

PROSPECTO



IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(Sociedad Anónima constituida conforme las leyes de la República Argentina)

Oferta pública de hasta 80.000.000 (ochenta millones) de nuevas acciones ordinarias (“Nuevas Acciones”) (o su equivalente de 8.000.000 de GDSs cada uno representativo de 10 Nuevas Acciones), escriturales, de ARS 1 (un peso) de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción, con derecho a percibir dividendos en igualdad de condiciones que las acciones en circulación al momento de la emisión, y que otorgan derecho a recibir hasta 80.000.000 (ochenta millones) de Opciones para suscribir nuevas acciones ordinarias (“Opciones” u “Opción”), en el marco del aumento de capital aprobado por la Asamblea de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2019, y el Directorio de IRSA de fecha 20 de enero de 2021.

Precio de suscripción indicativo no vinculante será informado en el Aviso de Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer.

Nuestra razón social es “IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima”. Nuestra sede social está ubicada en Carlos Della Paolera 261, 9º piso (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Nuestro C.U.I.T. es 30-52532274-9. Nuestro teléfono es +54 (11) 4323-7400, nuestra dirección de correo electrónico es ir@irsa.com.ar y nuestro sitio web es www.irsa.com.ar.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (“IRSA” o la “Compañía” o “Nosotros” indistintamente), ofrece en suscripción a sus accionistas hasta 80.000.000 de Nuevas Acciones ordinarias, o su equivalente de 8.000.000 de GDS (cada uno representativo de 10 Nuevas Acciones) (los “Nuevos GDS”), que otorgan derecho a recibir, por cada Nueva Acción, 1 (una) Opción para suscribir acciones ordinarias (“Opciones”). La suma de las Nuevas Acciones (incluidas aquellas a ser entregadas a los tenedores de GDS) y las Opciones no podrá superar la cantidad máxima de 160.000.000 (ciento sesenta millones) (“Cantidad Máxima”) equivalentes al 27,65% del capital social actual de la Compañía. De acuerdo con lo establecido por la Ley General de Sociedades, todos nuestros accionistas tienen derecho de suscripción preferente y de acrecer sobre las Nuevas Acciones y sobre los Nuevos GDS en proporción de sus tenencias.

Cada acción ordinaria cuyo tenedor figure en el registro de Accionistas de Caja de Valores al cierre del 16 de abril de 2021, dará derecho a su tenedor a ejercer el derecho de suscripción preferente y de acrecer. En virtud del derecho de suscripción preferente, los tenedores de acciones ordinarias o los cesionarios de dichos derechos estarán facultados a suscribir 0,1382465082 Nuevas Acciones por cada acción (el cual se compone de la división entre la cantidad de 80.000.000 de Nuevas Acciones a ser suscriptas por el derecho de preferencia dividido por la cantidad de acciones en circulación antes de la oferta de 578.676.460) y a recibir por cada Nueva Acción que adquiera en la presente oferta, una Opción sin costo adicional, cada opción facultará a su tenedor para adquirir 1 acción ordinaria adicional.

The Bank of New York Mellon (como sucesor del Banco de Nueva York), como nuestro Agente de Depósito de GDS, facultará a los tenedores de GDS a suscribir Nuevos GDS y Opciones para adquirir acciones ordinarias adicionales. Cada GDS cuyo tenedor figure en el registro de Accionistas correspondiente en Caja de Valores al cierre del 16 de abril de 2021, dará derecho a su tenedor a ejercer el derecho de suscripción preferente y de acrecer. Los tenedores de GDS estarán facultados a suscribir 0,1382465082 Nuevos GDS por cada GDS (el cual se compone de la división entre la cantidad de 8.000.000 de GDS multiplicado por 10, debido la relación de 10 acciones que equivalen a 1 GDS, a ser suscriptas por el derecho de preferencia dividido por la cantidad de acciones en circulación antes de la oferta de 578.676.460), y a recibir, por cada Nueva GDS que adquieran en el marco de la presente oferta, 10 Opciones sin costo adicional, cada una de las cuales facultará a su tenedor a adquirir 1 acción ordinaria adicionales.

Oferta Pública autorizada por Resolución N° RESFC-2021-20968-2021 APN-DIR#CNV del 08 de febrero de 2021 la Comisión Nacional de Valores (“CNV”). Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en este Prospecto. La veracidad de la información contable, económica y financiera, así como de toda otra información suministrada en el Prospecto, es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la Compañía, y en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Compañía y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y otras personas responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Compañía y de toda aquella información que deba ser de conocimiento del público inversor en relación con la presente emisión, conforme las normas vigentes.

Al menos 5 Días Hábiles (conforme este término se define en la sección “Oferta de los Valores Negociables” como “Día Hábil”) antes de la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer (conforme este término se define en la sección “Oferta de los Valores Negociables”) (la “Fecha de Fijación del Precio de Suscripción”), nuestro Directorio determinará el Precio de Suscripción de los Nuevos GDS y de las Nuevas Acciones en Dólares Estadounidenses (el cual podrá ser informado en Pesos a los efectos de la suscripción en Pesos e informado en un Aviso Complementario con posterioridad al Precio de Suscripción definitivo en dólares, y hasta 2 días hábiles previos a la finalización del periodo de Suscripción Preferente). El Precio de Suscripción de las Nuevas Acciones se podrá integrar en Pesos o en Dólares Estadounidenses y el Precio de Suscripción de los Nuevos GDS se integrará en Dólares Estadounidenses. El Precio de Suscripción de los Nuevos GDS y de las Nuevas Acciones será informado a la CNV y a los mercados ese mismo día o a primera hora del Día Hábil inmediatamente siguiente a su determinación, con anterioridad a la apertura del mercado argentino, mediante un aviso del precio de suscripción (el “Aviso del Precio de Suscripción”). Éste estará conformado por el valor nominal de la acción más la prima de emisión que se establezca.

De acuerdo a lo aprobado por la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de octubre de 2019 el precio de suscripción por acción no podrá ser inferior al precio de listado y negociación de la acción al momento del aviso de suscripción menos un descuento que no podrá exceder el 10%, destacándose que el precio de suscripción por acción será igual al valor nominal de cada acción más su correspondiente prima de emisión. No obstante, considerando que los parámetros de mercado que se han tenido en cuenta para el establecimiento de dicho valor podrían cambiar, la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas del 30 de octubre de 2019, asimismo autorizó al Directorio a modificar dicho parámetro en un 15% inferior al valor aprobado por dicha asamblea, si ello fuera necesario al momento de fijación del precio de suscripción indicativo o definitivo.

Luego de finalizado el Período de Preferencia y de Acrecer, y en caso de existir un remanente, las Nuevas Acciones remanentes podrán ser canceladas o podrán ser colocadas entre terceros, en Argentina y los GDS remanentes podrán ser cancelados o podrán ser colocados entre terceros, en los Estados Unidos y en otras jurisdicciones fuera de la Argentina, de corresponder, de conformidad con los términos y condiciones del contrato de colocación a ser celebrado con los colocadores designados oportunamente, pero no podrá ser en mejores condiciones que aquellas ofrecidas para el ejercicio de Suscripción Preferente y de Acrecer. Véase la sección “Plan de Distribución” en el presente Prospecto,

Por cada Nueva Acción que se adquiriera en la presente oferta se recibirá una Opción sin costo adicional, cada opción facultará a su tenedor para adquirir 1 acción ordinaria adicional. En caso que se ejercieran las 80.000.000 de Opciones se emitirán 80.000.000 de acciones adicionales. No se podrán ejercer las Opciones por fracciones de Nuevas Acciones. El Precio de Ejercicio de las Opciones será un 20% superior al Precio de Suscripción definitivo de las Nuevas Acciones, el cual será determinado por el Directorio de la Compañía y comunicado en el Aviso del Precio de Suscripción. El valor se mantendrá constante en términos de dólares estadounidenses debiendo en consecuencia quien ejerza la Opción integrar en dólares estadounidenses la suma correspondiente al ejercicio de la Opción, en caso de que dicho procedimiento fuere aceptado por la legislación argentina vigente a la fecha de dicha integración o, en su defecto, en pesos, utilizando el precio que se estableció en dólares estadounidenses multiplicado por el precio de listado y negociación de la acción local de IRSA vigente en la fecha de ejercicio dividido por el cociente entre el precio de los GDS de IRSA dividido por diez vigente en la fecha de ejercicio.

Los cupones representativos del derecho de suscripción preferente y de acrecer de las Nuevas Acciones se negociarán en forma separada de dichas acciones en ByMA a partir del segundo Día Hábil anterior al inicio del Período de Preferencia y de Acrecer. Los tenedores de acciones ordinarias registrados que

vendan derechos de suscripción preferente de Nuevas Acciones en el mercado transferirán a su comprador el derecho a participar en esta oferta, y no tendrán ulterior derecho a participar en la oferta, independientemente de que continúen detentando sus acciones ordinarias. Los derechos de suscripción preferente y de acrecer serán emitidos a favor de los accionistas y/o del Agente de Depósito de GDS, según corresponda.

Nuestras acciones ordinarias se encuentran listadas en ByMA y nuestros GDS se encuentran listados en la New York Stock Exchange (“NYSE”). Esperamos que las Nuevas Acciones, los GDS y las Opciones sean admitidas para el listado en ByMA y en NYSE. A tal fin se ha solicitado a ByMA y a NYSE las autorizaciones correspondientes en relación a las Nuevas Acciones, a los GDS y a las Opciones.

Las Opciones podrán ser ejercidas trimestralmente, el día hábil previo al vencimiento y en la fecha de vencimiento, a partir que se cumplan 90 días desde su emisión antes de su vencimiento, que tendrá lugar a los cinco años contados desde la fecha de su emisión. Los períodos trimestrales y fechas de ejercicio de las Opciones se informarán junto con su Precio de Ejercicio en el Aviso de Precio de Suscripción. Las Opciones serán libremente transferibles. Para adquirir una acción ordinaria por el ejercicio de las Opciones deberá ejercerse 1 Opción. No se podrán ejercer las Opciones por fracciones de Nuevas Acciones. El Precio de Ejercicio de las Opciones será un 20% superior al Precio de Suscripción definitivo de las Nuevas Acciones, el cual será determinado por el Directorio de la Compañía y comunicado en el Aviso del Precio de Suscripción.

Hemos decidido registrar la presente emisión de acciones ante la *Securities and Exchange Commission* de los Estados Unidos de América a los fines de extender a los tenedores de nuestras acciones de depósito en custodia (“*Global Depositary Shares*” o “GDS”) la oportunidad de participar en la presente oferta en igualdad de condiciones con los tenedores locales.

Las Nuevas Acciones y las Opciones serán emitidas y colocadas públicamente conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales N°26.831, incluyendo la Ley de Financiamiento Productivo N°27.440 y el Decreto Reglamentario N°471/2018 y sus complementarias y modificatorias (la “Ley de Mercado de Capitales”), la Ley N°19.550 y sus modificatorias y complementarias (la “Ley General de Sociedades”) y las Normas de la CNV, según texto ordenado por la Resolución N°622/2013 de la CNV y sus complementarias y modificatorias (las “Normas de la CNV”) y cualquier otra ley y/o reglamentación aplicable.

El aumento de capital a fin de permitir la emisión de las Nuevas Acciones y de las Opciones ha sido aprobado por la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de octubre de 2019. Los términos y condiciones específicos de la emisión de las Nuevas Acciones y de las Opciones fueron aprobados por reunión de Directorio de fecha 20 de enero de 2021, Nota de Subdelegado de fecha 26 de enero de 2021 y por Nota de Subdelegado de fecha 12 de abril de 2021.

