incluye participación a través de E-Commerce Latina S.A. y Tyrus S.A.

(2) El Grupo ha consolidado la inversión en Llao Llao Resorts S.A. y en la UT IRSA y Galerías Pacífico considerando su participación accionaria y por la existencia de un acuerdo de accionistas que le brinda la mayoría en la toma de decisiones.

(3) Incluye participación a través de Ritelco S.A. y Torodur S.A.

(4) Se perdió el control en septiembre de 2020. Ver Nota 4.E.

(5) Incluye participación de Tyrus S.A. e IRSA S.A.

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las subsidiarias para las que se considera que existen intereses no controlantes significativos.

(b) Cambios en participaciones en subsidiarias sin cambios de control

Las operaciones con intereses no controlantes que no resultan en una pérdida de control se registran como transacciones de patrimonio, es decir, como transacciones con accionistas en su carácter de tales. El valor registrado corresponde a la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y/o cobrada y la proporción adquirida y/o cedida del valor contable de los activos netos de la subsidiaria.

(c) Venta de subsidiarias con pérdida de control

Cuando el Grupo deja de tener control sobre una subsidiaria el interés retenido en la entidad se mide a su valor razonable a la fecha en la cual se pierde el control, reconociendo en resultados el cambio en el valor contable. El valor razonable es el valor contable inicial a los fines de la contabilización posterior del interés retenido como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, todos los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales respecto de dicha subsidiaria se registran como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Dicho tratamiento contable puede generar que los montos ya reconocidos en otros resultados integrales se reclasifiquen en resultados.

(d) Asociadas

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

El Grupo determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en los resultados integrales.

Las ganancias y pérdidas resultantes de transacciones entre el Grupo y la asociada se reconocen en los estados financieros del Grupo sólo en la medida de los intereses en las asociadas del inversor no relacionado. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de desvalorización del valor del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas que se consideran significativas

(e) Acuerdos conjuntos

Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales el Grupo y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, los intereses en negocios conjuntos se reconocen inicialmente al costo y luego se ajustan para reconocer en resultados la porción que le corresponde en los resultados de los negocios conjuntos y en otros resultados integrales la porción que le corresponde en otros resultados integrales de negocios conjuntos.

Se determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en los negocios conjuntos. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de los negocios conjuntos y su valor contable, y reconoce dicha diferencia el resultado.

2.7. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades del Grupo se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). El Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión se presenta en pesos argentinos, que es la moneda de presentación del Grupo.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios nominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

(c) Empresas del Grupo

Los activos, pasivos y resultados de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional distinta de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación de la siguiente manera:

(i) los activos, pasivos y llaves de negocio se convierten al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio;
(ii) los ingresos y gastos y las partidas registradas en otros resultados integrales se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que dicho promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio vigente a las fechas de las operaciones); y
(iii) todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen en el resultado integral.

La política contable de Grupo consiste en contabilizar las diferencias de conversión de sus subsidiarias de acuerdo al método "paso por paso" de acuerdo a la NIC 21.

2.8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades del Grupo que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por el Grupo para sus propias operaciones. Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado. Las propiedades de inversión del Grupo comprenden principalmente la cartera de centros comerciales y edificios de oficinas, ciertas propiedades en desarrollo y otras tierras sin explotar.

Adicionalmente, el Grupo reconoce económicamente "excedentes constructivos" en aquellas propiedades que cumplan los siguientes requisitos: a) posean excedente constructivo que legalmente sean viables en base a la aplicación de Códigos de Planeamiento y/o Ordenanzas específicas aprobadas. y b) tengan una viabilidad económica y comercial ya sea por su mercado de realización como de factibilidad constructiva. Si por disposiciones legales o regulatorias o por aspectos comerciales y/o económicos el excedente constructivo solo puede ser realizado por el Grupo y el activo aún no ha sido construido, no se reconoce ese valor.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por el Grupo, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, el Grupo contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por el Grupo se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como, por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas y se amortizan durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. La propiedad en desarrollo se mide al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Las propiedades de inversión en desarrollo para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales el Grupo espera que el valor razonable del bien será determinable de forma confiable al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de los edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico (Nivel 2).

El valor razonable de la cartera de centros comerciales del Grupo se basa en proyecciones de flujos de fondos descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde el Grupo lleva a cabo sus operaciones.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan en la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros consolidados. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por el Grupo y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en resultado.

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por el Grupo, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) Cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por el Grupo de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable, NIC 16, NIIF 16 o NIC 2. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso. El Grupo tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable.

El Grupo puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el resultado y otros resultados integrales.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en el resultado integral.

2.9. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en inmuebles, entre otros.

El Grupo también posee diferentes hoteles. En base a los respectivos acuerdos contractuales con los operadores de dichos hoteles y/o por ser operadores directos, el Grupo considera que mantiene una exposición significativa a las variaciones de los flujos de efectivo de las operaciones hoteleras, y en consecuencia, los hoteles se tratan como propiedades ocupadas por el Grupo y se clasifican en la línea "Propiedades, planta y equipo".

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo de incorporación al patrimonio, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo de incorporación al patrimonio incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para el Grupo y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al resultado en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

Al 30 de junio de 2021 la vida útil se detalla a continuación:

Edificios e instalaciones	Entre 5 y 50 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 24 años
Redes de comunicación	Entre 4 y 20 años
Otros	Entre 3 y 25 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones. Los resultados por ventas se determinan comparando los importes cobrados, netos de los gastos directos relacionados con dichas ventas, con el valor contable a la fecha de cada transacción. Los resultados por venta de propiedades, planta y equipo se registran en el resultado.

Cuando se transfieren activos de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, la diferencia entre el valor a costo transferido y el valor razonable de la propiedad de inversión se imputa en una reserva dentro del patrimonio neto.

2.10. Arrendamientos

Los arrendamientos del Grupo se exponen de acuerdo a NIIF 16, el Grupo reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma.

El Grupo como arrendador:

Las propiedades del Grupo arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión. Ver Nota 2.25. para el reconocimiento de los ingresos por alquileres.

El Grupo como arrendatario:

El Grupo adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento. Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales el Grupo actúa como arrendatario se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

2.11. Activos intangibles

(a) Llave de negocio

La llave de negocio representa los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no pueden ser individualmente identificados y reconocidos por separado por el Grupo en una adquisición de negocio. La llave de negocio se mide inicialmente como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida, más el valor del interés no controlante de la entidad adquirida, más, en el caso de adquisiciones en etapas, el valor razonable de la participación mantenida sobre la entidad adquirida anterior a la fecha de adquisición y el valor razonable de los activos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

La llave de negocio no se amortiza, pero se revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

A efectos de la prueba de desvalorización, los activos se agrupan en unidades generadoras de efectivo ("UGE"), que representan el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo independientes a los flujos de efectivo generados por otro grupo de activos. Para determinar si se deben reconocer pérdidas por desvalorización, el valor contable de las UGE o de los grupos de UGE se compara con su valor recuperable. Los valores contables netos de las UGE y los grupos de UGE incluyen la llave de negocio y los activos con vida útil limitada (como por ejemplo, las propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, activos intangibles y capital de trabajo neto).

Si el valor recuperable de una UGE es inferior a su valor contable, la pérdida por desvalorización se atribuye en primer lugar a la llave de negocio alocada a dicha unidad, y luego en forma proporcional al resto de los activos de dicha UGE en base al valor contable de dichos activos. Las pérdidas por desvalorización de la llave de negocio se registran en el resultado y no se reversan en períodos siguientes.

El valor recuperable de una UGE es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso. El valor razonable es el importe que se puede obtener por la venta de una UGE en una transacción realizada entre partes independientes, interesadas y debidamente informadas. El valor en uso es el valor presente de los flujos de fondos futuros estimados que se esperan obtener de las UGE o grupos de UGE.

Los valores llave de negocio se asignan a las unidades generadoras de efectivo del Grupo sobre la base de los segmentos operativos. El monto recuperable de una unidad generadora de efectivo se determina sobre la base de cálculos del valor razonable. Estos cálculos utilizan la cotización de los activos de las UGE y los mismos se comparan con los valores de libros más las llaves asignadas a cada unidad generadora de efectivo.

No se registraron desvalorizaciones materiales como consecuencia del análisis realizado.

(b) Software

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Dichos costos se amortizan durante la vida útil del software, estimada en 3 años. Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren.

(c) Marcas y relaciones con los clientes

Corresponde al valor razonable de marcas y relación con clientes surgido al momento de la combinación de negocios con IDBD. Subsecuentemente se valúan al costo menos amortización acumulada o desvalorización. La relación con clientes posee una vida útil promedio de 12 años, mientras que una de las marcas tiene vida útil indefinida y otra tiene vida útil estimada de 10 años.

(d) Derecho a recibir unidades futuras por permutas

El Grupo generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Dichos derechos son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, el Grupo revisa los valores contables de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por desvalorización, si la hubiere. En el caso de los activos intangibles sin vida útil determinada, el Grupo revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

2.12. Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. Cuando hay un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el comienzo del desarrollo para prepararlo para su venta, las propiedades se reclasifican como propiedades para la venta a su costo, que es el valor contable a la fecha de cambio de uso. Posteriormente se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

2.13. Inventarios

Los inventarios incluyen activos que se mantienen para ser vendidos en el curso normal de las actividades del Grupo, que se encuentran en proceso de producción o construcción con el objetivo de esa venta o que se tienen bajo la forma de materiales, productos agrícolas u suministros u otros activos, para ser consumidos en el proceso de producción de bienes y/o servicios.

Los inventarios se miden a costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio menos los gastos de venta. El mismo es determinado de manera continua y tiene en cuenta el tipo de producto y su antigüedad, sobre la base de la experiencia anterior acumulada con respecto a la vida útil del producto. El Grupo revisa periódicamente el inventario y su antigüedad y registra una provisión por desvalorización de inventarios, según sea necesario.

El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado, el costo de los inventarios de teléfonos celulares, accesorios relacionados y repuestos se calcula sobre la base del promedio móvil y el costo de los restantes inventarios se determina utilizando el método de "primero entrado primero salido".

El costo comprende todos los costos de compra, costos de conversión y otros costos necesarios para que los mismos tengan su condición y ubicación actual. Los inventarios y materiales se registran inicialmente a su valor de contado y la diferencia entre ese valor y el monto pagado es considerada como costo financiero, en caso de corresponder.

2.14. Instrumentos financieros

El Grupo clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios del Grupo es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". El Grupo no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objetivo de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable. Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el resultado.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos del Grupo, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, el Grupo puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales. El Grupo ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados.

Al momento del reconocimiento inicial, el Grupo mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al resultado.

En general, el Grupo utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, el Grupo sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Grupo reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por el Grupo para administrar dichos activos.

El Grupo evalúa al cierre de cada ejercicio las pérdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.15. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado es designado como un instrumento de cobertura, y si es así, de la naturaleza del concepto que está cubriendo.