Este Prospecto no constituye una oferta de venta y/o una invitación a formular ofertas de compra de las Nuevas Acciones en aquellas jurisdicciones en que, y/o para aquellas personas para las que, la realización de dicha oferta y/o invitación no fuera permitida por las normas vigentes.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley de Mercado de Capitales, la Compañía, juntamente con los integrantes de sus órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, y en su caso los oferentes de los valores con relación a la información vinculada a los mismos, y las personas que firman el Prospecto serán responsables de toda la información incluida en el Prospecto registrado ante la CNV. Asimismo, de acuerdo con el artículo 120 de la Ley de Mercado de Capitales, las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores, agentes colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores deberán revisar diligentemente la información contenida en el Prospecto de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del Prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión.

La inversión en las Nuevas Acciones y Opciones implica ciertos riesgos que ustedes deberán considerar antes de realizar tal inversión. Véase “Factores de Riesgo” en el presente Prospecto. Los responsables del presente documento manifiestan, con carácter de declaración jurada, que la totalidad de los términos y condiciones en el Prospecto se encuentran vigentes.

El presente Prospecto se encuentra a disposición del público inversor en las oficinas de la Compañía ubicadas en Carlos Della Paolera 261, 9° piso (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, los Días Hábiles de 10:00 a 17:00 horas; en la Página Web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), bajo el ítem “Empresas”; y en la Página Web de la Compañía (<https://www.irsacom.ar/>) Asimismo, se encontrarán a disposición en los mercados donde estén listados o

se negocien los títulos valores de la sociedad (entre ellos, sin limitación, en el caso del MAE: www.mae.com.ar y en el caso de ByMA: www.bolsar.com.ar).

Al adoptar la decisión de invertir en las Nuevas Acciones y en las Opciones, los inversores deberán basarse en su propio examen de la Compañía y de los términos de la oferta, incluidos los méritos y riesgos involucrados. No deberán interpretar el contenido de este Prospecto como un asesoramiento legal, comercial, financiero o impositivo ni de la Compañía ni de parte del Agente de Suscripción (tal como se lo define más adelante). Los inversores deberán consultar con sus propios asesores legales, contables o impositivos, de ser necesario, para decidir su inversión y para determinar si se encuentran autorizados por ley a invertir en las Nuevas Acciones y en las Opciones bajo las leyes que regulan las inversiones o normativa similar.

El inversor deberá basarse únicamente en la información contenida en este Prospecto. Ni la Compañía, ni el Agente de Suscripción han autorizado a ninguna persona a brindar otra información y ni la Compañía, ni el Agente de Suscripción son responsables por la información que otros puedan proveer.

Los inversores que remitan Formularios de Suscripción Preferente y de Acrecer al Agente de Suscripción deberán brindar al Agente de Suscripción la información que les permita verificar que se trata de una manifestación cuyo titular o beneficiario final es una persona humana o jurídica que cuenta con un patrimonio suficiente para cumplir con el pago de las Nuevas Acciones y GDSs solicitadas en el Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer. La Compañía se reserva expresamente el derecho de retirar, cancelar o modificar la oferta de las Nuevas Acciones y de las Opciones contemplada en el presente, previa publicación de un aviso en los mismos medios por los cuales se hubiera anunciado esta oferta sin que ello implique incurrir en responsabilidad alguna por parte de la Compañía o su Directorio.

El Directorio de la Compañía manifiesta con carácter de declaración jurada que la Compañía, sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que poseen como mínimo el 20% de su capital o de los derechos de voto, o que por otros medios ejercen el control, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o figuran en las listas de personas y organizaciones terroristas que dispone el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas.

La fecha del presente Prospecto es 12 de abril de 2021.

ÍNDICE

Manifestaciones referentes a hechos futuros	5	Factores de riesgo	102
Presentación de información contable y de otra índole	9	Políticas de la emisora	144
Oferta de los valores negociables	15	Datos sobre directores y administradores, gerentes, promotores, miembros del órgano de fiscalización, del consejo de vigilancia y comité de auditoría	155
Mercados y precio histórico de nuestras acciones	36	Estructura de la emisora, accionistas o socios y partes relacionadas	167
Dilución	38	Activo fijo	177
Plan de distribución	40	Hechos posteriores	181
Destino de los fondos	46	Antecedentes financieros	194
Gastos de emisión	¡Error! Marcador no definido. ⁴⁷	Información adicional.....	275
Información sobre la emisora	48		

DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRENTES DE LAS NUEVAS ACCIONES Y DE LAS OPCIONES

La presentación de cualquier Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer implicará la declaración y garantía por parte del oferente en cuestión a la Compañía, de que:

- (i) está en posición de asumir los riesgos económicos de la inversión en las Nuevas Acciones y en las Opciones;
- (ii) ha recibido copia de, y ha revisado y analizado la totalidad de la información contenida en el Prospecto (incluyendo los estados contables adjuntados al mismo), en el presente Prospecto y todo otro documento disponible relacionado con la emisión de las Nuevas Acciones y de las Opciones y ha analizado las operaciones, la situación y las perspectivas de la Compañía, todo ello en la medida necesaria para tomar por sí mismo y de manera independiente la decisión de comprar las Nuevas Acciones y las Opciones basándose solamente en su propia revisión y análisis;
- (iii) no ha recibido ningún tipo de asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo por parte de la Compañía, y/o de cualquiera de sus respectivos empleados, agentes, directores y/o gerentes, y/o de cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas, vinculadas o sujetas al control común (o de sus empleados, agentes, directores y/o gerentes);
- (iv) no ha recibido de la Compañía, información o declaraciones que sean inconsistentes, o difieran, de la información o de las declaraciones contenidas en el Prospecto (incluyendo los estados contables adjuntados al mismo) y en todo otro documento disponible relacionado con la emisión de las Nuevas Acciones y de las Opciones;
- (v) conoce y acepta los términos descriptos bajo la sección “*Plan de Distribución*” detallados más abajo en el presente Prospecto;
- (vi) entiende que la Compañía, no garantizará a los oferentes que mediante el mecanismo de adjudicación (i) se les adjudicarán Nuevas Acciones y Opciones adicionales a las que le puedan corresponder por el ejercicio de su derecho de suscripción preferente y de acrecer; ni que (ii) se les adjudicará el mismo valor nominal de Nuevas Acciones y la misma cantidad de Opciones solicitada en los Formularios de Suscripción Preferente y de Acrecer; ni que (iii) se les adjudicarán las Nuevas Acciones al Precio Ofrecido (conforme se define más adelante) siempre sujeto a las disposiciones de la LGS en relación al derecho de suscripción preferente y de acrecer;

- (vii) conoce y acepta que la Compañía, tendrá derecho de rechazar cualquier Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer en los casos y con el alcance detallado más abajo en “*Plan de Distribución*” del presente Prospecto;
- (viii) acepta que la Compañía podrá declarar desierta la colocación de las Nuevas Acciones y de las Opciones en los casos detallados en “*Plan de Distribución*” del presente Prospecto;
- (ix) no es una persona o entidad con domicilio, constituida y/o residente de una jurisdicción de baja o nula tributación o de un país considerado no cooperante a los fines de la transparencia fiscal, ni utiliza cuentas pertenecientes a entidades financieras radicadas en dichas jurisdicciones a efectos de realizar la suscripción de las Nuevas Acciones y de las Opciones, ni es bajo ningún criterio un Inversor Restringido y los fondos y valores que corresponden a la suscripción de las Nuevas Acciones y de las Opciones son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad; que las informaciones consignadas en el Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer son exactas y verdaderas, y que tiene conocimiento de la Ley N°25.246 y sus modificatorias;
- (x) conoce y acepta que las Nuevas Acciones y las Opciones que no sean integradas no serán emitidas;
- (xi) conoce y acepta los términos descriptos bajo la sección “*Información Adicional—e*” *Prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo*”, detallados en el presente Prospecto;
- (xii) conoce y acepta que la acreditación de las Nuevas Acciones y de las Opciones será efectuada en la cuenta depositante y comitente indicada por el oferente en el Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer;
- (xiii) asimismo, cada inversor en las Nuevas Acciones y en las Opciones se considerará que reconoce y acepta que las restricciones mencionadas anteriormente aplican a los tenedores de las Nuevas Acciones y de las Opciones, como asimismo a los titulares directos de las mismas;
- (xiv) cada inversor en las Nuevas Acciones y en las Opciones deberá cumplir con todas las regulaciones y leyes aplicables en cada jurisdicción en la cual adquiera, ofrezca o venda Nuevas Acciones y/o Opciones o posea o distribuya este Prospecto o cualquier porción del mismo y debe obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso que le sea requerido en virtud de la adquisición, oferta o venta de Nuevas Acciones y/o Opciones que realice dicho inversor de conformidad con lo establecido en las regulaciones y leyes vigentes en cualquier jurisdicción a la que, se encuentren sujetas dichas adquisiciones, ofertas o reventas y la Compañía no tendrá ninguna responsabilidad en relación a tales operaciones; y
- (xv) tiene pleno conocimiento de que este Prospecto no constituye una oferta de venta o una invitación a formular ofertas de compra de las Nuevas Acciones y de las Opciones: (a) en aquellas jurisdicciones en que la realización de dicha oferta o invitación no fuera permitida por las normas vigentes; y (b) para aquellas personas o entidades (i) con domicilio, constituidas o residentes de los denominados “países de baja o nula tributación” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal; o (ii) que, a efectos de la adquisición de las Nuevas Acciones y de las Opciones, utilicen cuentas localizadas o abiertas en los denominados “países de baja o nula tributación” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal.

MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS

Este Prospecto contiene o incorpora declaraciones que constituyen “manifestaciones referentes a eventos futuros” principalmente bajo los títulos “*Factores de Riesgo*” y “*Descripción del Negocio*”. Hemos basado esta manifestación sobre eventos futuros básicamente en nuestras creencias actuales, expectativas y proyecciones sobre los eventos futuros y tendencias financieras que puedan afectar a nuestros negocios. Muchos factores importantes podrían ocasionar serias diferencias entre los resultados reales y los esperados incluyendo, sin carácter restrictivo, los siguientes:

- cambios en las condiciones económicas, financieras, comerciales, políticas, jurídicas, sociales o de otro tipo en general en la Argentina, América Latina, o Israel, o cambios tanto en mercados desarrollados como emergentes y fronterizos;
- cambios en los mercados de capitales en general que puedan afectar las políticas o actitudes hacia el otorgamiento de créditos o la inversión en la Argentina o sociedades argentinas, incluyendo volatilidad en los mercados financieros locales e internacionales;
- la inflación o deflación;
- los impactos económicos en curso de la pandemia de COVID-19 en la economía argentina;
- las medidas adoptadas por el Gobierno de Argentina en respuesta a la pandemia de COVID-19, incluido un aislamiento social preventivo y obligatorio a nivel nacional que comenzó el 19 de marzo de 2020, cierres temporales de negocios no esenciales como centros comerciales, prohibición de despidos sin causa y suspensión de trabajadores, entre otros;
- el impacto en nuestro negocio de la pandemia de COVID-19, como por ejemplo, un aumento en nuestros costos operativos y los costos operativos de nuestros inquilinos, quienes pueden verse impedidos de cumplir con sus obligaciones de pago bajo los contratos de alquiler celebrados con nosotros;
- las consecuencias económicas de la pandemia de COVID-19 y el impacto relacionado en nuestro negocio y situación financiera;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y las fluctuaciones de las tasas de interés imperantes;
- aumentos en los costos de financiamiento, o imposibilidad de nuestra parte de obtener financiamiento en términos convenientes, lo que podría limitar nuestra capacidad de financiar operaciones existentes y futuras;
- las leyes existentes y futuras y las regulaciones gubernamentales aplicables a nuestros negocios;
- los precios en el mercado inmobiliario y la situación general del mercado inmobiliario;
- controversias o procedimientos judiciales o regulatorios adversos;
- fluctuaciones o reducciones en el valor de la deuda pública argentina vigente, incumplimiento de deuda soberana;
- la intervención del gobierno en el sector privado y en la economía, inclusive mediante nacionalización, expropiación, regulación laboral u otros actos;
- restricciones a la transferencia de divisas y otros controles de cambio;
- aumento de la competencia en los mercados de real estate y en el segmento de centros comerciales, oficinas u otras propiedades comerciales e industrias relacionadas;
- la pérdida potencial de locatarios importantes en nuestros centros comerciales y en otras propiedades comerciales;
- nuestra capacidad de aprovechar las oportunidades en el mercado inmobiliario argentino e internacional oportunamente;
- restricciones en el abastecimiento de energía o en los precios del mercado argentino;
- nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones de pago de deuda;
- cambio en los hábitos y tendencias de los consumidores;
- cambios tecnológicos y nuestra potencial incapacidad de implementar nuevas tecnologías;
- el deterioro de la situación en los negocios nacionales regionales al igual que de las condiciones socio-económicas en la Argentina;
- el impacto tanto a nivel mundial como local del Coronavirus que produjo una abrupta caída en los mercados financieros, como así la adopción por parte del gobierno de otras medidas para contener la expansión del virus tales como el cierre de centros comerciales y las relacionadas con alquileres;
- modificaciones a las regulaciones y/o restricciones aplicables al intercambio de divisas o transferencias así como otros controles de cambio;
- riesgos relacionados con nuestra inversión en Israel;
- incidentes de corrupción gubernamental que podrían impactar adversamente en el desarrollo de nuestros proyectos de bienes raíces; y
- los factores de riesgo analizados en la sección “Factores de riesgo”.

Expresiones tales como “anticipamos”, “esperamos”, “intentamos”, “planeamos”, “consideramos”, “procuramos”, “estimamos”, “proyectamos”, “creemos”, variaciones de dichos términos, y expresiones similares tienen como objeto identificar tales manifestaciones referentes a eventos futuros. Las manifestaciones referentes a eventos futuros incluyen información referente a nuestros posibles futuros resultados operativos, estrategias de negocios, planes de financiamiento, posición competitiva, entorno de negocios, oportunidades potenciales de crecimiento, los efectos de regulaciones futuras y los efectos de la competencia. No asumimos ninguna obligación de difundir públicamente los cambios en las manifestaciones sobre eventos futuros con posterioridad a la presentación de este Prospecto a fin de reflejar eventos o circunstancias posteriores o el acaecimiento de hechos no previstos. A la luz de los riesgos descritos arriba, las manifestaciones de eventos y circunstancias mencionadas en el Prospecto podrían no ocurrir y no constituyen garantías de rendimientos futuros.

INFORMACIÓN DISPONIBLE

El presente Prospecto y los estados financieros que se mencionan en el mismo se encuentran a disposición de los interesados en nuestra sede social, sita en Carlos Della Paolera 261, 9° piso (C1001ADA) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina y en nuestro sitio de internet www.irsa.com.ar. En caso de encontrarse inconsistencias en la información entre un documento y otro, deberá tenerse por válido lo manifestado en el presente Prospecto. Asimismo, cualquier consulta podrá ser dirigida a Relación con Inversores vía telefónica al (+5411) 4344-4600 o por correo electrónico a ir@irsa.com.ar.

Finalmente, el presente Prospecto, los avisos relacionados con la emisión y los estados financieros que se mencionan en el mismo (los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020 y 2019, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018, publicados con fecha 25 de septiembre de 2020 bajo el Documento N°2661944 y por el periodo finalizado al 30 de septiembre de 2020, publicado con fecha 19 de noviembre de 2020 bajo el Documento N°2682964 están disponibles en el sitio web de la CNV <https://www.argentina.gob.ar/cnv>, en el ítem “Empresas”. Asimismo, se encontrarán a disposición en los mercados donde estén listadas o se negocien las Obligaciones Negociables (entre ellos, sin limitación, en el caso del MAE: www.mae.com.ar y en el caso de ByMA: www.bolsar.com.ar).

Adicionalmente, se adjunta como anexo los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020, publicado con fecha 12 de febrero de 2021 en el sitio web de la CNV <https://www.argentina.gob.ar/cnv>, en el ítem “Empresas” bajo el Documento N°2712765.

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN CONTABLE Y DE OTRA ÍNDOLE

En este Prospecto, las referencias a “IRSA”, la “Compañía”, “nosotros”, “nos” y “nuestro” significa IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y sus subsidiarias consolidadas, a menos que el contexto lo requiera de otra manera, o donde aclaremos que dicho término se refiere solo a IRSA y no a sus subsidiarias.

Los términos “gobierno argentino” y “gobierno” se refieren al gobierno de Argentina, el término “Banco Central” se refiere al Banco Central de la República Argentina, los términos “CNV” y “Normas de la CNV” se refieren a la Comisión Nacional de Valores y las normas emitidas por la CNV, respectivamente. En este Prospecto, cuando nos referimos a “peso”, “pesos”, “Ps.” o “ARS”. nos referimos a pesos argentinos, la moneda de curso legal de Argentina; cuando nos referimos a “Dolar”, “Dólares Estadounidenses”, “US\$ o “USD”, nos referimos a dólares estadounidenses, la moneda de curso legal de los Estados Unidos; y cuando nos referimos a “shekels” o “NIS” nos referimos a los nuevos shekels israelíes, la moneda de curso legal de Israel.

Estados financieros

Confeccionamos y llevamos nuestros libros y estados financieros en Pesos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el *International Accounting Standards Board* (“IASB”) y las Normas de la CNV (T.O. 2013), con sus normas modificatorias y complementarias (las “Normas de la CNV”). Nuestro ejercicio económico comienza el 1 de julio y finaliza el 30 de junio.

De acuerdo con la Resolución N°562/09 emitida por la CNV, con sus modificaciones, todas las sociedades admitidas al régimen de oferta pública en Argentina, con ciertas excepciones (compañías de seguros), están obligadas a presentar sus estados financieros consolidados por los períodos contables iniciados a partir del 1 de enero de 2012 de acuerdo con las NIIF. Por ende, confeccionamos nuestros estados financieros anuales bajo las NIIF por primera vez para nuestro ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2013, que incluyó información financiera comparativa para nuestro ejercicio económico de 2012. El primer estado de posición financiera según las NIIF fue confeccionado a nuestra fecha de transición del 1 de julio de 2011.

Este Prospecto incluye:

- nuestros estados financieros consolidados auditados al 30 de junio de 2020 y 2019 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 (nuestros “Estados Financieros Consolidados Auditados”);
- nuestros estados financieros intermedios condensados consolidados no auditados al 30 de septiembre de 2020 y por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 (nuestros “Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados No Auditados” y, junto con nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados, nuestros “Estados Financieros”); y
- se incluyen como Anexo I al presente los Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2020 y los Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados han sido aprobados por el Directorio de la Compañía en su reunión de fecha 25 de septiembre de 2020 y auditados por Price Waterhouse & Co S.R.L., Argentina, miembro de PriceWaterhouseCoopers International Limited y por Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., una firma de contadores públicos registrada e independiente cuyo informe se incluye aquí.

Moneda funcional y de presentación; Ajuste por inflación

La información incluida en los Estados Financieros Consolidados Auditados, ha sido registrada en la moneda funcional de la Compañía. Nuestra moneda funcional y de presentación es el Peso Argentino y, en consecuencia, nuestros Estados Financieros incluidos en el presente prospecto se presentan en Pesos Argentinos.

De acuerdo con 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 o periodo sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método

del costo corriente. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

Para concluir que una economía es “hiperinflacionaria”, la NIC 29 describe una serie de factores, incluida la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que es aproximadamente o superior al 100%. A partir del 1 de julio de 2018, Argentina informó una tasa de inflación acumulada de tres años superior al 100% y, por lo tanto, la información financiera publicada a partir de esa fecha debe ajustarse por inflación de acuerdo con la NIC 29. Por lo tanto, nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados, en conjunto con la otra información financiera incluida en este Prospecto, incluidos en este Prospecto se han presentado en términos de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2020, según corresponda. Para obtener más información, consulte la sección “Estados Financieros” más arriba y la Nota 2.1 a nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.

A partir del 1 de julio de 2019, adoptamos NIIF 16 “Arrendamientos”. La norma establece los criterios de reconocimiento y valuación de arrendamientos para arrendatarios y arrendadores. Los cambios incorporados impactan principalmente en la contabilidad de los arrendatarios. La NIIF 16 prevé que el arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplan la definición de contratos de arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16. De acuerdo con la norma, un contrato de arrendamiento es aquel que proporciona el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período determinado. Para que una compañía tenga el control de uso de un activo identificado: a) debe tener el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del activo identificado y b) debe tener el derecho de dirigir el uso del activo identificado. La norma permite excluir los contratos de corto plazo (menores a 12 meses) y aquellos en los que el activo subyacente tiene bajo valor, opción adoptada por la Compañía. Asimismo, hemos optado por reconocer como contrapartida del derecho de uso, la suma de ARS 14.547 millones en concepto de pasivos por arrendamiento, habiendo sido los compromisos por arrendamientos operativos informados en nuestros estados financieros consolidados al 30 de junio de 2019 de ARS 16.145 millones (dicha diferencia responde principalmente al efecto del descuento de los pagos futuros y los contratos de corto plazo excluidos)

Adicionalmente, de acuerdo con la modificación a la NIC 28, una entidad implementará las disposiciones de la NIIF 9 a Inversiones a largo plazo que son esencialmente parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o en el negocio conjunto de acuerdo con las definiciones de dicha norma. Las disposiciones de la NIIF 9 se aplicarán a dichas inversiones con respecto a la participación en las pérdidas de una asociada o un negocio conjunto, así como con respecto al reconocimiento de la desvalorización de una inversión en una asociada o negocio conjunto. Además, al aplicar la NIIF 9 a dichas inversiones a largo plazo, la entidad lo realizará en forma previa a los ajustes realizados al valor en libros de la inversión de acuerdo con la NIC 28. El Grupo optó por una política contable en donde la diferencia de conversión que surgen de estos préstamos se registra como parte de otros resultados integrales.

Para mayor información ver la Nota 2.2 de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.

Información financiera de nuestras subsidiarias en Israel

IDB Development Corporation Ltd. (“IDBD”) y Discount Investment Corporation (“DIC”), nuestras principales subsidiarias en el Centro de Operaciones en Israel, informan sus resultados trimestrales y anuales siguiendo las regulaciones israelíes, cuyos plazos de presentación operan después de los plazos de presentación en Argentina. Además, la finalización del año fiscal de IDBD y DIC difieren de nuestro fin de año fiscal, por lo tanto, consolidamos los resultados de las operaciones de IDBD y DIC en una base de retraso de tres meses ajustados por los efectos de cualquier transacción significativa que tenga lugar dentro de dicho período. En consecuencia, nuestro estado de resultados consolidado auditado para el año fiscal que finalizó el 30 de junio de 2020 incluye los resultados de IDBD y DIC para el período de doce meses desde el 1 de abril de 2019 hasta el 31 de marzo de 2020, ajustado por las transacciones significativas que ocurrieron entre 1 de abril de 2020 y 30 de junio de 2020. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Acontecimientos Recientes de IRSA - Información Societaria: IDBD”.

IDBD y DIC tienen ciertas restricciones y acuerdos financieros en relación con su deuda financiera, incluidos sus bonos y préstamos con bancos e instituciones financieras. Con respecto a la posición financiera del IDBD, su flujo de efectivo y su capacidad para cumplir con sus compromisos de deuda financiera, se debe considerar lo siguiente:

Al 30 de junio de 2020, IDBD reflejaba un patrimonio neto negativo, flujos de fondos operativos negativos y una baja de calificación crediticia, circunstancia que podría generar importantes dudas sobre la capacidad de IDBD para continuar operando como empresa en marcha. El flujo de efectivo de IDBD

para cumplir con sus obligaciones, incluso las de corto plazo, dependía de la venta de activos, cuyas fechas de realización no estaban bajo el control de IDBD. Estos activos incluyen el precio actual de las acciones de Clal y su impacto de las transacciones de canje y el hecho de que IDBD recibirá, entre otros, el producto de la venta de inversiones privadas que son propiedad directa de IDBD.

Al 30 de junio de 2020, el saldo total de (i) las obligaciones negociables Serie 9 de IDBD era de NIS 901 millones (la “Serie 9”), (ii) las obligaciones negociables Serie 14 de IDBD era de NIS 889 millones garantizadas por el 70% de las acciones de DIC (la “Serie 14”), (iii) las obligaciones negociables Serie 15 de IDBD era de NIS 238 millones garantizadas por el 5% de las acciones de Clal (la “Serie 15”).

En julio de 2019 y en junio de 2020, cada uno de los tenedores de obligaciones negociables (Serie 9 y Serie 14) y tenedores de obligaciones negociables (Serie 15), respectivamente, decidió designar un representante y un asesor legal y económico, entre otras cosas, para mantener contacto con IDBD y/o terceras partes y revisar las propuestas que se presentarán a los bonistas en relación con el pago de las obligaciones de IDBD hacia los bonistas y evaluar la situación financiera de IDBD y las propuestas que puedan estar disponibles para los bonistas.

En junio de 2020 se convocaron asambleas generales de tenedores de obligaciones negociables de IDBD (todas las series, cada una por separado), donde una resolución en el orden del día era no convocar una asamblea general en el orden del día de la que sería la realización de las obligaciones reembolsables inmediatamente. En las reuniones de los tenedores de debentures (Serie 9 y Serie 15), cada uno decidió aprobar dicha resolución. La reunión de tenedores de obligaciones negociables (Serie 14), decidió no aprobar dicha resolución, y una etapa posterior instruir al fiduciario de las obligaciones negociables (Serie 14) para posponer la fecha de dicha reunión al 17 de septiembre de 2020;

En julio de 2020, Dolphin Netherlands y la participación controlante en la misma, el señor Eduardo Elsztain se comprometió frente a la generalidad de los tenedores de obligaciones en IDBD, que sujeto a términos y condiciones definidos, durante un cierto período de tiempo, algunas transacciones no serán ejecutadas y/o iniciado y/o promovido, y que sujeto a las disposiciones de la ley, el poder de control en las sociedades controladas por la participación controlante en IDBD no será operado con el fin de promover cualquiera de esas acciones, a menos que se ha entregado notificación por escrito a los fideicomisarios de los obligacionistas (Series 9, 14 y 15), con una antelación mínima de 14 Días Hábiles.

El 31 de agosto de 2019, el Comité de Auditoría y el Directorio de IDBD aprobaron la aceptación de un compromiso irrevocable por parte de Dolphin Netherlands BV (“Dolphin Netherland”), la participación controlante en IDBD, para realizar inyecciones de capital a BID por un monto total NIS 210 millones, en tres pagos anuales iguales el 2 de septiembre en cada uno de los años 2019 a 2021, que se realizarían en contraprestación por acciones de IDBD o como préstamo subordinado en términos similares a los préstamos subordinados que había sido otorgado por el interes controlante.

En agosto de 2020, IDBD recibió una carta de Dolphin Netherlands indicando, entre otras cosas, que dado el hecho de que se espera que algunos de los bonistas de IDBD incluyan en su agenda para las reuniones de bonistas, una propuesta para realizar los saldos pendientes de sus bonos que venzan inmediatamente y sean pagaderos, en preparación con la inyección de NIS 70 millones programada para el 2 de septiembre de 2020, Dolphin Netherlands examinaría su compromiso con IDBD, teniendo en cuenta los cuestionamientos que surgen de las conductas e intenciones de los bonistas de IDBD. A dicha carta de Dolphin Netherlands se adjuntó una carta de IRSA a Dolphin Netherlands, según la cual, entre otras cosas, IRSA considerará la validez de su compromiso con Dolphin Netherlands de transferirle (de acuerdo con la solicitud de Dolphin Netherlands) los montos requeridos para que Dolphin Netherlands cumpla con su compromiso de llevar a cabo las inyecciones de capital a IDBD el 2 de septiembre de 2020, como se mencionó anteriormente.

IDBD respondió a las cartas de Dolphin Netherlands e IRSA, señalando que, entre otras cosas, el compromiso de Dolphin Netherlands (con fecha del 29 de agosto de 2019) hacia IDBD es vinculante e irrevocable, y que no hay base para no realizar las inyecciones de capital a IDBD, debido a otros eventos relacionados con los tenedores de bonos de IDBD, que no entran dentro del alcance de los eventos enumerados en la redacción del compromiso como expropiación de la validez del compromiso de Dolphin Netherlands. Además, también se mencionó en la carta de respuesta de IDBD, que la falta de pago a IDBD no es aceptable y dejará a IDBD sin otra opción que usar todo su poder y derechos de acuerdo con la ley para hacer cumplir el compromiso de Dolphin Netherlands como así como el compromiso de IRSA.

A raíz de lo anterior, el 13 de septiembre de 2020, IDBD presentó un escrito de demanda contra Dolphin Netherlands y contra IRSA, en el que ha buscado exigirles el pago de NIS 70 millones (con la adición de

diferenciales de vinculación e intereses de acuerdo con la ley). Paralelamente a la presentación de la demanda, como se mencionó anteriormente, IDBD presentó una petición urgente para realizar embargos temporales (en presencia de una de las partes) sobre Dolphin Netherlands e IRSA (que no fue aceptada por la Corte en presencia de una de las partes y que se ha transmitido para que los demandados respondan a la petición).

El 2 de junio de 2020, IDBD recibió un borrador de propuesta de Dolphin IL para IDBD y para los fideicomisarios de las obligaciones de IDBD (Series 9, 14 y 15) para el fortalecimiento de la estructura de capital de IDBD, mediante un acuerdo entre Dolphin, IDBD y los tenedores de obligaciones negociables, con base en un aporte económico a IDBD por parte de Dolphin IL, junto con una pago total o parcial (según sea el caso) de la generalidad de las obligaciones de IDBD. El 21 de junio de 2020, IDBD recibió una propuesta actualizada en relación a la propuesta antes mencionada y el 28 de junio de 2020, Dolphin IL se acercó a cada uno de los fideicomisarios de las obligaciones negociables con una solicitud para poner dicha propuesta, con leves modificaciones, en la agenda de reuniones de los obligacionistas.

El 6 de julio de 2020, la reunión de tenedores de obligaciones (Serie 9) decidió ordenar al fiduciario de tenedores de obligaciones (Serie 9) que no aceptara la oferta de Dolphin IL. El 7 de julio de 2020, la reunión de los tenedores de obligaciones (Serie 14) decidió negociar por un período fijo de un mes en relación con la propuesta de Dolphin IL, y el 8 de julio de 2020, la reunión de los tenedores de debentures (Serie 15) tomó una decisión similar.

El 2 de septiembre de 2020, IDBD recibió una oferta actualizada de Dolphin IL que estaba dirigida a IDBD y a los tenedores de obligaciones de IDBD (Series 9, 14 y 15). El 9 de septiembre de 2020, Dolphin IL actualizó los términos comerciales de su propuesta para los tenedores de obligaciones (Serie 9), y el 16 de septiembre de 2020, IDBD recibió ofertas vinculantes para los tenedores de obligaciones (Serie 14) y los tenedores de obligaciones (Serie 15), por la compra de acciones de DIC en garantía a favor de los tenedores de obligaciones (Serie 14) de IDBD, como parte de un proceso de realización de lo acordado.

Como no se ha alcanzado ningún acuerdo, con fecha 17 de septiembre de 2020, el Fiduciario de la Serie 9 presentó una petición ante el Tribunal de Distrito en Tel-Aviv-Yafo (el "Tribunal") con relación al otorgamiento de una orden de apertura de procedimientos (la "Petición") de conformidad con la sección 18 de la Ley de Insolvencia y Recuperación Económica de Israel, 5778-2018 (la "Ley"), para que se instruya el nombramiento de un fiduciario para IDBD de conformidad con dicha normativa, lo que afectaría las facultades de los órganos decisorios de IDBD de conformidad con la sección 43 de la Ley, se le otorguen al fiduciario todas las demás facultades que se requieran para el desempeño de su función de conformidad con las disposiciones de la Ley que incluyen sin limitación las más amplias facultades en la toma de decisiones directivas y gerenciales.

El 21 de septiembre de 2020, los tenedores de la Serie 14 aprobaron que el saldo total de la Serie 14 sea pagado de inmediato.

El 22 de septiembre de 2020, IDBD y Dolphin Netherlands B.V. presentaron su respuesta inicial a la Petición ante el Tribunal, argumentando que lo mejor para IDBD y todos sus acreedores era agotar las negociaciones con el accionista controlante y sus acreedores durante un período acotado con el fin de intentar maximizar el valor de sus activos, en beneficio de los acreedores y de la compañía, y evitar costos y otros efectos adversos.

Además, se presentó la respuesta del Fiduciario de la Serie 15 y del Fiduciario de la Serie 14 quienes solicitaron la ejecución de gravámenes y el nombramiento de un custodio, así como la celebración urgente de una audiencia que fue fijada para el 24 de septiembre de 2020.

Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Luego de esta decisión el Directorio de IDBD fue removido de sus funciones por lo que la Compañía perdió el control en dicha fecha procediendo a la desconsolidación en los estados financieros intermedios condensados.

Según la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" ("NIIF 10"), un inversor controla una participada si y solo si el inversor cuenta con todo lo siguiente: a) poder sobre la participada; b) exposición, o derechos, a rendimientos variables de su participación en la participada; y c) la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar el monto de los rendimientos del inversionista. Con base en los hechos y circunstancias descritos anteriormente, nuestra administración considera que, a partir del 25 de septiembre de 2020, IRSA perdió el control sobre IDBD y DIC (como este término se define en la NIIF 10). En consecuencia, nuestra inversión en IDBD y DIC se desconsolidará en nuestros estados financieros

a partir del período de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2020.