El Grupo administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. El Grupo no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, el Grupo ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos de moneda extranjera, según se considere apropiado.

La política del Grupo es aplicar la contabilización de cobertura, de conformidad con la NIIF 9, cuando sea posible hacerlo y su aplicación reduzca la volatilidad. Si bien hay operaciones de cobertura que pueden ser efectivas en términos económicos, no siempre pueden calificar para la contabilización de cobertura conforme a la NIIF 9.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. El Grupo selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

2.16. Grupos de activos y pasivos destinados para la venta

Los grupos de activos y pasivos son clasificados como destinados para la venta cuando el Grupo recuperará sus valores residuales a través de la venta de los mismos (más que a través de su utilización) y cuando dicha venta es altamente probable. Los grupos de activos y pasivos destinados para la venta son valuados al valor residual contable o su valor razonable menos costos de venta, el que fuere menor.

2.17. Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una previsión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de pérdida esperada.

Para créditos significativos no homogéneos, el Grupo mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual.

Para créditos homogéneos no significativos, el Grupo evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes.

El monto de la previsión por incobrabilidad se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la previsión, y el monto de la pérdida se contabiliza en resultado. Los recuperos de los montos previsionados también se reconocen en el resultado.

2.18. Otros activos

Los otros activos se reconocen inicialmente a costo y luego al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización.

2.19. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.20. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.21. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de controversias y experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, el Grupo tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce en el resultado.

2.22. Derecho irrevocable para utilizar la capacidad de las líneas de comunicación bajo el agua

Las transacciones para la adquisición de un derecho irrevocable para utilizar la capacidad de las líneas de comunicación bajo el agua realizadas por Cellcom, se contabilizan como acuerdos de recepción de servicios. El importe pagado por los derechos de uso de las líneas de comunicación se reconoce como "Gastos pagados por adelantado" dentro de créditos por ventas y otros créditos y se amortiza linealmente en el período especificado en el acuerdo (incluido el plazo de la opción), que constituye la vida útil estimada de tal capacidad.

2.23. Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

El Grupo cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual el Grupo realiza aportes fijos en una entidad separada. El Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el ejercicio actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el resultado en el ejercicio en el cual se incurren.

(b) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. El Grupo reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(c) Gratificaciones

El Grupo contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. El Grupo registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

(d) Planes de beneficios definidos

La obligación neta del Grupo respecto a planes de jubilación de beneficios definidos se calcula en forma individual para cada plan, calculando el importe del futuro beneficio que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio se expone a su valor presente, neto del valor razonable de los activos del plan. Los cálculos son realizados anualmente por un actuario idóneo.

(e) Pagos basados en acciones

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. El Grupo mide el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el resultado bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir el instrumento de capital se convierte en irrevocable ("período de devengamiento"), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de instrumentos de capital que se esperan entregar. Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de instrumentos de capital que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

(f) Otros beneficios a largo plazo

Las obligaciones netas de IDBD, DIC y sus subsidiarias relacionadas con beneficios a largo plazo a sus empleados, distintos a los mencionados anteriormente, representan la suma de los beneficios mínimos futuros devengados por los servicios ya prestados, descontados a su valor presente.

2.24. Impuesto a las ganancias, impuesto diferido e impuesto a la ganancia mínima presunta

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el resultado, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en los países en los que la Sociedad y sus subsidiarias operan y generan ganancias gravadas. El Grupo evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. El Grupo constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del pasivo diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

El impuesto diferido se determina sobre las diferencias temporarias que surgen de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, excepto cuando la oportunidad de reversión de las diferencias temporarias es controlada por el Grupo y es probable que las mismas no se reversen en el futuro.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, ya sea sobre la misma entidad o diferentes entidades, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

El Grupo tiene la posibilidad de determinar la oportunidad de la distribución de dividendos de sus subsidiarias y no espera recibir ganancias del exterior en un futuro cercano que pueda resultar en una ganancia gravada. Por consiguiente, el impuesto diferido en relación con los resultados acumulados de las subsidiarias extranjeras se reconoce en la medida que, a la fecha de cierre del ejercicio, los dividendos se hayan declarado, la subsidiaria haya celebrado un acuerdo para distribuir ganancias en el futuro o existan planes de una venta en un futuro previsible.

Las entidades en Argentina están sujetas al Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta ("IGMP"). Conforme a este régimen impositivo, una entidad debe pagar el mayor entre el impuesto a las ganancias y el IGMP. La provisión por IGMP se calcula por cada entidad individual a la tasa vigente del 1% y se basa en los activos impositivos de cada compañía al cierre del ejercicio, como lo definen las leyes argentinas. Si el IGMP excede al impuesto a las ganancias, dicho excedente se puede tomar como pago a cuenta del impuesto a las ganancias futuro que se produzca durante un período de 10 años. Cuando el Grupo considera que es probable que se utilice el cargo de IGMP como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, contabiliza el IGMP como un crédito corriente o no corriente, según corresponda, dentro del rubro "Créditos por ventas y otros créditos" en el estado de situación financiera.

El impuesto a la ganancia mínima presunta fue derogado por la Ley N° 27.260 en su artículo 76 para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

Respecto al mismo, considerando la instrucción N° 2 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en el caso que concurriesen quebrantos contables e impositivos, no procede registrar la provisión del impuesto en cuestión.

2.25. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.26. Reconocimiento de ingresos

El grupo identifica los contratos con clientes y evalúa los bienes y servicios comprometidos en el mismo para determinar las obligaciones de desempeño y su clasificación entre obligaciones de desempeño que se satisfacen al momento dado y a lo largo del tiempo.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño al momento dado se reconocen cuando el cliente obtiene el control del activo comprometido considerando si existe el derecho presente al cobro, si el cliente tiene la posesión física, si el cliente tiene el derecho legal y si se han transferido los riesgos y beneficios.

De acuerdo a NIIF 15, el Grupo reconoce los ingresos a lo largo del tiempo sobre los contratos de venta con clientes para el desarrollo inmobiliario en los cuales no existe un uso alternativo a la venta a ese cliente y tiene derecho a exigir el cobro del contrato. Cuando estas condiciones no se cumplen, los ingresos se reconocen en el momento de la entrega o la escrituración, según el caso, cuando estén concretadas las transferencias de riesgos, el cobro esté razonablemente asegurado y exista un precio ya determinado.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo sobre desarrollos inmobiliarios se reconocen midiendo el progreso hacia el cumplimiento de la obligación cuando el mismo puede ser medido con fiabilidad. Para dicha medición el Grupo utiliza el método de los recursos, es decir el esfuerzo consumido por la entidad y determina el porcentaje de avance en función a la estimación de costos del total del desarrollo.

Los ingresos del Grupo se reconocen contablemente al valor altamente probable de la contraprestación a la cual tendrá derecho a cambio de transferir los productos o servicios al cliente que no se espera que sufra reversiones significativas.

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

Los ingresos provenientes de las actividades desarrolladas en los centros comerciales del Grupo incluyen principalmente ingresos por alquileres de locales comerciales bajo la forma de arrendamientos operativos, derechos de admisión, comisiones e ingresos por diferentes servicios brindados a los locatarios del Grupo.

Los ingresos por alquileres de locales y otros espacios en centros comerciales bajo arrendamientos operativos con incrementos de alquiler programados, los derechos de admisión y las comisiones por actuar como agente inmobiliario se reconocen en el resultado en forma lineal durante el plazo de dichos arrendamientos. Todos los incentivos otorgados por el Grupo a los locatarios, en caso de existir, son reconocidos como una reducción del ingreso por alquiler en forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Los alquileres contingentes, es decir los arrendamientos cuyos precios no son fijados y no pueden determinarse al comienzo de los mismos, se reconocen como ingresos en los períodos en los que se conocen y pueden determinarse. Los incrementos en los precios de los alquileres se contabilizan cuando los mismos han sido acordados con los inquilinos.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas y FPC de los centros comerciales del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los centros comerciales. La determinación de la necesidad o conveniencia de cualquier gasto común de expensas corresponde al locador. El Grupo asume el pago original de dichos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos. Los ingresos por estos conceptos se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

Los ingresos por oficinas y otras propiedades para alquileres incluyen principalmente ingresos por alquileres de oficinas bajo la forma de arrendamientos operativos, ingresos por servicios y recuperos de gastos obtenidos de inquilinos.

Los ingresos por alquileres de oficinas y otras propiedades alquiladas bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el resultado bajo el método de la línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos. Cuando se otorgan incentivos, estos se contabilizan como parte de la contraprestación por el uso de la propiedad, y por lo tanto, se reconocen bajo el método de la línea recta.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los edificios y otras propiedades en alquiler del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los edificios y propiedades en alquiler. El Grupo ejerce la función de administración de las propiedades bajo alquiler. El Grupo asume el pago original de estos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos. Los ingresos por estos conceptos se reconocen cuando los servicios son prestados y se incluyen dentro de los ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

- Ingresos por servicios de comunicación y venta de equipos de comunicación

Los ingresos derivados del uso de las redes de comunicación del Grupo, incluyendo los servicios celulares, servicios de Internet, llamadas internacionales, llamadas locales fijos, las tarifas de interconexión, servicios de roaming y servicios de televisión, son reconocidos cuando se presta el servicio, en proporción al grado de realización de la transacción y cuando se han cumplido todos los demás criterios para el reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por la venta de tarjetas de llamadas a celulares se reconocen inicialmente como ingresos diferidos y se reconocen como ingresos de acuerdo al uso de las mismas o a su vencimiento, lo que ocurra primero.

Una transacción de venta de un equipo a un usuario final generalmente implica también una transacción de venta de servicios. Por lo general, este tipo de venta se ejecuta sin la obligación contractual del cliente para consumir servicios de telefonía por una cantidad mínima durante un período predefinido. Como resultado, el Grupo registra la venta separada de las obligaciones de desempeño de entrega del equipo y reconoce el ingreso de acuerdo con el valor de la transacción al momento de entrega del equipo al cliente. Los ingresos por los servicios de telefonía se reconocen a lo largo del tiempo y se registran cuando los mismos son provistos. Cuando el cliente está obligado a consumir los servicios en una cantidad mínima por un período predefinido, el contrato se caracteriza por ser una transacción de múltiples elementos y, por tanto, los ingresos por la venta de equipos se registran por un importe que no debe superar el valor razonable, y se reconocen al producirse la entrega al cliente y cuando se cumplen los criterios para su reconocimiento. El Grupo determina el valor razonable de los elementos individuales, en función del precio al cual el producto final se suele vender en forma independiente, después de considerar los descuentos correspondientes.

Los ingresos provenientes de acuerdos a largo plazo se reconocen en función del valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados según las tasas de interés de mercado vigentes en oportunidad de la transacción. La diferencia entre el crédito original y su valor presente, se contabiliza como intereses ganados durante el plazo del crédito.

Estos ingresos han sido reconocidos en operaciones discontinuadas.