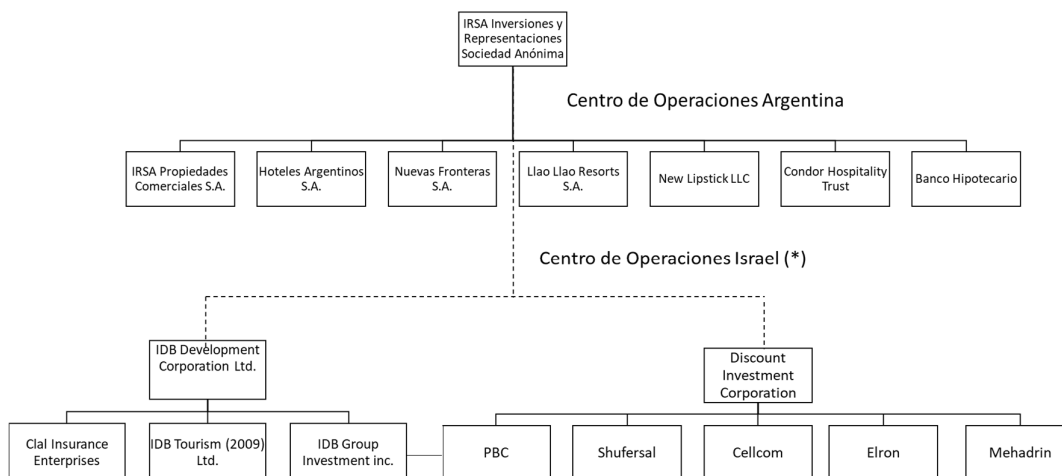
A la fecha de este Prospecto, estamos analizando junto con nuestros asesores locales e internacionales la decisión judicial, alternativas y curso de acción. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Acontecimientos Recientes de IRSA - Información Societaria: IDBD”.

Pandemia COVID-19

Se aclara al público inversor que, a efectos de analizar la conveniencia de su inversión en las Acciones se recomienda tener en cuenta el impacto de la pandemia de COVID-19 en nuestro negocio. A tales fines, el público inversor deberá considerar especialmente la sección denominada “Factores de Riesgo” y la sección “Antecedentes Financieros”.

Estructura organizacional

Al 30 de junio de 2020, la Compañía tenía definidos dos centros de operaciones, a los que nos referimos en este Prospecto como el “Centro de Operaciones en Argentina” y el “Centro de Operaciones en Israel”.



Conversión de divisas

Hemos convertido ciertos montos en Pesos incluidos en este Prospecto a Dólares Estadounidenses. A menos que el contexto requiera lo contrario, el tipo de cambio divisa establecido por el Banco de la Nación Argentina para convertir los montos en Pesos a Dólares Estadounidenses fue el tipo de cambio vendedor de ARS 70,46 por cada USD 1,00 para la información financiera provista para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020 y de ARS 76,18 por cada USD1,00 para la información financiera provista para el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2020. El tipo de cambio promedio del vendedor para el año fiscal 2020, citado por el Banco de la Nación Argentina fue de ARS 59,5343 por cada USD 1,00 y de ARS 73,3573 por cada USD 1,00 para el periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. El tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina fue de ARS 91,64 por USD 1,00 al 23 de marzo de 2021. Para más información véase “Controles Cambiarios” y “Factores de Riesgo— Fluctuaciones significativas del valor del peso podrían afectar de modo adverso la economía argentina así como nuestro desempeño financiero”.

La información de equivalentes en Dólares Estadounidenses presentada en este Prospecto es suministrada únicamente para conveniencia de los inversores y no debe interpretarse en el sentido de que los montos en Pesos representan, o podrían haber representado o sido convertidos a Dólares Estadounidenses a dicho tipo de cambio. Para más información véase “Controles Cambiarios”.

Ejercicios económicos

Las referencias a los ejercicios económicos 2020, 2019 y 2018 corresponden a nuestros ejercicios finalizados el 30 de junio de cada uno de estos años e iniciados el 1 de julio de cada año precedente.

Las referencias a nuestros cierres al 30 de septiembre de 2020 y 2019, corresponden a nuestros períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Información sobre el mercado

La información sobre nuestra participación de mercado en regiones o áreas específicas está basada en datos compilados por nosotros de forma interna o en publicaciones de entidades como Bloomberg, el Consejo Internacional de Shopping Centers, la Cámara Argentina de Shopping Centers y el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”).

Ciertas Medidas

En Argentina, la medida estándar de superficie en el mercado inmobiliario es el metro cuadrado (m²), mientras que en Estados Unidos de América y ciertas otras jurisdicciones, la medida estándar es el pie cuadrado (sq.ft.). Todas las unidades de superficie que aparecen en este Prospecto (por ejemplo, área bruta locativa de edificios y dimensiones de terrenos no explotados) se expresan en términos de metros cuadrados. Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10,764 pies cuadrados. Una hectárea es igual a aproximadamente 10.000 metros cuadrados y aproximadamente 2,47 acres.

Según se utiliza en el presente: “ABL” o “Área Bruta Locativa”, en el caso de centros comerciales, se refiere al área locativa total de la propiedad, sin considerar nuestra participación en dicha propiedad (excluyendo áreas comunes y estacionamiento y superficies ocupadas por supermercados, hipermercados, estaciones de servicios y copropietarios, salvo que se especifique lo contrario).

Redondeo

Ciertos montos que aparecen en este Prospecto (incluyendo montos en porcentajes) han estado sujetos a ajustes de redondeo. En consecuencia, las cifras que se exponen para la misma categoría presentada en cuadros distintos o partes distintas del presente pueden variar levemente y las cifras que figuran como totales en ciertos cuadros pueden no constituir la suma aritmética de las cifras que las preceden.

OFERTA DE LOS VALORES NEGOCIABLES

a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables

Los siguientes ítems constituyen los términos y condiciones específicos referentes a las Nuevas Acciones, los GDS y a las Opciones ofrecidas por el presente, y deben leerse junto con la sección “*De la oferta y la negociación*” del Prospecto y la sección “*b) Descripción de la oferta y negociación*”, más adelante en el presente.

La Oferta de Nuevas Acciones y nuevos GDS

Emisora IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

La Oferta Ofrecemos en suscripción a nuestros accionistas hasta 80.000.000 de Nuevas Acciones ordinarias, o su equivalente de 8.000.000 de Nuevos GDS (cada uno representativo de 10 Nuevas Acciones), que otorgan derecho a recibir, por cada Nueva Acción, 1 (una) Opción para suscribir acciones ordinarias, es decir emitiremos hasta un máximo de 80.000.000 de Opciones, asumiendo el ejercicio de todos los derechos y/o la compra de todas las Nuevas Acciones y Nuevos GDS disponibles en el marco de esta Oferta. La suma de las Nuevas Acciones (incluidas aquellas a ser entregadas a los tenedores de GDS) y las Opciones no podrá superar la Cantidad Máxima.

Cada acción ordinaria cuyo tenedor figure en el Registro de Accionistas de Caja de Valores al cierre del 16 de abril de 2021, dará derecho a su tenedor a ejercer el derecho de suscripción preferente y de acrecer. En virtud del derecho de suscripción preferente, los tenedores de acciones ordinarias o los cesionarios de dichos derechos estarán facultados a suscribir 0,1382465082 Nuevas Acciones por cada acción (el cual se compone de la división entre la cantidad de 80.000.000 de Nuevas Acciones a ser suscriptas por el derecho de preferencia dividido por la cantidad de acciones en circulación antes de la oferta de 578.676.460) y a recibir por cada Nueva Acción que adquiera en la presente oferta, una Opción sin costo adicional, cada opción facultará a su tenedor para adquirir 1 acción ordinaria adicional.

The Bank of New York Mellon, como nuestro Agente de Depósito de GDS, facultará a los tenedores de GDS a suscribir Nuevos GDS y Opciones para adquirir acciones ordinarias adicionales. Cada GDS cuyo tenedor figure en el Registro de Accionistas correspondiente en Caja de Valores al cierre del 16 de abril de 2021, dará derecho a su tenedor a ejercer el derecho de suscripción preferente y de acrecer. Los tenedores de GDS estarán facultados a suscribir 0,1382465082 Nuevos GDS por cada GDS (el cual se compone de la división entre la cantidad de 8.000.000 de GDS multiplicado por 10, debido la relación de 10 acciones que equivalen a 1 GDS, a ser suscriptas por el derecho de preferencia dividido por la cantidad de acciones en circulación antes de la oferta de 578.676.460), y a recibir, por cada Nueva GDS que adquieran en el marco de la presente oferta, 10 Opciones sin costo adicional, cada una de las cuales facultará a su tenedor a adquirir 1 acción ordinaria adicional. Cada GDS representa 10 acciones ordinarias de la Compañía.

Derecho de Suscripción El quinto Día Hábil anterior al inicio del Período de Preferencia y de **Preferente y de Acrecer por parte de los tenedores de acciones ordinarias y GDS** Acrecer (el “Período de Preferencia y de Acrecer”), publicaremos avisos en el Boletín Diario de la BCBA y en la AIF, y durante los tres Días Hábiles anteriores al inicio del Período de Preferencia y de Acrecer publicaremos avisos en el Boletín Oficial de la República Argentina y en un diario de amplia circulación con anterioridad al

inicio del mismo y de conformidad con las normas aplicables (el “Aviso de Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer”) anunciando el período de ejercicio del derecho de suscripción preferente de cada tenedor actual de acciones ordinarias o de GDS para la suscripción de 80.000.000 Nuevas Acciones o 8.000.000 Nuevos GDS, según el caso, no pudiendo superar las Nuevas Acciones y los Nuevos GDS en conjunto la cantidad de 80.000.000. La adjudicación se producirá una vez finalizado el Período de Preferencia y de Acrecer.

Negociación de cupones de..... Los cupones representativos del derecho de suscripción preferente y de acrecer de las Nuevas Acciones se negociarán en forma separada de dichas acciones en ByMA a partir del segundo Día Hábil anterior al inicio del Período de Preferencia y de Acrecer. Los tenedores de acciones ordinarias registrados que vendan derechos de suscripción preferente de Nuevas Acciones en el mercado transferirán a su comprador el derecho a participar en esta oferta, y no tendrán ulterior derecho a participar en la oferta, independientemente de que continúen detentando sus acciones ordinarias.

El Agente de Depósito de GDS podrá, de conformidad con la ley aplicable, vender en ByMA los derechos de suscripción preferente y de acrecer que corresponden a las acciones ordinarias subyacentes a sus GDS de aquellos accionistas tenedores de GDS que no hubiesen entregado el Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer conforme el procedimiento establecido. Los fondos obtenidos de tales ventas serán distribuidos entre los tenedores de GDS en forma proporcional a su tenencia, en Dólares Estadounidenses, en la medida que las normas cambiarias vigentes así lo permitan, y de acuerdo con el Contrato de Depósito. Se deja aclarado que el Agente de Depósito de GDS no puede garantizar que existirán compradores para dichos derechos. Si el Agente de Depósito de GDS determina que, a su juicio, los Pesos recibidos por la venta de los derechos de suscripción preferente y de acrecer que corresponden a las acciones ordinarias subyacentes a sus GDS no ejercitados no pueden convertirse a Dólares Estadounidenses bajo un criterio razonable (incluso, como resultado de las leyes, regulaciones y requisitos aprobatorio de Argentina), el Agente de Depósito de GDS podrá mantener los Pesos que reciba en una cuenta de titularidad del Agente de Depósito de GDS conforme lo establecido en el Contrato de Depósito. De conformidad con las leyes y regulaciones vigentes en Argentina, es posible que el Agente de Depósito de GDS no pueda convertir a Dólares Estadounidenses los Pesos que reciba.

Período y Procedimiento..... Durante el Período de Preferencia y de Acrecer los accionistas actuales y/o cesionarios que deseen ejercer sus derechos de suscripción preferente y de acrecer podrán manifestar su interés de manera simultánea, presentando los Formularios de Suscripción Preferente y de Acrecer (tal como se define más adelante) ante el Agente de Suscripción (tal como se define más adelante) o Caja de Valores, por intermedio de sus depositantes según lo establecido a continuación.

para el Ejercicio del Derecho de El Período de Preferencia y de Acrecer será de al menos diez días corridos. Luego, el derecho de acrecer se adjudicará una vez finalizada la suscripción preferente en el supuesto de que quedaran acciones disponibles.

Suscripción Preferente y de Los derechos de suscripción preferente y de acrecer podrán ser ejercidos por nuestros accionistas, o los cesionarios de tales derechos, en proporción a la tenencia accionaria por la que se ejerce la suscripción preferente, mediante alguno de los siguientes

mecanismos:

1) Para los accionistas tenedores de acciones ordinarias:

Por intermedio de su depositante en Caja de Valores S.A.: otorgando una instrucción a tal efecto al agente que actúa como su depositante en Caja de Valores S.A. mediante los procedimientos y documentos habituales de dicho depositante, quien, a su vez, transmitirá la orden a Caja de Valores S.A. antes del último Día Hábil del Período de Preferencia y de Acrecer en el horario de 9:30 a 15:00 (hora de Argentina). Sin perjuicio de la demás normativa aplicable y documentación habitual para el ingreso de las órdenes de suscripción, se hace saber a los señores accionistas y sus cesionarios que, conforme el Comunicado N° 8779 de Caja de Valores S.A., publicado el día 4 de abril de 2017, los depositantes que deseen enviar instrucciones de suscripción deberán hacerlo ingresando al sistema GIC (Gestión Integral de Custodia – GEDOP Externos) a la siguiente dirección: <https://gic.sba.com.ar> (Menú Suscripciones); desde sus propias terminales, debiendo contar con nivel de “ingreso de transferencias” o superior. En consecuencia, Caja de Valores S.A. no recibirá instrucciones de suscripción que sean presentadas mediante formularios impresos. Una vez recibidas las órdenes correspondientes, Caja de Valores S.A. las comunicará al Agente de Suscripción y, en la fecha de emisión y liquidación, debitará los importes correspondientes a la integración de las Nuevas Acciones suscriptas directamente a los agentes, quienes, a su vez, cobrarán las sumas correspondientes de quienes hayan ejercido el derecho de suscripción preferente y de acrecer. La Compañía ha designado a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. como Agente de Suscripción. Se ruega a los señores accionistas y cesionarios respetar los límites horarios aquí establecidos.

En forma directa: quienes deseen ejercer su derecho de suscripción preferente y de acrecer fuera del régimen de depósito colectivo de Caja de Valores S.A., deberán (i) tener abierta una subcuenta comitente con el Agente de Suscripción (en cumplimiento con las normas y requisitos aplicables así como con la normativa sobre Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, incluyendo sin limitación la establecida en el Título XI, Sección I de las Normas de la CNV, lo cual será verificado por el Agente de Suscripción a su solo criterio y como condición previa a la apertura de dicha subcuenta); y (ii) manifestar su intención al respecto mediante la suscripción y entrega al Agente de Suscripción del Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer que éste le proveerá en su domicilio social, en el horario de 9:30 a 15:00 (hora de Argentina). La entrega de dicho formulario debidamente suscripto, conjuntamente con un certificado de titularidad acreditando que el presentante es titular del derecho de suscripción preferente y de acrecer que habilita su ejercicio, deberá ser realizada antes del último Día Hábil del Período de Preferencia y de Acrecer en el horario de 9:30 a 15:00 (hora de Argentina), salvo para el último día de dicho período, en que las órdenes podrán recibirse hasta las 13:00 (hora de Argentina). Los interesados podrán obtener los certificados de titularidad de derechos de suscripción preferente que deberán adjuntar al Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer a ser entregado al Agente de Suscripción concurriendo directamente a las oficinas de Caja de Valores S.A., sitas en 25 de Mayo 362 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y sus sucursales del interior del país, o bien por intermedio del depositante en Caja de Valores S.A. con el cual tengan depositadas como comitentes sus tenencias accionarias.

Debido al contexto de pandemia de COVID-19, se podrán obtener las constancias de manera digital.

2) Los accionistas tenedores de GDS que deseen ejercer su derecho de suscripción preferente y de acrecer deberán entregar al Agente de Depósito de GDS un Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer de GDS debidamente completo y pagar la cantidad especificada a continuación por cada GDS suscrito o solicitado de conformidad con los derechos de suscripción preferente y de acrecer antes de la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer de los GDS, el cual se iniciará el 19 de abril de 2021 y finalizará el 3 de mayo de 2021 a las 17:00 hs (Hora de Nueva York), o sus derechos de suscripción preferente y de acrecer sobre los GDS caducarán y no tendrán más valor, sin perjuicio de los montos que pueda llegar a percibir por la venta de dichos derechos por parte del Agente de Depósito de GDS conforme lo establecido precedentemente. De enviarse por correo el Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer, los tenedores de tales derechos deberán enviar dicho formulario por correo certificado, debidamente garantizado, con aviso de retorno y deberán contemplar una cantidad de días suficiente como para garantizar la entrega efectiva al Agente de Depósito de GDS antes de la fecha mencionada en el presente párrafo.

El monto que pague será el precio de suscripción definitivo más la tarifa de emisión del Agente de Depósito de GDS de USD 0,05 por nuevo GDS.

El ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de acrecer es irrevocable y no puede cancelarse ni modificarse.

Se ruega a los señores accionistas y cesionarios respetar los límites horarios aquí establecidos.

Precio Indicativo..... Solo a efectos informativos, se establecerá en el Aviso de Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer un precio de suscripción indicativo no vinculante en Pesos (valor nominal más prima de emisión) para las Nuevas Acciones, y en Dólares Estadounidenses para los Nuevos GDS (el “Precio Indicativo”), el cual se encontrará dentro del rango autorizado por la Asamblea. De acuerdo a lo aprobado por la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de octubre de 2019 el precio de suscripción por acción no podrá ser inferior al precio de listado y negociación de la acción al momento del Aviso de Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer menos un descuento que no podrá exceder el 10%, destacándose que el precio de suscripción por acción será igual al valor nominal de cada acción más su correspondiente prima de emisión. No obstante, considerando que los parámetros de mercado que se han tenido en cuenta para el establecimiento de dicho valor podrían cambiar, la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas del 30 de octubre de 2019, asimismo autorizó al Directorio a modificar dicho parámetro en un 15% inferior al valor aprobado por dicha asamblea, si ello fuera necesario al momento de fijación del precio de suscripción indicativo o definitivo.

Dicho Precio Indicativo podrá ser modificado (dentro del rango autorizado por la Asamblea) en función de las condiciones de mercado y al nivel de precios que sean ofrecidos a la Compañía, periódicamente durante el Período de Preferencia y de Acrecer hasta la Fecha de Fijación del Precio de Suscripción que tendrá lugar al menos 5 Días Hábiles antes del cierre del Período de Preferencia y de Acrecer. Dicha alteración del Precio Indicativo durante el Período

de Preferencia y de Acrecer será informada mediante un aviso complementario al Aviso de Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer a ser publicado en: (i) el Boletín Diario de la BCBA en virtud de la facultad delegada por el ByMA a la BCBA; (ii) la Página Web de la CNV, bajo el ítem “Empresas”; y (iii) la página web de la Compañía (www.irsa.com.ar) (la “Página Web de la Compañía”) donde además se les informará expresamente a aquellos titulares del derecho de suscripción preferente y de acrecer que hubieren presentado un Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer, que tienen derecho de retirar y/o modificarlos. Cabe aclarar que, aquellos titulares del Derecho de Preferencia y de Acrecer que hubieren presentado un Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer con anterioridad a la fijación del Precio de Suscripción deberán en todos los casos integrar las Nuevas Acciones o los Nuevos GDS abonando el Precio de Suscripción y no el Precio Indicativo.

Precio de Suscripción Al menos 5 Días Hábiles antes de la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer (la “Fecha de Fijación del Precio de Suscripción”), nuestro Directorio determinará el Precio de Suscripción de los Nuevos GDS y de las Nuevas Acciones en Dólares Estadounidenses (el cual podrá ser informado en Pesos a los efectos de la suscripción en Pesos e informado en un Aviso Complementario con posterioridad al Precio de Suscripción definitivo en dólares, y hasta 2 días hábiles previos a la finalización del periodo de Suscripción Preferente). El Precio de Suscripción de las Nuevas Acciones se podrá integrar en Pesos o en Dólares Estadounidenses y el Precio de Suscripción de los Nuevos GDS se integrará en Dólares Estadounidenses. El Precio de Suscripción de los Nuevos GDS y de las Nuevas Acciones será informado a la CNV y a los mercados ese mismo día o a primera hora del Día Hábil inmediatamente siguiente a su determinación, con anterioridad a la apertura del mercado argentino, mediante un aviso del precio de suscripción (el “Aviso del Precio de Suscripción”). Éste estará conformado por el valor nominal de la acción más la prima de emisión que se establezca.

Fecha de Fijación del Precio de Suscripción Al menos 5 Días Hábiles antes de la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer.

Relación Precio de Suscripción/Valor de Libro El valor de libro de nuestras acciones a la fecha de este Prospecto es de ARS 122,1 por acción. El valor de libro surge del patrimonio neto de los estados financieros condensados separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2020, según consta en nuestros Estados Contables No Auditados a esa fecha, dividido por el número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2020. La relación entre el Precio de Suscripción y el valor de libro será dada a conocer en el Aviso de Resultados.

Forma y Plazo para la Integración del Derecho de Suscripción Preferente de las Nuevas Acciones y de los nuevos GDS Las Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberán integrarse en dinero en efectivo o por transferencia electrónica al Agente de Suscripción hasta el último Día Hábil (en Buenos Aires, Argentina) del Período de Preferencia y de Acrecer.

Los Nuevos GDS suscriptos en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberán integrarse por transferencia electrónica o por cheque bancario hasta el último Día Hábil del período de preferencia de GDS.