- Ingresos por productos agropecuarios

Los ingresos provenientes de productos agropecuarios, son reconocidos cuando se entrega el producto y cuando se han cumplido todos los demás criterios para el reconocimiento de ingresos.

Estos ingresos han sido reconocidos en operaciones discontinuadas.

- Ventas en supermercados

Los ingresos por la venta de bienes en el curso ordinario de los negocios se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, neto de devoluciones y descuentos. Cuando el período de crédito es corto y los financiamientos otorgados son los propios de la industria, la contraprestación no se descuenta. Cuando el período de crédito es más largo que el período promedio de la industria, el Grupo reconoce la contraprestación descontada a su valor presente usando la tasa de riesgo del cliente o la tasa utilizada en el mercado. La diferencia entre el valor razonable y el importe nominal es reconocida como ingresos financieros. Si se otorgan descuentos y el monto del mismo se puede medir de forma fiable, el descuento es reconocido como una reducción de los ingresos.

Estos ingresos han sido reconocidos en operaciones discontinuadas. Ver Nota 4.E.

2.27. Costo de ventas

El costo de venta incluye el costo de venta de operación y gestión de centros comerciales mantenidos por el Grupo como parte de las inversiones inmobiliarias.

El costo de ventas del Grupo en lo que respecta al suministro de servicios de comunicación incluye principalmente los costos de compra de los equipos, salarios y gastos relacionados, costos de los servicios, regalías, derechos de licencia en curso, las interconexiones y los gastos de roaming, los costos de arrendamiento torre celular, depreciación y gastos de amortización y los gastos de mantenimiento, directamente relacionados con los servicios prestados y se encuentran clasificados en operaciones discontinuas.

El costo de venta de las ventas de supermercados incluye el costo de la compra de los productos menos los descuentos de proveedores, e incluye también los gastos asociados al almacenamiento y manejo de los inventarios y se encuentra clasificado en operaciones discontinuas.

2.28. Costo de préstamos y capitalización

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos para los cuales se requiere de un período prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los costos por préstamo generales son capitalizados de acuerdo a la tasa promedio de endeudamiento del Grupo. Las diferencias de cambio por los préstamos en moneda extranjera son capitalizadas si son considerados un ajuste a los costos por interés. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el período en el que se incurren.

2.29. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

Cuando una compañía del Grupo compra sus propias acciones (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

Los instrumentos emitidos por el Grupo que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

3. Integraciones de los Rubros

La composición de los principales rubros del Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

3.1. Propiedades de inversión

Valores residuales	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Centros comerciales	-	41.407	-	41.407
Oficinas y otras propiedades para alquiler	5.616	43.497	(495)	48.618
Reserva de tierras y otros	33.018	13.826	-	46.844
Propiedades en desarrollo	-	3.298	-	3.298
Total propiedades de inversión	**38.634**	**102.028**	**(495)**	**140.167**

Ciertas propiedades de inversión de la Sociedad fueron hipotecadas o gravadas de otro modo para garantizar algunos de los préstamos y otros pasivos de la Sociedad. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2021 es el siguiente:

Valores residuales	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Córdoba Shopping (i)	-	1.727	-	1.727
Total propiedades de inversión hipotecadas	**-**	**1.727**	**-**	**1.727**

(i) (Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a $ 171 millones al 30 de junio 2021 (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera).

3.2. Propiedades, planta y equipo

Valores residuales	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Edificios e instalaciones	5	969	176	1.150
Muebles y útiles	23	65	-	88
Maquinarias y equipos	3	134	-	137
Otros	-	1	-	1
Total propiedades, plantas y equipo	**31**	**1.169**	**176**	**1.376**

3.3. Propiedades para la venta

Valor en libros	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Propiedades terminadas				
Casona Abril	77	-	-	77
Villanueva	33	-	-	33
Condominios II	-	3	-	3
Astor Berutti	-	8	-	8
Total propiedades terminadas	**110**	**11**	**-**	**121**
Propiedades sin desarrollar				
Caballito	595	-	-	595
Espacio aéreo Coto	-	52	16	68
Terreno Córdoba	-	16	-	16
Terreno Córdoba (Shopping)	-	38	-	38
Total propiedades sin desarrollar	**595**	**106**	**16**	**717**
Total propiedades para la venta	**705**	**117**	**16**	**838**
No corriente	595	113	16	724
Corriente	110	4	-	114
Total propiedades para la venta	**705**	**117**	**16**	**838**

3.4. Activos intangibles

Valores residuales	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Consolidado Especial de Fusión
Software	18	122	140
Derechos a recibir unidades (i)	901	1.047	1.948
Total activos intangibles	**919**	**1.169**	**2.088**

(i) Corresponde a créditos en especie que representan el derecho a recibir departamentos en el futuro mediante permuta.

3.5. Derechos de uso

Valores residuales	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Maquinarias y equipos y otros	-	10	-	10
Partes relacionadas	9	725	(9)	725
Total derechos de uso	**9**	**735**	**(9)**	**735**
No corriente	9	735	(9)	735
Total derechos de uso	**9**	**735**	**(9)**	**735**

3.6. Información sobre las principales subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

Nombre de la Sociedad	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Subsidiarias				
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	56.482	-	(56.482)	-
Tyrus	3.678	-	(978)	2.700
Efanur	2.708	-	-	2.708
Ritelco S.A.	906	-	-	906
Inversora Bolívar S.A.	920	-	-	920
ECLSA	1.759	-	(355)	1.404
Palermo Invest S.A.	944	-	-	944
NFSA	458	-	-	458
Liao Liao Resort S.A.	502	-	-	502
HASAU	277	-	-	277
Liveck S.A.	72	-	-	72
Panamerican Mall S.A.	-	21.509	-	21.509
Torodur S.A.	-	7.510	(19)	7.491
Arcos del Gourmet S.A.	-	2.016	-	2.016
Shopping Neuquén S.A.	-	852	-	852
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.(3)	-	594	-	594
We Are Appa S.A. (ex Pareto S.A.) (7)	-	449	-	449
Entertainment Holdings S.A. (2)	-	(35)	-	(35)
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	-	66	-	66
Entretenimiento Universal S.A. (2)	-	(2)	-	(2)
Fibesa S.A. (2)	-	(8)	-	(8)
Asociadas				
TGLT S.A. (4)(8)	-	937	-	937
BHSA (5) (6)	852	-	-	852
BACS (6)	481	-	-	481
Negocios conjuntos			-	
Quality Invest S.A.		2.927	-	2.927
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.(9)		268	-	268
IRSA - Galerías Pacífico S.A. - U.T.	214	-	-	214
Cyrsa S.A.	60	-	-	60
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (i)	**70.313**	**37.083**	**(57.834)**	**49.562**

(ii) Incluye $ (45) en IRSA Propiedades Comerciales correspondientes a la participación en Fibesa S.A., Entretenimiento Universal S.A. y Entertainment Holdings S.A. expuesto en Otros pasivos.

(1) La concesión finalizó el 18 de noviembre de 2018. Al 30 de junio de 2021 se encuentra en liquidación.
(2) Expuesto en otros pasivos.
(3) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo normas internacionales de información financiera.
(4) A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad, se ha considerado la información financiera preparada por TGLT S.A.
(5) Considerada significativa. Sumada la participación directa e indirecta se tiene el 29,91% de la tenencia accionaria. Ver información financiera resumida en las Notas 7 a 8 de los estados financieros consolidados.
(6) Datos al 30 de junio de 2021 de acuerdo a normas del BCRA. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de junio de 2021 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF. El valor de cotización de la acción del Banco Hipotecario S.A. al 30 de junio de 2021 es de $ 9,47.
(7) Con fecha 19 de abril mediante Asamblea general ordinaria y extraordinaria, We are Appa S.A realizó un aumento de capital. Como resultado de ello, la participación de IRSA CP sobre We are Appa S.A es de 93,61%.
(8) Con fecha 31 de marzo de 2021 IRSA Propiedades Comerciales S.A. transfirió a PointArgentum Master Fund LP, 1.478.788 ADS de TGLT S.A. (equivalentes 22.181.818 acciones ordinarias) de acuerdo a lo establecido en el marco de la suscripción de acciones realizada en agosto del 2019. Como consecuencia de esta transacción, la participación de IRSA CP en TGLT S.A. pasó del 30,20% al 27,82%.
(9) Valor nominal por acción 100.

3.7. Créditos por ventas y otros créditos

Detalle	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Deudores por alquileres y servicios	361	3.438	(203)	3.596
Menos: Previsión para deudores incobrables	(9)	(721)	-	(730)
Total créditos por ventas	**352**	**2.717**	**(203)**	**2.866**
Adelantos a proveedores	216	598	-	814
Gastos pagados por adelantado	182	385	(10)	557
Dividendos	129	-	-	129
Plan incentivo largo plazo	15	12	(12)	15
Otros créditos fiscales	714	231	-	945
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	492	8.734	(7.848)	1.378
Créditos diversos	6	13	-	19
Total otros créditos	1.754	9.973	(7.870)	3.857
Total créditos por ventas y otros créditos	**2.106**	**12.690**	**(8.073)**	**6.723**
No corriente	1.169	579	(1)	1.747
Corriente	937	12.111	(8.072)	4.976
Total créditos por ventas y otros créditos	**2.106**	**12.690**	**(8.073)**	**6.723**

3.8. Instrumentos financieros

Información del instrumento financiero	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Activos según el Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión				
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables)	2.115	13.411	(8.073)	7.453
Inversiones en activos financieros				
Acciones de compañías públicas	-	125	-	125
Fondos de inversión	10	20	-	30
Bonos	-	2.657	-	2.657
Partes relacionadas – Bonos	235	4.349	(4.584)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
Efectivo en caja y bancos	88	24	-	112
Inversiones a corto plazo	450	30	-	480
Total activos	**2.898**	**20.616**	**(12.657)**	**10.857**
Pasivos según el Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión				
Deudas comerciales y otras deudas	722	4.442	(222)	4.942
Préstamos	31.287	45.486	(12.353)	64.420
Total pasivos	**32.009**	**49.928**	**(12.575)**	**69.362**

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

3.9. Deudas comerciales y otras deudas

Detalle	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Derechos de admisión	-	977	-	977
Anticipos recibidos	28	1.246	(10)	1.264
Deudas comerciales	343	649	(42)	950
Facturas a recibir	297	361	(16)	642
Depósitos en garantía	1	62	-	63
Total deudas comerciales	**669**	**3.295**	**(68)**	**3.896**
Honorarios a directores	19	101	-	120
Cargas fiscales	11	590	-	601
Plan incentivo a largo plazo	14	3	(12)	5
Otros anticipos a devengar	-	52	-	52
Otras deudas	8	396	(142)	262
Planes de pago de impuestos	1	5	-	6
Total otras deudas	**53**	**1.147**	**(154)**	**1.046**
Total deudas comerciales y otras deudas	**722**	**4.442**	**(222)**	**4.942**
No corriente	5	989	-	994
Corriente	717	3.453	(222)	3.948
Total deudas comerciales y otras deudas	**722**	**4.442**	**(222)**	**4.942**