- Forma y Plazo para la Integración del Derecho de Acrecer de las Nuevas Acciones y de los Nuevos GDS** Las Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de acrecer deberán integrarse en dinero en efectivo o por transferencia electrónica al Agente de Suscripción, hasta el segundo Día Hábil (en Buenos Aires, Argentina) siguiente a la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer.
- Los Nuevos GDS suscritos en ejercicio del derecho de acrecer deberán integrarse por transferencia electrónica o por cheque bancario hasta el último Día Hábil del Período de Preferencia y Acrecer.
- Fracciones** Únicamente aceptaremos suscripciones por unidades de Nuevas Acciones y Nuevos GDS, y redondearemos cualquier suscripción de fracciones de Nuevas Acciones y Nuevos GDS presentadas, hasta el número entero de Nuevas Acciones y Nuevos GDS inmediatamente inferior.
- Publicación del Resultado de la Colocación** El primer Día Hábil siguiente a la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer, publicaremos un aviso en el Boletín Diario de la BCBA y en la AIF, informando los resultados finales de la oferta y las Nuevas Acciones y Nuevos GDS remanentes, en caso de existir.
- Remanente** Luego de finalizado el Período de Preferencia y de Acrecer, y en caso de existir un remanente, las Nuevas Acciones Remanentes podrán ser canceladas o podrán ser colocadas entre terceros, en Argentina y los Nuevos GDS Remanentes podrán ser cancelados o podrán ser colocados entre terceros, en los Estados Unidos y en otras jurisdicciones fuera de la Argentina, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la sección “Plan de Distribución”.
- Oportunamente se publicará un aviso en el en el Boletín Diario de la BCBA y en la AIF, en el Boletín Oficial de la República Argentina y en un diario de amplia circulación con anterioridad al inicio del mismo y de conformidad con las normas aplicables, en el cual se indicará la fecha de inicio y de finalización del período de suscripción de las Nuevas Acciones remanentes y de los Nuevos GDS remanentes, los colocadores designados, así como el lugar y el horario para recibir las manifestaciones de interés de los terceros por parte de los colocadores designados oportunamente.
- Las condiciones de suscripción de las Nuevas Acciones remanentes y de los Nuevos GDS remanentes no podrán ser más favorables para dichos suscriptores que las condiciones de suscripción oportunamente ofrecidas a los accionistas o cesionarios.
- Las adjudicaciones serán efectuadas a un valor uniforme para todos los inversores que resulten adjudicados.
- La Compañía no puede asegurar a los inversores que sus manifestaciones de interés serán adjudicadas ni que, en caso de que ello suceda, que se les adjudicará el monto total de las Nuevas Acciones, de los Nuevos GDS y Opciones que hubieran solicitado ni que el porcentaje de adjudicación sobre el monto total solicitado entre dos manifestaciones de interés de igual características será el mismo.
- Ni la Compañía, ni los colocadores designados oportunamente tendrán obligación alguna de informar individualmente a cualquier inversor cuyas manifestaciones de interés hubieran quedado total o

parcialmente excluidas, que tales manifestaciones de interés han sido excluidas total o parcialmente.

Emisión de Nuevas Acciones..... y Nuevos GDS, y sus respectivas Opciones

Las Nuevas Acciones y sus respectivas Opciones, adquiridas en ejercicio del derecho de suscripción preferente serán emitidas y acreditadas dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer, todo ello siempre que las mismas hayan sido debidamente integradas.

Las Nuevas Acciones, adquiridas en ejercicio del derecho de acrecer, serán emitidas y acreditadas dentro de los cinco Días Hábiles a la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer siempre que las mismas hayan sido debidamente integradas.

Los Nuevos GDS adquiridos en ejercicio del derecho de preferencia y de acrecer serán emitidas y estarán disponibles tan pronto como sea posible, luego de que las Nuevas Acciones fueran depositadas con el Agente de Depósito de los GDS.

Las respectivas Opciones adquiridas en ejercicio del derecho de preferencia y de acrecer serán emitidas y estarán disponibles tan pronto como sea posible, dentro de los 10 Días Hábiles, luego de que las Nuevas Acciones y los Nuevos GDS fueran acreditadas.

Registraremos las Nuevas Acciones adquiridas en el marco de la presente oferta en nuestro Registro de Acciones tan pronto como resulte posible, luego de haber recibido el pago. Los certificados representativos de las Nuevas Acciones serán emitidos a pedido de los accionistas, en forma de escritural con registro en Caja de Valores, y las Opciones como Certificado Global en Depositary Trust Company (“DTC”).

Los Nuevos GDS y las Opciones estarán disponibles para los adquirentes de Nuevos GDS tan pronto como el Agente de Depósito de GDS, o sus agentes, reciban las Nuevas Acciones suscritas.

Aquellos accionistas que figuren en el Registro de Accionistas de Caja de Valores y no posean una cuenta comitente con ninguna sociedad de bolsa, deberán abrir una cuenta comitente en el Agente de Suscripción, o cualquier otra sociedad de bolsa, para que se le acrediten allí las Opciones.

Mora en la integración de las Nuevas Acciones y Nuevos GDS

La mora en la integración de las Nuevas Acciones y los Nuevos GDS se producirá en forma automática por el mero vencimiento de los plazos antes mencionados. La mora en la integración de las Nuevas Acciones resultante del ejercicio de los derechos de preferencia y derechos de acrecer por parte de nuestros accionistas o los cesionarios de tales derechos, implicará la pérdida del derecho a suscribir las Nuevas Acciones requeridas por los mismos y en éste caso podremos disponer la venta de las mismas a terceros, sin perjuicio de las demás sanciones que se estipulan en el artículo 193 de la Ley General de Sociedades, y según se prevé en nuestro estatuto social. La mora en la integración de los Nuevos GDS implicará la pérdida del derecho a suscribir los nuevos GDS requeridos y en éste caso podremos disponer la venta de los mismos a terceros.

Transferibilidad Los accionistas podrán transferir sus derechos de suscripción preferente. Asimismo, dichos derechos de suscripción preferente podrán negociarse en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires desde el segundo Día Hábil anterior al inicio del Período de Preferencia y de Acrecer hasta dos Días Hábiles anteriores al cierre del Período de Preferencia y de Acrecer.

El Agente de Depósito de GDS podrá, de conformidad con la ley aplicable, vender los derechos de suscripción preferente de Nuevas Acciones subyacentes a los derechos de suscripción preferente de las GDS que no se hubieren ejercido, en ByMA. Los fondos obtenidos de tales ventas serán distribuidos entre los tenedores de GDS en forma proporcional a su tenencia, en dólares estadounidenses en la medida que las normas cambiarias vigentes así lo permitan, y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Depósito. Asimismo, si el Agente de Depósito de GDS determina que, a su juicio, los Pesos recibidos por la venta de los derechos de suscripción preferente y de acrecer que corresponden a las acciones ordinarias subyacentes a sus GDS no ejercitados no pueden convertirse a Dólares Estadounidenses bajo un criterio razonable (incluso, como resultado de las leyes, regulaciones y requisitos aprobatorio de Argentina), el Agente de Depósito de GDS podrá mantener los Pesos que reciba en una cuenta de titularidad del Agente de Depósito de GDS conforme lo establecido en el Contrato de Depósito. De conformidad con las leyes y regulaciones vigentes en Argentina, es posible que el Agente de Depósito de GDS no pueda convertir a Dólares Estadounidenses los Pesos que reciba.

Prohibición de canje de Derechos de Suscripción Preferente de Nuevas Acciones y Nuevos GDS Los derechos de suscripción preferente de Nuevas Acciones no podrán ser canjeados por derechos de suscripción preferente de Nuevos GDS. Asimismo, los derechos de suscripción preferente de Nuevos GDS no podrán ser canjeados por derechos de suscripción preferente de Nuevas Acciones.

Listado y negociación de las Acciones Ordinarias Nuestras acciones ordinarias se encuentran listadas en ByMA bajo el símbolo “IRSA”. Hemos solicitado el listado de las Nuevas Acciones para que sean admitidas en ByMA.

Listado y negociación de los GDS Nuestros GDS se encuentran listados en la NYSE bajo el símbolo “IRS”. Hemos solicitado el listado de los Nuevos GDS para que sean admitidos en NYSE.

Agente de Suscripción BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.

Agente de Depósito de GDS The Bank of New York Mellon.

Las Opciones

Cantidad máxima de Opciones Emitiremos hasta un máximo de 80.000.000 de Opciones, asumiendo el ejercicio de todos los derechos y/o la compra de todas las Nuevas Acciones y Nuevos GDS disponibles en el marco de esta oferta.

Emitiremos, sin costo adicional:

- Una Opción a favor de cada tenedor de acciones ordinarias de nuestra compañía por cada Nueva Acción que éste adquiera en el marco de la presente oferta; y
- 10 Opciones a favor de cada tenedor de GDS por cada Nueva GDS que éste adquiera en el marco de la presente oferta.

Ejercicio de las Opciones Para ejercer las Opciones, sus tenedores deberán entregar al Agente de las Opciones (tal como se define en el presente) un formulario de ejercicio debidamente completado, acompañado de un certificado de titularidad, si lo hubiere, y el pago total del Precio de Ejercicio en las fechas especificadas en el presente acápite. En Argentina, la

presentación se hará ante Caja de Valores, debiendo cada depositante enviar instrucción a Caja de Valores. Todas las especificaciones del procedimiento estarán disponibles en el Contrato de las Opciones a celebrarse con el Agente de las Opciones, cuya copia estará disponible en sitios Web de SEC (www.sec.gov) y su traducción correspondiente en en el sitio web la CNV <https://www.argentina.gob.ar/cnv> en el ítem —Empresas de la AIF. Se deja constancia que es intención de la Compañía realizar y permitir que los accionistas e inversores realicen todas las presentaciones requeridas a los fines de esta oferta de forma virtual dado el contexto de pandemia ante todos los organismos intervinientes.

Ante su ejercicio, cada Opción facultará a su tenedor a comprar 1 acción ordinaria de nuestra compañía. Las Opciones podrán ser ejercidas trimestralmente, el día hábil previo al vencimiento y en la fecha de vencimiento, a partir que se cumplan 90 días desde su emisión en cualquier oportunidad antes de su vencimiento que tendrá lugar a los cinco años desde la fecha de su emisión (la “Fecha de Vencimiento de las Opciones”). Las Opciones serán libremente transferibles. Los períodos trimestrales y fechas de ejercicio de las Opciones se informarán junto con su Precio de Ejercicio en el Aviso de Precio de Suscripción.

Los tenedores de GDS que deseen obtener GDS adicionales luego del ejercicio de sus Opciones deberán depositar las acciones ordinarias adquiridas con nuestro Agente de Depósito de GDS, para obtener GDS de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Depósito.

Las Opciones no ejercidas no conferirán a sus tenedores el derecho de votar o asistir a nuestras asambleas de accionistas o de recibir dividendos sobre nuestras acciones ordinarias, o derechos de suscripción preferente y acrecer sobre las nuevas acciones que se emitan. La cantidad de acciones ordinarias de nuestra compañía y el precio a los que puede ejercerse una Opción están sujetos a ajuste ante el acaecimiento de ciertos hechos, tal como se establece en el Contrato de Opciones correspondiente, el cual será oportunamente publicado en el sitio web de la CNV <https://www.argentina.gob.ar/cnv> en el ítem —Empresas en la sección “*Hechos Relevantes*” de la AIF.

Aceptaremos el ejercicio de las Opciones únicamente a cambio de Nuevas Acciones enteras y redondearemos hacia abajo todo ejercicio de Opciones presentadas respecto de fracciones de Nuevas Acciones hasta el número de Nuevas Acciones entero más cercano.

Las Nuevas Acciones emitidas en virtud del ejercicio de la Opción deben tener los mismos derechos que las acciones que estén en circulación al momento del ejercicio de la Opción. Para el caso de dividendos, las Nuevas Acciones tendrán derecho a futuros dividendos en la medida en que dichas Nuevas Acciones sean emitidas como resultado de un ejercicio de dicha Opción con anterioridad al pago de dividendos de conformidad con la normativa legal aplicable, una vez que las mismas se encuentren debidamente acreditadas por Caja de Valores. Asimismo, el Contrato de las Opciones contempla cláusulas de ajuste que podrían afectar las condiciones de ejercicio de las opciones en caso que se declaren dividendos en el futuro, pudiendo modificar el precio de ejercicio o la cantidad, dependiendo del tipo de dividendo que se trate (en efectivo o en especie) y la significatividad de dicho dividendo respecto al capital accionario al momento de la declaración del dividendo. Todas estas especificaciones estarán disponibles en el

Contrato de las Opciones a celebrarse con el Agente de las Opciones, cuya copia estará disponible en sitios Web de SEC (www.sec.gov) y traducción correspondiente en CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) en el ítem —Empresas de la AIF.