3.10. Préstamos

Detalle	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Obligaciones negociables	16.346	34.685	-	51.031
Préstamos bancarios	876	343	-	1.219
Partes relacionadas	14.061	5.434	(12.353)	7.142
Descubiertos bancarios	4	5.024	-	5.028
Total préstamos	**31.287**	**45.486**	**(12.353)**	**64.420**
No corriente	16.098	34.325	(4.445)	45.978
Corriente	15.189	11.161	(7.908)	18.442
Total préstamos	**31.287**	**45.486**	**(12.353)**	**64.420**

3.11. Pasivos por impuesto diferido

Detalle	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5)	Consolidado Especial de Fusión
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	6.117	-	-	6.117
Previsión Quebrantos Impositivos	(6.117)	-	-	(6.117)
Préstamos	970	-	-	970
Deudas comerciales y otras deudas	-	461	-	461
Créditos por venta y otros créditos	-	2.844	-	2.844
Propiedades para la venta	-	360	-	360
Otros	59	53	-	112
Subtotal Activo por impuesto diferido	**1.029**	**3.718**	**-**	**4.747**
Pasivo por impuesto diferido				
Propiedades de inversión	(14.080)	(32.555)	-	(46.635)
Créditos por venta y otros créditos	-	(3.034)	106	(2.928)
Ajuste por inflación impositivo	(6.193)	(6.074)	-	(12.267)
Otros	(86)	(494)	-	(580)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	**(20.359)**	**(42.157)**	**106**	**(62.410)**
Pasivo por impuesto diferido, neto	**(19.330)**	**(38.439)**	**106**	**(57.663)**

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

4. Saldos con partes relacionadas

Sociedad relacionada	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones (Nota 5) (i)	Consolidado Especial de Fusión
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	11.876	(11.876)	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	(11.805)	-	11.805	-
Arcos del Gourmet S.A.	-	(6)	-	(6)
Austral Gold Argentina S.A.	1	-	-	1
Banco Hipotecario S.A	(1)	-	-	(1)
BHN Seguros S.A.	(51)	-	-	(51)
BHN Vida S.A.	(54)	-	-	(54)
Centro de Entretenimiento La Plata S.A	-	1	-	1
Consultores Asset Management S.A.	6	-	-	6
Cresud S.A.CI.F. y A.	(773)	2.017	-	1.244
Cyrsa S.A.	(36)	-	-	(36)
Directores	(14)	(101)	-	(115)
Efanur	(136)	-	-	(136)
Emprendimiento Recoleta S.A	1	-	-	1
Entretenimiento Universal S.A.	-	45	-	45
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	1	-	-	1
Fibesa S A.	(43)	(22)	-	(65)
Futuros y Opciones S.A.	(30)	-	-	(30)
HASAU	4	-	-	4
Inversora Bolívar S.A.	10	-	-	10
La Arena S.A.	-	1	-	1
Lipstick Management LLC	(110)	-	-	(110)
Liveck S.A.	1	-	-	1
Llao Llao Resorts S.A.	3	-	-	3
New Lipstick	23	-	-	23
NFSA	(18)	-	-	(18)
Ogden Argentina S.A	-	335	-	335
Palermo Invest S.A.	13	-	-	13
Panamerican Mall S.A.	1	226	-	227
Real Estate Investment Group VII LP	(35)	-	-	(35)
Ritelco S.A.	(36)	-	-	(36)
Shopping Neuquén S.A.	-	914	-	914
TGLT S.A.	(48)	12	-	(36)
Torodur S.A.	(673)	(5.059)	-	(5.732)
Tyrus	593	-	-	593
UTE IRSA – Galerías Pacífico S.A.	(130)	-	-	(130)
We Are Appa S.A	-	(188)	-	(188)
Nuevo Puerto Santa Fe S.A	-	9	-	9
Quality S.A	-	(5)	-	(5)
Futuros y Opciones.Com S.A.	-	(62)	-	(62)
IRSA International LLC	-	(29)	-	(29)
Tyrus S.A.	-	-	-	-
Fundación Museo de los Niños	-	13	-	13
La Rural S.A.	-	(13)	-	(13)
Otras subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	2	(16)	-	(14)
Total general	**(13.334)**	**9.948**	**(71)**	**(3.457)**

(1) Corresponden a los derechos de uso $ 9 que IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES posee en su activo y $ (80) correspondiente a la diferencia de valuación en las obligaciones negociables.

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

5. Ajustes y eliminaciones

	Ajuste Mayores valores	Ajuste Resolución Técnica No 43	Eliminación de la inversión Directa e Indirecta	Eliminación de saldos con partes relacionadas	Total ajustes y eliminaciones
ACTIVO					
Activo no corriente					
Propiedades de inversión	(495)	-	-	-	(495)
Propiedades, planta y equipo	176	-	-	-	176
Propiedades para la venta	16	-	-	-	16
Derechos de uso	-	-	-	(9)	(9)
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	41	(46)	(57.909)	80	(57.834)
Créditos por ventas y otros créditos	-	-	-	(1)	(1)
Total del Activo no corriente	**(262)**	**(46)**	**(57.909)**	**70**	**(58.147)**
Activo corriente					
Créditos por ventas y otros créditos	-	-	-	(8.072)	(8.072)
Inversiones en activos financieros	-	-	-	(4.584)	(4.584)
Total del Activo corriente	-	-	-	**(12.656)**	**(12.656)**
TOTAL DEL ACTIVO	**(262)**	**(46)**	**(57.909)**	**(12.586)**	**(70.803)**
PATRIMONIO NETO					
Patrimonio neto	(156)	(46)	(57.909)	-	(58.111)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	**(156)**	**(46)**	**(57.909)**	-	**(58.111)**
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Préstamos	-	-	-	(4.445)	(4.445)
Pasivos por impuesto diferido	(106)	-	-	-	(106)
Pasivo por arrendamiento	-	-	-	(6)	(6)
Total del Pasivo no corriente	**(106)**	-	-	**(4.451)**	**(4.557)**
Pasivo corriente					
Deudas comerciales y otras deudas	-	-	-	(222)	(222)
Préstamos	-	-	-	(7.908)	(7.908)
Pasivo por arrendamiento	-	-	-	(5)	(5)
Total del Pasivo corriente	-	-	-	**(8.135)**	**(8.135)**
TOTAL DEL PASIVO	**(106)**	-	-	**(12.586)**	**(12.692)**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**(262)**	**(46)**	**(57.909)**	**(12.586)**	**(70.803)**

6. Capital social

El capital social y las acciones propias en cartera de IRSA asciende a la suma de 659 millones y se encuentra representado por 658.676.460 acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal 1 cada una y con derecho a un voto por acción. El capital ha sido totalmente emitido, suscripto e integrado a la fecha. A la fecha de emisión del presente Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión, se encuentra en trámite de inscripción el aumento de capital que fue aprobado por la Asamblea el 30 de septiembre de 2021.

El capital social de IRSA CP asciende a la suma de $ 54.123 millones y se encuentra representado por 541.230.019 acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal 100 cada una y con derecho a un voto por acción. El capital ha sido totalmente emitido, suscripto e integrado y se encuentra inscripto en el Registro Público.

De acuerdo al compromiso previo de fusión de IRSA e IRSA CP y según lo establecido en la relación de canje (Nota 2.3.), el capital social de la Sociedad Absorbente luego de la fusión quedará determinado en $ 810.834.675 representado por 810.834.675 acciones ordinarias de valor nominal uno cada una, quedando conformado luego de la fusión de la siguiente manera (expresados en números enteros):

	IRSA	IRSA		
	Propiedades Comerciales S.A.	Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima		
	(antes de la fusión)	(antes de la fusión)	(aumento de capital)	(después de la fusión)
Capital social y acciones propias en cartera	54.123.001.970	658.676.460	152.158.215	810.834.675
Acciones	541.230.019	658.676.460	152.158.215	810.834.675

Véase nuestro informe de fecha 30 de septiembre de 2021
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

7. Hechos Posteriores

Venta parcelas inmueble en Hudson

Con fecha 2 de agosto de 2021 nuestra subsidiaria IRSA CP firmó el boleto de venta de varias parcelas del inmueble denominado Casonas ubicado en Hudson, Partido de Berazategui. El total de la operación fue de USD 0,6.

Venta Terreno Mariano Acosta

El 9 de agosto de 2021 se firmó el boleto por la venta del Terreno Mariano Acosta por un valor total de USD 0,7. A la firma del boleto se recibió la suma de USD 0,5 y el saldo restante de USD 0,2 a la firma de la escritura.

Venta Terreno Merlo

El 9 de agosto de 2021 se firmó el boleto por la venta del Terreno Merlo por un valor total de USD 0,7. A la firma del boleto se recibió la suma de USD 0,5 y el saldo restante de USD 0,2 a la firma de la escritura.

Emisión de Obligaciones negociables IRSA

El 26 de agosto de 2021, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 58,1 a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XIII: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 58,1 a una tasa fija del 3,9%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será en tres cuotas, contadas desde la fecha de emisión: la primera por el 25% del valor nominal a los 24 meses, el 26 de agosto de 2023; la segunda por el 25% del valor nominal a los 30 meses, el 26 de febrero de 2024 y la tercera por el 50% del valor nominal en la fecha de vencimiento, el 26 de agosto de 2024. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo, incluyendo la cancelación parcial de la línea de crédito entre IRSA e IRSA CP.

pwc

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.
Nexia

INFORME DE CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS DE LA INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA EN RELACIÓN CON EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO DE FUSIÓN

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT : 30-52532274-9

1. Objeto del encargo

Hemos sido contratados por IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante, "la Sociedad") para emitir un informe de cumplimiento de los requerimientos de la Inspección General de Justicia (IGJ) en relación con el estado de situación financiera consolidado de fusión, en cumplimiento del artículo 83, inciso 4.d) de la Sección XI de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de acuerdo con lo requerido por el artículo 174, inciso 3, de la Resolución General N° 7/15 y sus modificatorias (en adelante, "RG 7/15") de la IGJ y por el Título II, Capítulo X, Sección I, artículo 3° inciso f) de las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV). El estado de situación financiera consolidado de fusión mencionado precedentemente ha sido preparado por la Dirección de la Sociedad para el caso que las Asambleas de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima e IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima (en conjunto "las Sociedades") decidan la fusión de las mismas y aprueben la relación de canje. Dicha información será referida, en adelante, como "la Información objeto del encargo".

2. Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad

La Dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de la Información objeto del encargo, de acuerdo con lo requerido por el artículo 174, inciso 3, de la RG 7/15, y del cumplimiento de las normas establecidas por la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de las normas pertinentes de la IGJ y de la CNV en relación con el balance de fusión de sociedades.

3. Responsabilidad del contador público

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe de cumplimiento, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo siguiente, para cumplir con los requerimientos de la IGJ y CNV indicados en el párrafo 1 del presente informe.

4. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante, "RT 37") y con las normas particulares establecidas en la Resolución MD N° 816/15 de la Mesa Directiva de dicha Federación, adoptada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por Resolución CD N° 59/15, y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos que hemos considerado suficientes para los propósitos del regulador en relación con el cumplimiento por parte de la Sociedad con los requerimientos de la Ley General de Sociedades y la IGJ mencionados en el párrafo 1 del presente informe. La RT37 exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea de forma tal que nos permita emitir el presente informe de cumplimento.

Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Bouchard 557, piso 8°
C1106ABG - Ciudad de Buenos Aires
T: +(54.11) 4850 0000, F: +(54.11) 4850 1800
www.pwc.com.ar

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.
25 De Mayo 596 - Piso 16°
(C1002ABL) Buenos Aires - Argentina
Tel/Fax: + (54 11) 4312 8525
Email: recepcion@estabe.com.ar

Price Waterhouse & Co. S.R.L. es una firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Cada una de las firmas es una entidad legal separada que no actúa como mandataria de PwCIL ni de cualquier otra firma miembro de la red.

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. es una firma miembro de "Nexia International", una red internacional de Estudios Contables y Consultoras independientes. Nexia International no acepta responsabilidades por la realización de actos, omisiones u obligaciones contraídas por sus miembros.
La membresía no constituye una asociación entre sus miembros, quienes no asumen responsabilidad por la realización de actos, omisiones u obligaciones contraídos por otros miembros de la red.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por la Sociedad. Nuestra tarea se basó en la premisa que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

a) Verificar que los importes incluidos en la columna "IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima" surjan del estado de situación financiera separado especial de fusión de dicha Sociedad al 30 de junio de 2021, preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), transcriptos en el Libro Inventario y Balances N° 22 de la Sociedad, rubricados el 21 de octubre de 2020 por la Inspección General de Justicia bajo el N° E 133367, Referencia RL-2020-71108555-APN-DSC#IGJ, folios 156 a 170, aprobados por el acta de Directorio de la Sociedad N° 2421, transcripta en el Libro de Actas de Directorio N° 15 rubricado el 18 de Agosto de 2020, por la Inspección General de Justicia bajo el N° E125868, Referencia RL-2020-54140476-APN-DSC#IGJ folios 79 a 89. Sobre dicho estado de situación financiera separado especial de fusión se emitió un informe de auditoría de fecha 30 de septiembre de 2021 *con una salvedad debido a que* el estado contable fue preparado por la Dirección de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima sin incluir cierta información contable requerida por las NIIF e informe del órgano fiscalizador.

b) Verificar que los importes incluidos en la columna "IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima" surjan del estado de situación financiera separado especial de fusión de dicha Sociedad al 30 de junio de 2021, preparado de acuerdo con las NIIF adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la FACPCE, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), transcriptos en el Libro Inventario y Balances N° 16 de la Sociedad, rubricados el 5 de Agosto de 2020 por la Inspección General de Justicia bajo el N° E 125869, Referencia RL-2020-51184375-APN-DSC#IGJ, folios 387 a 401, aprobados por el acta de Directorio de la Sociedad N° 1520 transcripta en el Libro de Actas de Directorio N° 18 rubricado el 14 de Septiembre de 2017 por la Inspección General de Justicia bajo el N° 60593-17, folios 289 a 299. Sobre dicho estado de situación financiera separado especial de fusión se emitió un informe de auditoría de fecha 30 de septiembre de 2021 *con una salvedad debido a que* el estado contable fue preparado por la Dirección de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima sin incluir cierta información contable requerida por las NIIF e informe del órgano fiscalizador.

c) Verificar que los importes incluidos en la columna "Ajustes y Eliminaciones" fueron determinados de acuerdo con los criterios y procedimientos de consolidación expuestos en la Nota 2.2 al estado de situación financiera consolidado de fusión.

d) Verificar que la columna "Consolidado especial de fusión" surja de la suma aritmética de las columnas "IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima", "IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima" y "Ajustes y Eliminaciones"

e) Verificar que el capital social después de la fusión haya sido determinado sobre la base de la relación de canje que se describe en la Nota 2.3 y se incluye en el Compromiso Previo de Fusión de fecha 30 de septiembre de 2021, aprobado por los Directorios de las Sociedades.

f) Comprobar los cálculos aritméticos correspondientes.

5. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, en lo que es materia de nuestra competencia, en nuestra opinión, IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 83 inciso 4.d) de la Sección XI de la Ley General de Sociedades N° 19.550, por las normas de IGJ y con los requerimientos del Título II, Capítulo X, Sección I, artículo 3° inciso f) de las normas de la CNV en relación con el estado de situación financiera consolidado de fusión.

Adicionalmente, en cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

a) El estado de situación financiera consolidado de fusión de las Sociedades al 30 de junio de 2021 se encuentra transcripto en el Libro Inventario y Balances N° 22 de la Sociedad, rubricados el 21 de octubre de 2020 por la Inspección General de Justicia bajo el N° E 133367, Referencia RL-2020-71108555-APN-DSC#IGJ, folios 170 a 186.

b) Al 30 de junio de 2021, la deuda consolidada devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los respectivos registros contables de las Sociedades, asciende en conjunto a $ 46.380.828,61, no siendo exigible a dicha fecha.

6. Restricción de uso del informe de cumplimiento

Nuestro informe de cumplimiento ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de la Sociedad y para su presentación ante la IGJ y la CNV, en relación con los requerimientos dispuestos por las normas de dichos organismos y por la Ley General de Sociedades N° 19.550 para la inscripción del trámite de fusión de sociedades mencionado en el párrafo 1 y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2021.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (U.N L,P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Objeto del encargo

Hemos revisado el estado de situación financiera consolidado de fusión de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante, "la Sociedad") con IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima al 30 de junio de 2021, en cumplimiento del artículo 83, inciso 4.d) de la Sección XI de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de acuerdo con lo requerido por el artículo 174, inciso 3, de la Resolución General N° 7/15 y sus modificatorias (en adelante, "RG 7/15") de la IGJ y por el Título II, Capítulo X, Sección I, artículo 3° inciso f) de las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV). El estado de situación financiera consolidado de fusión mencionado precedentemente ha sido preparado por la Dirección de la Sociedad para el caso que las Asambleas de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima e IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima (en conjunto "las Sociedades") decidan la fusión de las mismas y aprueben la relación de canje. Dicha información será referida, en adelante, como "la Información objeto del encargo".

Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad

La Dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de la Información objeto del encargo, de acuerdo con lo requerido por el Título II, Capítulo X, Sección I, artículo 3° inciso f) del texto ordenado 2013 de la CNV y sus modificatorias y del cumplimiento de las normas establecidas por la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de las normas pertinentes de la CNV en relación con el balance de fusión de sociedades.

Responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe de Comisión Fiscalizadora, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo siguiente, para cumplir con los requerimientos de la CNV indicados en el párrafo 1 del presente informe.

Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas de sindicatura vigentes yconsistió en la aplicación de ciertos procedimientos que hemos considerado suficientes para los propósitos del regulador en relación con el cumplimiento por parte de la Sociedad con los requerimientos de la Ley General de Sociedades y la CNV mencionados en el párrafo 1 del presente informe.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por la Sociedad. Nuestra tarea se basó en la premisa que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

a) Verificar que los importes incluidos en la columna "IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima" surjan del estado de situación financiera separado especial de fusión de dicha Sociedad al 30 de junio de 2021, preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), transcriptos en el Libro Inventario y Balances N° 22 de la Sociedad, rubricados el 21 de octubre de 2020 por la Inspección General de Justicia bajo el N° E 133367, Referencia RL-2020-71108555-APN-DSC#IGJ, folios 156 a 170, aprobados por el acta de Directorio de la Sociedad N° 2421, transcripta en el Libro de Actas de Directorio N° 15 rubricado el 18 de Agosto de 2020, por la Inspección General de Justicia bajo el N° E125868, Referencia RL-2020-54140476-APN-DSC#IGJ folios 79 a 89. Sobre dicho estado de situación financiera separado especial de fusión se emitió un informe de auditoría de fecha 30 de septiembre de 2021 con una salvedad debido a que el estado contable fue preparado por la Dirección de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima sin incluir cierta información contable requerida por las NIIF e informe del órgano fiscalizador.

b) Verificar que los importes incluidos en la columna "IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima" surjan del estado de situación financiera separado especial de fusión de dicha Sociedad al 30 de junio de 2021, preparado de acuerdo con las NIIF adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la FACPCE, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), transcriptos en el Libro Inventario y Balances N° 16 de la Sociedad, rubricados el 5 de Agosto de 2020 por la Inspección General de Justicia bajo el N° E 125869, Referencia RL-2020-51184375-APN-DSC#IGJ, folios 387 a 401, aprobados por el acta de Directorio de la Sociedad N° 1520 transcripta en el Libro de Actas de Directorio N° 18 rubricado el 14 de Septiembre de 2017 por la Inspección General de Justicia bajo el N° 60593-17, folios 289 a 299. Sobre dicho estado de situación financiera separado especial de fusión se emitió un informe de auditoría de fecha 30 de septiembre de 2021 con una salvedad debido a que el estado contable fue preparado por la Dirección de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima sin incluir cierta información contable requerida por las NIIF e informe del órgano fiscalizador.

c) Verificar que los importes incluidos en la columna "Ajustes y Eliminaciones" fueron determinados de acuerdo con los criterios y procedimientos de consolidación expuestos en la Nota 2.2 al estado de situación financiera consolidado de fusión.

d) Verificar que la columna "Consolidado especial de fusión" surja de la suma aritmética de las columnas "IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima", "IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima" y "Ajustes y Eliminaciones"

e) Verificar que el capital social después de la fusión haya sido determinado sobre la base de la relación de canje que se describe en la Nota 2.3 y se incluye en el Compromiso Previo de Fusión de fecha30 de septiembre de 2021 aprobado por los Directorios de las Sociedades.

f) Comprobar los cálculos aritméticos correspondientes.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, en lo que es materia de nuestra competencia, en nuestra opinión, IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 83 inciso 4.d) de la Sección XI de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y por las normas de CNV en relación con el estado de situación financiera consolidado de fusión.

Adicionalmente, en cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que el estado de situación financiera consolidado de fusión al 30 de junio de 2021 surge de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.

Restricción de uso del informe de Comisión Fiscalizadora

Nuestro informe de Comisión Fiscalizadora ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de la Sociedad y para su presentación ante la CNV, la IGJ, la Administración Federal de Ingresos Públicos y otros organismos de contralor en lo referido al trámite de fusión de sociedades,en relación con los requerimientos dispuestos por las normas de dichos organismos y por la Ley General de Sociedades N° 19.550 para la inscripción del trámite de fusión de sociedades mencionado en el párrafo 1 y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2021.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Anexo III

Compromiso Previo de Fusión

COMPROMISO PREVIO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN

ENTRE

IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

E

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

30 de septiembre de 2021

ESTELA B. G
ESC
MATRI

ARCIA LIÑEIRO
RIBANA
ULA 4255

Entre **IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA** (en adelante, "IRSA"), con sede social en Carlos Della Paolera 261, 9° piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por los apoderados que firman al pie con facultades suficientes para celebrar el presente acto; e **IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.** (en adelante, "IRSAPC" y junto con IRSA, denominadas las "Partes" o las "Sociedades" e individualmente como "Parte"), con sede social en Carlos Della Paolera 261, 8° piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por los apoderados que firman al pie con facultades suficientes para celebrar el presente acto; se celebra el presente **COMPROMISO PREVIO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN** (el "Compromiso Previo de Fusión") en un todo de acuerdo con las normas vigentes al respecto, dando principio de ejecución a la reorganización societaria conforme a las siguientes disposiciones que se detallan a continuación:

PRINCIPIOS GENERALES

El objetivo de este Compromiso Previo de Fusión apunta a eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades y generar una sinergia efectiva a través de la fusión. El proceso de fusión reviste particulares características dado que se trata de dos sociedades insertas en el régimen de la oferta pública motivo por el cual no sólo aplican las disposiciones vigentes de la Ley General de Sociedades sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades por las normas de la Comisión Nacional de Valores y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones. Parte del análisis realizado a la fecha por el management de ambas sociedades permiten determinar que la viabilidad de la fusión coadyuvará a la mejora en los procesos operativos, administrativos, contables, legales y de negocio y a una eficiencia en la rentabilidad del negocio al fusionar los patrimonios de ambas compañías, generando en consecuencia, ventajas cualitativas y cuantitativas, aumentando la competitividad, redimensionando los negocios a través de la absorción y una importante reducción de costos de administración y transacción.

CONSIDERANDO

1. Que el objeto social de IRSA consiste en realizar las siguientes actividades ya sea de manera directa y/o a través de sus subsidiarias: (i) la adquisición, desarrollo y explotación de centros comerciales; (ii) la adquisición y desarrollo de edificios de oficinas y otras propiedades, principalmente con fines de locación; (iii) el desarrollo y venta de propiedades residenciales; (iv) la adquisición y explotación de hoteles de lujo; (v) la adquisición de reservas de tierras sin desarrollar para su futuro desarrollo o venta; y (vi) realizar inversiones en el extranjero.

2. Que el objeto social de IRSAPC consiste en realizar las siguientes actividades ya sea de manera directa y/o a través de sus subsidiarias: (i) la adquisición, desarrollo y explotación de centros comerciales; (ii) la adquisición y desarrollo de edificios de oficinas y otras propiedades, principalmente con fines de locación; y (iii) la adquisición de reservas de tierras sin desarrollar para su futuro desarrollo o venta y (iv) realizar inversiones en el extranjero.

ESTELA E
I
MA

3. Que, como consecuencia de lo detallado en 1) y 2) precedentes, ambas Sociedades desarrollan actividades afines y complementarias.

4. Que IRSA es titular directa e indirectamente del 79,92% de las acciones emitidas por IRSAPC.

5. Que el proceso de reorganización que motiva el presente compromiso ha sido anticipado como una de las alternativas para la simplificación de la estructura administrativa en las últimas memorias anuales de ambas Sociedades.

6. Que el proceso de reorganización implicará importantes beneficios y sinergias para las Sociedades, ya que permitirá una mayor eficiencia de recursos en la administración de las mismas destacándose entre otras: (a) operación y mantenimiento de un único sistema de información transaccional y centralización de todo el proceso de registración contable; (b) presentación de un único estado financiero a los distintos organismos de contralor con el consiguiente ahorro de costos en concepto de honorarios contables y de asesoramiento, aranceles y demás gastos relacionados; (c) simplificación del proceso de reporte y consolidación de información contable, como consecuencia de la reducción que la fusión importaría para la estructura societaria en su conjunto; (d) eliminación de la cotización por oferta pública de IRSAPC en BYMA y NASDAQ con los costos aparejados que esto representa; (e) reducción de costos por honorarios legales y de las presentaciones en materia fiscal; (f) aumento del porcentaje del capital social que cotiza en los distintos mercados incrementando la liquidez de las acciones cotizantes; (g) evitar preventivamente la superposición potencial de las actividades entre las Sociedades.

7. Que todo lo antedicho, permite mejorar marcadamente la competitividad de IRSA, máxime teniendo en cuenta el contexto pandémico actual que existe en Argentina y el mundo.

8. Que las Partes consideran que dicha reorganización podrá lograrse mediante la realización de un proceso de fusión en los términos de lo prescripto por la LGS, los artículos 80 y siguientes de la Ley del Impuesto a las Ganancias N° 20.628 y sus modificatorias y decretos reglamentarios, el Capítulo X del Título II de las normas de la CNV aprobadas por Resolución General 622/2013 de la CNV, las normas de la IGJ y demás normas legales y reglamentarias aplicables, tanto en Argentina como en Estados Unidos en lo que es materia de su competencia y en las condiciones que se establecen a continuación.

9. Que las Sociedades se encuentran admitidas al régimen de oferta pública en Argentina y en Estados Unidos, sujetas a un régimen informativo periódico de carácter anual, trimestral y urgente e inmediato en caso del acontecimiento de hechos relevantes que puedan afectar la cotización de sus títulos valores, todo ello de conformidad con las normas de la CNV y de la SEC. En virtud de ello, cada una de las Partes cuenta con información de carácter público respecto de la otra, lo que permite llevar adelante la preparación y confección de la documentación de la Fusión, en los mismos términos de transparencia que los existentes para los inversores en las sociedades involucradas; y

10. Que, luego de haber analizado los términos en que podría llevarse adelante dicha fusión, las Sociedades desean emprender el proceso societario y regulatorio correspondiente.

PRIMERA: DEFINICIONES:

GARCIA LIÑEIRO
ESCRIBANA
MATRICULA 4255

En este Compromiso Previo de Fusión, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

1.1 Por "*Anexo*" se entenderá a cada uno de los anexos que forman parte integrante del presente Compromiso Previo de Fusión.

1.2 Por "*Acuerdo Definitivo de Fusión*" se entenderá aquel acuerdo definitivo de fusión a ser suscripto por IRSA e IRSAPC a efectos de realizar la implementación de la Fusión, conforme a los términos de los artículos 82, 83 y subsiguientes de la LGS y las disposiciones del presente Compromiso Previo de Fusión.

1.3 Por "*Asamblea Extraordinaria de IRSA e IRSAPC*" se entenderá la asamblea general extraordinaria de accionistas de cada una de las Sociedades, convocada al efecto de tratar la aprobación del Compromiso Previo de Fusión, la documentación relacionada y la autorización para la suscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión. La fecha de convocatoria de las respectivas asambleas, será dentro de los diez (10) días hábiles de obtenida la Autorización de la SEC.

1.4 "*Autorización de la SEC*" tendrá el significado otorgado en la cláusula Novena del presente Compromiso Previo de Fusión.

1.5 Por "*Aviso*" se entenderá el aviso a ser publicado por IRSA e IRSAPC de conformidad con el artículo 83 de la LGS, a efectos del ejercicio de los Derechos de Oposición de los respectivos acreedores de las mismas.

1.6 Por "*BYMA*" se entenderá Bolsas y Mercados Argentinos S.A., mercado en el que están listadas las acciones de IRSA e IRSAPC.

1.7 Por "*CNV*" se entenderá a la Comisión Nacional de Valores.

1.8 Por "*Derechos de Oposición*" se entenderán los derechos previstos en el artículo 83 de la LGS, el cual establece que dentro de los 15 (quince) días contados a partir del día siguiente a la última publicación del Aviso realizado por las Sociedades, los acreedores de las mismas con causa o título anterior puedan oponerse a la Fusión, en el caso de aquellos acreedores en el que dicho derecho no haya sido renunciado.

1.9 Por "*Balances Especiales de Fusión*" se entenderá al Balance Especial de Fusión de IRSA y al Balance Especial de Fusión de IRSAPC; todos ellos al 30 de junio de 2021.

1.10 Por "*Balance Consolidado*" se entenderá al Balance Consolidado de Fusión de IRSA con IRSAPC al 30 de junio de 2021.

1.11 Por "*Fusión*" se entenderá al procedimiento por el cual la sociedad IRSAPC se fusionará por absorción con IRSA, siendo esta última la sociedad absorbente mientras que IRSAPC será la sociedad absorbida.

1.12 Por "*Fecha Efectiva de Fusión*" y/o "*Fecha de Reorganización a los fines de la Ley de Impuesto a las Ganancias*" se entenderá el día 1 de julio de 2021.

ESTELA B. E MAT

1.13 Por "*IGJ*" se entenderá la Inspección General de Justicia.

1.14 "*LGS*" se trata de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias.

1.15 "*Nuevas Acciones de IRSA*" significa la cantidad de 152.158.215 nuevas acciones ordinarias, escriturales, de un peso valor nominal y un voto por acción, que corresponde emitir por parte de IRSA como consecuencia de la Fusión y para ser entregada a los accionistas de IRSAPC, bajo la forma de Acciones de IRSA, que tendrán idénticos derechos económicos y políticos que las acciones de IRSA actualmente en circulación y que serán emitidas de conformidad con la Relación de Canje que se establece en el presente y los restantes términos de este Compromiso Previo de Fusión.

1.16 "*Relación de Canje*" tendrá el significado otorgado en la cláusula Quinta.

1.17 Por "*RP*" se entenderá el Registro Público a cargo de la IGJ.

1.18 Por "SEC" se entenderá la Securities and Exchange Commission, organismo regulador de las Sociedades en Estados Unidos.

1.19 "*Valuadores Independientes*" tendrá el significado otorgado en la cláusula Quinta.

1.20 Por "*Warrants de IRSA*" se entenderá la suma de 80.000.000 de warrants, que en caso de ser ejecutados, cada uno de ellos será convertido en una acción de IRSA, escritural, de valor nominal un peso ($ 1) y con derecho a un voto conforme surge del Warrant Agreement de fecha 29 de abril de 2021.

SEGUNDA: OBJETO DE LA FUSIÓN. EFECTOS.

La Fusión se realizará mediante el proceso de "fusión por absorción", a través del cual IRSAPC se fusionará con IRSA, siendo ésta última la sociedad absorbente mientras que IRSAPC será la sociedad absorbida, disolviéndose sin liquidarse.

Como consecuencia de la Fusión y con efecto a la inscripción de la misma ante el RP: (i) el patrimonio de IRSAPC será transferido íntegramente a IRSA, adquiriendo ésta última la titularidad de todos los bienes, derechos, obligaciones y responsabilidades de cualquier naturaleza y que sean titularidad de IRSAPC, incluyendo pero no limitándose a: a) aquellos derechos y obligaciones que, por cualquier razón, no se hayan incorporado en el Balance Especial de Fusión, entre los que deben computarse aquellos derechos, bienes u obligaciones surgidos o conocidos con posterioridad a la fecha de cierre de dicho Balance Especial de Fusión como consecuencia de hechos o actividades anteriores a la fecha de cierre de los mismos; b) aquellos derechos y obligaciones de IRSAPC derivados de las relaciones con su respectivo personal, los cuales pasarán a depender directamente de IRSA, respetándose su antigüedad, beneficios y demás derechos adquiridos; y c) las licencias, registros, recursos, asignaciones, concesiones, habilitaciones y autorizaciones de titularidad de IRSAPC y/o permisos de cualquier tipo; (ii) IRSA será la sociedad continuadora de IRSAPC y asumirá todas las actividades, operaciones, activos, pasivos, derechos y obligaciones de IRSAPC a la Fecha Efectiva de Fusión así como las que pudieren sobrevenir por actuaciones anteriores o posteriores a la misma; (iii) IRSA aumentará su capital social

ARCIA LIÑEIRO
RIBANA
CULA 4255

mediante la emisión de Nuevas Acciones de IRSA bajo el régimen de oferta pública; (iv) IRSAPC se disolverá anticipadamente sin liquidarse y se procederá a la cancelación de la oferta pública de sus acciones; y (v) los tenedores de acciones de IRSAPC serán considerados accionistas de IRSA a partir de la Fecha Efectiva de Fusión, sin perjuicio de ello, las acciones de su titularidad en IRSA les serán entregadas una vez cumplidas las formalidades legales y reglamentarias propias del proceso de fusión.

TERCERA: INFORMACION CONTABLE.

La Fusión se realizará en base a los Balances Especiales y al Balance Consolidado de Fusión, a cuya fecha se consideran incorporados al patrimonio de IRSA la totalidad de los bienes, derechos, acciones, eventuales dividendos, aportes irrevocables y obligaciones de los que es titular la sociedad absorbida IRSAPC, incluidos la totalidad de los libros y documentación social. La incorporación se realiza a los valores que surgen de los libros sociales y según los Balances Especiales y el Balance Consolidado de Fusión, que se adecuan a lo prescripto en el artículo 83, inciso 1, apartado b) de la LGS, ya que han sido preparados por sus administradores, con informe de las respectivas comisiones fiscalizadoras y auditados por Contador Público, además de haber sido confeccionados sobre bases homogéneas y criterios de valuación idénticos.

Al respecto, se deja constancia que los siguientes documentos forman parte del presente Compromiso Previo de Fusión:

(i) el Balance Especial de Fusión de IRSA al 30 de junio de 2021, que se adjunta como Anexo I;

(ii) el Balance Especial de Fusión de IRSAPC al 30 de junio de 2021, que se adjunta como Anexo II;

(iii) el Balance Consolidado de Fusión al 30 de junio de 2021, que se adjuntan como Anexo III al presente; y

El Balance Consolidado de Fusión de IRSA e IRSAPC cuenta con dictámenes de los Auditores Externos Independientes, conforme las normas de auditoría vigentes, en cumplimiento de lo requerido por la CNV.

Todos los Anexos serán puestos a disposición de los accionistas y, oportunamente, los balances se transcribirán en los libros sociales respectivos.

CUARTA: FECHA EFECTIVA DE FUSION.

Todas las operaciones efectuadas por IRSAPC a partir de las cero (0) horas de la Fecha Efectiva de Fusión, se entenderán como si hubieran sido realizadas por IRSA por cuenta y orden de aquélla.

QUINTA: RELACIÓN DE CANJE.

ESTELA B. GAR
ESCRIB
MATRICUL

Las Partes acuerdan que atento a que IRSA es titular directa e indirectamente del 79,92% de las acciones de IRSAPC, resulta necesario establecer la Relación de Canje respecto del restante 20,08% de las acciones de IRSAPC.

Las Partes han acordado proponer a sus respectivas asambleas de accionistas la siguiente relación de canje: 1,40 Nuevas Acciones de IRSA por 1 acción ordinaria de IRSAPC, según corresponda de conformidad con los términos del presente Compromiso Previo de Fusión (la "Relación de Canje"). A tal fin, se ha tomado en cuenta: (i) para IRSA, una cantidad de 738.676.460 acciones "*fully diluted*" o totalmente diluidas, considerando a tal efecto las acciones en circulación y los Warrants de IRSA ; y (ii) para IRSAPC, la cantidad de 541.230.019 acciones en circulación. Adicionalmente, y para el caso en que debieran liquidarse fracciones de acciones, las mismas serán abonadas en efectivo.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los términos del presente y tomando en cuenta la Relación de Canje, IRSA deberá aumentar su capital social en la suma de $ 152.158.215 (pesos Ciento cincuenta y dos millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos quince). Consecuentemente, IRSA deberá emitir 152.158.215 acciones ordinarias, escriturales, de un peso valor nominal y un voto por acción, las que serán entregadas a los accionistas de IRSAPC de conformidad con la Relación de Canje y demás términos aplicables del presente Compromiso Previo de Fusión.

a. Mecanismo de Determinación de la Relación de Canje. Valuaciones.

La Relación de Canje propuesta ha sido determinada por las Partes sujeta a la aprobación de sus respectivas asambleas de accionistas, tomando en consideración, entre otros aspectos, los siguientes métodos de valuación a ambas Sociedades: (i) descuento de flujos de caja, entendiéndose como tal el valor en función de la capacidad de generación de caja en el futuro, para lo cual será imprescindible contar con proyecciones financieras de la evolución de las Sociedades en los próximos años a ser provistas por el Accionista; (ii) valor de cotización de las Compañías, entendiéndose como tal el valor de las Sociedades en los mercados bursátiles en los que cotizan sus acciones y American Depositary Shares (*ADS*) y Global Depositary Shares (GDS), Bolsas y Mercados Argentinos S.A., New York Stock Exchange y Nasdaq; y (iii) criterios comparativos de mercado por transacciones similares de real estate.

b. Fairness Opinion.

La Relación de Canje fue considerada razonable *(fair)*, desde el punto de vista financiero, a la fecha de la respectiva opinión y de acuerdo con sus términos, por dos (2) valuadores profesionales no relacionados con ninguna de las Sociedades. A esos efectos, IRSA contrató a Banco Santander Rio S.A. e IRSAPC a Banco Itau Argentina S.A., ambas entidades financieras de primer nivel internacional con experiencia comprobada en operaciones de fusión (los "Valuadores Independientes"), cada uno de los cuales emitió su respectivo informe de razonabilidad de la relación de canje ("Fairness Opinion") para su consideración por los respectivos Directorios de cada Parte.

IA LIÑEIRO
NA
A 4255

A efectos de emitir cada Fairness Opinion, los Valuadores Independientes aplicaron respectivamente los métodos de valuación que cada uno de ellos generalmente aplica en procedimientos similares al presente, incluyendo, los métodos mencionados en el punto a) de este apartado.

c. Ajustes de la Relación de Canje.

Las Partes han acordado que en caso que ocurriera cualquier hecho que pudiera tener un efecto material sobre la Relación de Canje con anterioridad a la celebración de la Asamblea Extraordinaria de IRSA e IRSAPC, las Partes tomarán nota de dicho hecho y sus efectos y acordarán los ajustes que pudieran corresponder a la Relación de Canje debidamente justificada.

SEXTA: MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES DE LAS PARTES PREVIO A LA FUSION.

(a) IRSAPC realiza las siguientes declaraciones a IRSA a la fecha de firma del presente Compromiso Previo de Fusión:

a. El capital social de IRSAPC es de $ 54.123.001.900 (pesos cincuenta y cuatro ciento veintitrés millones mil novecientos) y se encuentra representado por 541.230.019acciones, escriturales, de valor nominal cien pesos ($ 100) y un voto por acción. Todas las acciones que representan su capital se encuentran totalmente suscriptas e integradas;

b. IRSAPC es una sociedad anónima regularmente constituida e inscripta ante la IGJ y tiene capacidad para suscribir el presente Compromiso Previo de Fusión y llevar adelante la Fusión en los términos previstos en el presente; la suscripción del presente Compromiso Previo de Fusión ha sido aprobada por el Directorio de IRSAPC en su reunión de fecha 30 de septiembre de 2021;

c. El Balance Especial de Fusión de IRSAPC refleja razonablemente la situación económica financiera de dicha entidad y ha sido auditado por Abelovich, Polano & Asociados y PriceWaterhouseCoopers&Co, quienes emitieron su opinión sin salvedades con fecha 30 de septiembre de 2021. Desde la fecha de dichos balances, no han ocurrido hechos que pudieran causar un cambio adverso significativo en la situación económico-financiera de IRSAPC o en el resultado de sus operaciones; no existen pasivos significativos que debieran haber sido reflejados en dichos balances y que no hayan sido así reflejados o que no estén debidamente previsionados de conformidad con las normas contables aplicables;

d. La información de carácter público presentada por IRSAPC ante la CNV y disponible en el sitio de Internet de dicho organismo, no presenta ninguna manifestación falsa respecto de cualquier hecho significativo ni omite informar cualquier hecho significativo necesario para que dicha información, a la luz de las circunstancias en las cuales fue presentada, no sea engañosa;

ESTELA
M

e. Ha recibido una Fairness Opinion de parte de Banco Itaú Argentina S.A. que considera que la Relación de Canje es razonable *(fair)*.

(b) IRSA realiza las siguientes declaraciones a IRSAPC a la fecha de firma del presente Compromiso Previo de Fusión:

a. El capital social circulante de IRSA es de $ 658.676.460 (pesos seiscientos cincuenta y ocho millones seiscientos setenta y seis mil cuatrocientos sesenta) y está representado por 658.676.460 acciones, escriturales, de valor nominal un peso ($ 1) y un voto por acción. Todas las acciones que representan su capital se encuentran totalmente suscriptas e integradas; no existen aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones de acciones pendientes de capitalización;

Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que el monto de las acciones de IRSA totalmente diluidas se encuentra distribuido de la siguiente manera: (i) 658.676.460 Acciones, escriturales, de valor nominal un peso ($ 1) y un voto por acción; y (ii) los Warrants de IRSA.

b. IRSA es una sociedad anónima regularmente constituida e inscripta ante la IGJ y tiene capacidad para suscribir el presente Compromiso Previo de Fusión y llevar adelante la Fusión en los términos previstos en el presente Compromiso Previo de Fusión; la suscripción del presente ha sido aprobada por el Directorio de IRSA en su reunión de fecha 30 de septiembre de 2021;

c. El Balance Especial de Fusión de IRSA refleja razonablemente la situación económica financiera de IRSA y ha sido auditado por Abelovich, Polano & Asociados y PriceWaterhouseCoopers&Co, quienes emitieron su opinión sin salvedades con fecha 30 de septiembre de 2021. Desde la fecha de esos balances, no han ocurrido hechos que pudieran causar un cambio adverso significativo en la situación económico-financiera de IRSA o en el resultado de sus operaciones; no existen pasivos significativos que debieran haber sido reflejados en dichos balances y que no hayan sido así reflejados o que no estén debidamente previsionados de conformidad con las normas contables aplicables;

d. La información de carácter público presentada por IRSA ante la CNV y disponible en el sitio de Internet de dicho organismo, no presenta ninguna manifestación falsa respecto de cualquier hecho significativo ni omite informar cualquier hecho significativo necesario para que dicha información, a la luz de las circunstancias en las cuales fue presentada, no sea engañosa;

e. Ha recibido una Fairness Opinion de parte de Banco Santander Rio Argentina S.A. que considera que la Relación de Canje es razonable.

SÉPTIMA: AUTORIZACIONES SOCIETARIAS. RESCISIÓN.

GARCIA LIÑEIRO
ESCRIBANA
MATRICULA 4255

Las Partes declaran que los términos del presente Compromiso Previo de Fusión, así como la totalidad de la documentación que obra en Anexos, han sido aprobados por una resolución del Directorio de cada una de las Sociedades.

En virtud de ello, acuerdan convocar a sus respectivas asambleas extraordinarias de accionistas dentro de los 10 (diez) días hábiles de obtenida la Autorización de la SEC, a ser celebradas el mismo día, y a fin de considerar el presente Compromiso Previo de Fusión y toda la documentación relacionada de conformidad con las normas aplicables y autorizar la suscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión.

Asimismo, podrán ofrecer y aceptar modificaciones a los términos del Compromiso Previo de Fusión hasta que se obtenga la correspondiente autorización asamblearia. No obstante ello, si a pesar de las modificaciones propuestas no se obtuviera la aprobación de alguna de las asambleas dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha del presente, cualquiera de las Partes podrá dejar sin efecto este Compromiso Previo de Fusión, sin derecho a compensación y/o indemnización alguna.

Finalmente, cualquiera de las Partes podrá demandar la rescisión de este Compromiso Previo de Fusión de conformidad con lo establecido en el artículo 87 de la LGS.

OCTAVA: ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS Y GARANTÍAS.

1. A partir de la aprobación del Compromiso Previo de Fusión por la Asamblea Extraordinaria de IRSA e IRSAPC, la administración y representación de IRSAPC quedará a cargo de los administradores y representantes de IRSA en los términos del artículo 83 de la LGS y del estatuto social de IRSA.

2. No se establecerán garantías especiales para el cumplimiento de la actividad normal de gestión durante el lapso que transcurra hasta que la fusión se inscriba en el RP, diferentes a las contempladas por la normativa vigente.

NOVENA: AUTORIZACIONES REGULATORIAS Y CONFORMIDADES ADMINISTRATIVAS.

Las Partes acuerdan realizar tan pronto como sea posible y siempre dentro de los términos legales, todas las presentaciones que sean necesarias ante entidades regulatorias, administrativas y bolsas y mercados de valores del país y del exterior a fin de llevar adelante y perfeccionar la Fusión, incluyendo la CNV, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, el BYMA, la SEC, *la New York Stock Exchange*, *NASDAQ* y cualquier otra entidad gubernamental o de otro tipo que sea necesaria.

(a) Presentaciones ante la SEC como paso previo al tratamiento de la fusión por parte de las Sociedades.

Las Partes declaran que, como paso previo a la celebración de la Asamblea Extraordinaria de IRSA e IRSAPC, se deberá obtener la autorización correspondiente por parte de la SEC ("*effectiveness*"), dado que determinados instrumentos de las Sociedades se

ESTELA B. I
ES
MATF

encuentran cotizando en mercados regulados por dicha comisión de valores (la "Autorización de la SEC") a efectos de brindar información transparente y detallada a los inversores en esos mercados que les permitan votar con información veraz y suficiente en la Asamblea Extraordinaria de IRSA e IRSAPC.

No obstante ello, las Sociedades solicitarán la Autorización de la SEC a la mayor brevedad y de conformidad con las normas aplicables en dicha jurisdicción, sin perjuicio de que la obtención de la misma no se encuentra bajo su control; en virtud de lo cual, podría no ser obtenida, sufrir demoras no previstas en su obtención o causar que los términos de la Fusión deban ser modificados.

DECIMA: DERECHOS DE OPOSICIÓN Y ACUERDO DEFINITIVO DE FUSIÓN.

Una vez aprobado el presente Compromiso de Fusión y la documentación de la Fusión por las respectivas asambleas de accionistas de las Sociedades, publicado el Aviso y vencidos los plazos para hacer valer los Derechos de Oposición de los acreedores que no hubieran renunciado a este derecho, se instrumentará por escritura pública el correspondiente Acuerdo Definitivo de Fusión. Asimismo, en esa escritura pública se consignarán los datos identificatorios de los bienes registrables que sea necesario identificar, como consecuencia de la Fusión, y que se incorporarán a IRSA por efecto de la misma.

DÉCIMO PRIMERA: DOMICILIOS.

A los efectos de este Compromiso Previo de Fusión, las Partes constituyen sus domicilios en los indicados en el encabezamiento del presente, donde serán válidas todas las notificaciones, judiciales o extrajudiciales que se efectúen. Tales domicilios se reputarán subsistentes mientras que alguna de las Partes no comunique fehacientemente a la otra la constitución de uno nuevo dentro de la misma jurisdicción.

DÉCIMO SEGUNDA: JURISDICCION Y COMPETENCIA.

Cualquier divergencia que pudiera existir entre las Partes sobre la inteligencia o aplicación de este Compromiso Previo de Fusión, de no mediar acuerdo amistoso, será sometida a la jurisdicción y competencia de los tribunales ordinarios en lo Comercial de la Ciudad de Buenos Aires, con expresa renuncia a todo otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder.

DÉCIMO TERCERA: TRATAMIENTO IMPOSITIVO.

Las Partes manifiestan que, a los efectos fiscales, esta fusión se encuadra dentro del régimen de reorganización de sociedades, libre de impuestos, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Impuesto a las Ganancias Nª 20.628 y sus modificatorias y su respectivo decreto reglamentario.

Todas las operaciones realizadas desde el 1 de julio de 2021 por IRSAPC, una vez realizadas las asambleas que ratifiquen el presente acuerdo, se entenderán como realizadas por IRSA en su calidad de continuadora.

GARCIA LINEIRO
ESCRIBANA
MAT. 4255

DÉCIMO CUARTA: APROBACION POR EL ÓRGANO DE GOBIERNO.

El presente Compromiso Previo de Fusión se suscribe *ad-referendum* de lo que se apruebe en la pertinente asamblea general extraordinaria de accionistas de cada Sociedad, en cuyos órdenes del día deberá contemplarse expresamente el tratamiento de este tema. Al respecto, las Partes manifiestan que la validez de este Compromiso Previo de Fusión queda sujeta a la condición de que dicho compromiso resultare aprobado por las respectivas Asambleas Extraordinarias de Accionistas.

Bajo las condiciones enunciadas y en prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 30 días del mes de septiembre de 2021, quedando cada uno de ellos en poder de IRSA e IRSAPC.

IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Alejandro Gustavo Elsztain
Apoderado

Gastón Armando Lemoud
Apoderado

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Saúl Zang
Apoderado

Daniel Ricardo Elsztain
Apoderado

Firma/s certificada/s en foja de Actuación Notarial Nº F043398497
Buenos Aires, 30/09/21

ESTELA B. GARCÍA LINEIRO
ESCRIBANA
MATRICULA 4255

ESTELA B. GAI
ESCRI
MATRICU

27

COLEGIO DE ESCRIBANOS

ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS
LEY 404

CÍA LIÑEIRO
ANA
LA 4255

F 017358497

Buenos Aires, 30 de Septiembre de 2021. En mi carácter de escribano Titular del Registro Notarial 1614 de esta Ciudad.

CERTIFICO: Que la/s Firmas.- **que obra/n en el documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se formaliza simultáneamente por ACTA número** 27.- **del LIBRO número** 193.- **. es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:** **1.- ELSZTAIN, Alejandro Gustavo** DNI 17.737.414; **2.- LERNOUD, Gastón Armando** DNI 20.383.988; **3) ZANG, Saúl** DNI 4.533.949 y **4) ELSZTAIN, Daniel Ricardo** DNI 23.086.679 .- Justifican su identidad de acuerdo al artículo 306 inciso b) del Código Civil y Comercial de La Nación por ser de mi conocimiento.- **INTERVIENEN: 1) y 2)** En nombre y representación y en su carácter de **Apoderados** de la sociedad **"IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA"**, con sede social en la calle Carlos M Della Paolera 261, piso 9 de esta Ciudad, inscripta en el Registro Público de Comercio el 23 de junio de 1943, bajo el número 28d4, al folio 291 del Libro 46, Tomo A, cuyo carácter invocado lo acredita con: **Poder General Amplio de Administración y Disposición,** otorgado por escritura número 539 de fecha 27 de agosto de 2008, pasada al folio 1597 del presente Registro Notaria y Cambio de Domicilio inscripto en IGJ bajo el número 7125 del libro 102 de Sociedades por acciones el 14 de mayo de 2021; **3) y 4)** en nombre y representación y en su carácter de **Apoderados** de **"IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A. (antes denominada ALTO PALERMO S.A. (APSA)"**, con sede social en la calle Della Paolera 261, piso 8 de esta Ciudad, inscripta en el Registro Público de Comercio el 27 de febrero de 1976 bajo el número 323, al folio 6 del Libro 85, Tomo A de Estatutos de Sociedades

F 017358497

Anónimas. Por **Acta de Asamblea General Extraordinaria y Unánime** de fecha 5 de febrero de 2015 obrante a fojas 290 y 291 del Libro de Actas de Asamblea número 5 rubricado por IGJ el 20 de abril de 1999, bajo el número 28838-99 se origina el cambio de la nueva denominación a **"IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A."**, inscripta en IGJ el 23 de Junio de 2015 bajo en número 10683, libro 74, tomo de Sociedad por Acciones. Cuyo carácter invocado lo acreditan con el **Poder General Amplio de Administración y Disposición,** otorgado por escritura número 217 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada al folio 567 del presente Registro Notarial y **Cambio de sede social:** celebrado por instrumento privado de fecha 09 de Diciembre de 2020, inscripta en IGJ bajo el número 5375, libro 102, tomo de Sociedades por Acciones, con fecha 19 de Abril de 2021. Documentación que en su original tengo a la vista con facultades suficientes, doy fe. Manifestando que sus representaciones continúan vigentes y sin modificación alguna. Se certifican firmas en instrumento titulado **"Compromiso Previo de Fusión por Absorción entre IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA E IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A"**. La presente no juzga forma ni contenido.-

ESTELA B. GARCIA LIÑEIRO
ESCRIBANA
MATRICULA 4255

MATIAS GAIVIRONSKY
AUTORIZADO