El Contrato de Opciones y las Opciones y todos los derechos de allí derivados se registrarán e interpretarán de conformidad con las leyes del Estado de Nueva York, Nueva York, a excepción de los derechos sobre las Nuevas Acciones a las que dan derecho las Opciones, que serán regidas por las leyes de Argentina. Para mayor información en cuanto a la ley aplicable al Contrato de Opciones, véase “Oferta de los valores negociables—c) Descripción de la oferta y negociación—Descripción de las Opciones—Ley Aplicable”. El Contrato de Opciones será oportunamente publicado en el sitio web de la CNV <https://www.argentina.gob.ar/cnv> en el ítem —Empresas en la sección “Hechos Relevantes” de la AIF.

Precio de ejercicio	Cada Opción facultará a su tenedor a adquirir 1 Nueva Acción, por lo que para adquirir una acción por el ejercicio de las Opciones deberá ejercerse 1 Opción. No se podrán ejercer las Opciones por fracciones de Nuevas Acciones.El Precio de Ejercicio de las Opciones será un 20% superior al Precio de Suscripción definitivo de las Nuevas Acciones, el cual será determinado por el Directorio de la Compañía y comunicado en el Aviso del Precio de Suscripción. El valor se mantendrá constante en términos de dólares estadounidenses debiendo en consecuencia quien ejerza la Opción integrar en dólares estadounidenses la suma correspondiente al ejercicio de la Opción, en caso de que dicho procedimiento fuere aceptado por la legislación argentina vigente a la fecha de dicha integración o, en su defecto, en pesos, utilizando el precio que se estableció en dólares estadounidenses multiplicado por el precio de listado y negociación de la acción local de IRSA del cierre del Día Hábil anterior a la solicitud del ejercicio, publicado en BYMA, ejercicio dividido por el cociente entre el precio de los GDS de IRSA, publicado en NYSE, dividido por diez vigente en la fecha de ejercicio.
Fecha de Vencimiento de las Opciones	Las Opciones vencerán automáticamente a los cinco años desde la fecha de su emisión.
Transferibilidad	Cualquier tenedor de Opciones podrá transferirlas en cualquier momento luego de la fecha de emisión. Las Opciones se negociarán en ByMA y tenemos la intención de solicitar su listado en la NYSE.
Registración	Hemos acordado que hasta el ejercicio o el vencimiento de las Opciones, lo que ocurra primero, mantendremos actualizada una declaración de registro bajo la Ley de Títulos Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, con sus modificaciones, en relación con la emisión en forma periódica de nuevas acciones en virtud del ejercicio de las Opciones.
Listado	Hemos presentado una solicitud para listar las Opciones en ByMA y tenemos la intención de solicitar su listado en NYSE.
Agente de las Opciones	Computershare, Inc.
Representante del Agente de las Opciones en la Argentina	BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.

Generalidades

Destino de los fondos Emplearemos principalmente dichos fondos para:

- Adquisiciones e inversiones en nuestros segmentos de negocio en Argentina, América Latina y / u otros países en la medida en que consideremos que dichas compras y/o inversiones son consistentes con nuestra estrategia comercial;
- Inversiones en subsidiarias, principalmente en IRSA Propiedades Comerciales, a través de aportes de capital y/o compra de acciones;
- Cancelación de préstamos financieros y/o obligaciones negociables en circulación, capital de trabajo y otros fines corporativos generales.

Acciones ordinarias en circulación inmediatamente antes y después de la presente oferta A la fecha del presente prospecto nuestro capital accionario en circulación consiste en 578.676.460 acciones ordinarias, siendo el aumento de capital de 80.000.000 de Nuevas Acciones y/o Nuevos GDS (asumiendo que todos los accionistas ejercen su derecho de preferencia). Inmediatamente después de esta oferta se estima que el total de acciones ordinarias en circulación será de 658.676.460 (asumiendo que todos los accionistas ejercen su derecho de preferencia). Asimismo, si se ejercen las Opciones de la presente oferta, se emitirán 80.000.000 de acciones ordinarias adicionales y el capital social se estima será de 738.676.460 inmediatamente después del ejercicio de todas las Opciones.

Dividendos Los titulares de Nuevas Acciones tendrán derecho a recibir dividendos en igualdad de condiciones que las acciones en circulación al momento de la emisión. Los titulares de Nuevos GDS tendrán los mismos derechos. A fin de hacer efectivo tal derecho, el Agente de Depósito de GDS recibirá los pagos de dividendos y los distribuirá entre los titulares de GDS.

Votos Las Nuevas Acciones tienen derecho a un voto cada una en nuestras asambleas de accionistas. Véase “Descripción del Capital Social”. Según lo estipulado en el Contrato de Depósito y con sujeción a la ley argentina y nuestro estatuto, los tenedores de GDS tienen derecho a instruir al Agente de Depósito de GDS para que vote o haga que se vote por la cantidad de Nuevas Acciones representadas por dichas GDS.

Principales accionistas Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (“Cresud”), que es nuestro principal accionista y en la cual nuestro director, Eduardo Elsztein, es el titular beneficiario más importante, nos ha manifestado su intención de ejercer todo o parte de sus derechos legales de suscripción preferente y posiblemente parte de su derecho de acrecer en relación con esta oferta.

Información Todas las preguntas o pedidos de asistencia podrán dirigirse a:

- The Bank of New York Mellon, en calidad de Agente de Depósito de GDS, con domicilio en 101 Barclay Street, Nueva York, Nueva York 10281, o llamando al 1-800-507-9357, en el caso de los tenedores de GDS, o
- BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., en calidad de nuestro Agente de Suscripción y co-organizador, con domicilio en Tucumán 1, piso 19 “A”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o llamando al (+5411) 4329-4200 en el

caso de los tenedores de acciones ordinarias de nuestra compañía, o

- IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Carlos Della Paolera 261, 9° piso (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, Tel. +54 (11) 4323-7555.

Día Hábil Significa cualquier día que no sea sábado, domingo u otro día en el que los bancos comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, estuvieran autorizados u obligados a permanecer cerrados o que, de cualquier otra forma, no estuvieren abiertos al público para operar.

Factores de Riesgo Véase la sección “Factores de Riesgo” para el análisis de ciertos riesgos importantes que usted debe considerar antes de adoptar una decisión de inversión.

b) Cronograma estimado de la Oferta

Al menos cinco Días Hábiles antes del inicio del Período de Preferencia y de Acrecer. Publicación del Aviso de Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer anunciando el Período de Preferencia y de Acrecer.

Durante los tres Días Hábiles anteriores al inicio del Período de Preferencia y de Acrecer. Publicación de edictos en el Boletín Oficial de la República Argentina y de avisos en un diario de amplia circulación en Argentina anunciando el Período de Preferencia y de Acrecer.

Dos Días Hábiles antes del inicio del Período de Preferencia y de Acrecer. Inicio de negociación de cupones.

En fecha a informar en el Aviso de Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer. Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer.

Al menos cinco Días Hábiles antes del cierre del Período de Preferencia y de Acrecer Determinación del Precio de Suscripción y publicación del Aviso del Precio de Suscripción. Al menos el quinto Día Hábil Bursátil anterior al cierre del Período de Preferencia y de Acrecer nuestro Directorio determinará el Precio de Suscripción y el mismo será informado mediante la publicación del Aviso de Precio de Suscripción.

Un Día Hábil antes del cierre del Período de Preferencia y de Acrecer. Fin de la negociación de cupones.

En fecha a informar en el Aviso de Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer. Fin del Período de Preferencia y de Acrecer. Vencimiento del plazo para que los tenedores de acciones ejerzan su derecho de suscripción preferente y de acrecer.

Al Día Hábil siguiente del día de finalización del Período de Preferencia y de Acrecer. Publicación del Aviso de Resultados Preferente. Publicación del aviso de colocación de las Nuevas Acciones remanentes, indicando la fecha de inicio y de finalización del período de suscripción, los colocadores designados, así como el lugar y el horario para recibir las manifestaciones de interés de los terceros (el “Aviso de Suscripción de las Nuevas Acciones Remanentes”).

En fecha a informar en el Aviso de Emisión y liquidación de las Nuevas Acciones y Opciones

<i>Resultados Preferente.</i>	adjudicadas como resultado del ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer.
<i>El último día del Período de la Oferta Remanente, en fecha a informar en el Aviso de Suscripción de las Nuevas Acciones Remanentes</i>	Será la fecha de adjudicación de las Nuevas Acciones remanentes a quienes hayan presentado sus manifestaciones de interés.
<i>Al primer Día Hábil siguiente a la finalización del Período de la Oferta Remanente</i>	Se publicará el Aviso de Resultados Remanente.
<i>En fecha a informar en el Aviso de Resultados Remanente.</i>	Emisión y liquidación de las Nuevas Acciones remanentes.

c) Descripción de la oferta y negociación

A continuación, se detallan los términos y condiciones adicionales de las Nuevas Acciones y de las Opciones. Esta descripción complementa, y deberá ser leída junto con, los términos y condiciones de las Nuevas Acciones y de las Opciones establecidos en la sección “*Oferta de los valores negociables—a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables*” del presente Prospecto.

Aprobaciones societarias

El aumento de capital a fin de permitir la emisión de las Nuevas Acciones y de las Opciones ha sido aprobado por la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de octubre de 2019. Los términos y condiciones específicos de la emisión de las Nuevas Acciones y de las Opciones fueron aprobados por reunión de Directorio de fecha 20 de enero de 2021 y por Nota de Subdelegado de fecha 12 de abril de 2021.

El Directorio podrá llevar a cabo los actos necesarios para realizar operaciones de estabilización en los términos previstos en la Sección I del Capítulo IV del Título VI de las Normas, si lo considerará conveniente.

La Oferta

Ofrecemos en suscripción a nuestros accionistas hasta 80.000.000 de Nuevas Acciones ordinarias, o su equivalente de 8.000.000 de Nuevos GDS (cada uno representativo de 10 Nuevas Acciones), que otorgan derecho a recibir, por cada Nueva Acción, 1 (una) Opción para suscribir acciones ordinarias, es decir emitiremos hasta un máximo de 80.000.000 de Opciones, asumiendo el ejercicio de todos los derechos y/o la compra de todas las Nuevas Acciones y Nuevos GDS disponibles en el marco de esta Oferta. La suma de las Nuevas Acciones (incluidas aquellas a ser entregadas a los tenedores de GDS) y las Opciones no podrá superar la Cantidad Máxima.

Cada acción ordinaria cuyo tenedor figure en el registro de Accionistas de Caja de Valores al cierre del 16 de abril de 2021, dará derecho a su tenedor a ejercer el derecho de suscripción preferente y de acrecer. En virtud del derecho de suscripción preferente, los tenedores de acciones ordinarias o los cesionarios de dichos derechos estarán facultados a suscribir 0,1036848812 (el cual se compone de la división entre la cantidad de 80.000.000 de Nuevas Acciones a ser suscriptas por el derecho de preferencia dividido por la cantidad de acciones en circulación antes de la oferta de 578.676.460) Nuevas Acciones por cada acción y a recibir, por cada Nueva Acción que adquiera en la presente oferta se recibirá una Opción sin costo adicional, cada opción facultará a su tenedor para adquirir 1 acción ordinaria adicional.

The Bank of New York Mellon, como nuestro Agente de Depósito de GDS, facultará a los tenedores de GDS a suscribir Nuevos GDS y Opciones para adquirir acciones ordinarias adicionales. Cada GDS cuyo tenedor figure en el registro de Accionistas correspondiente en Caja de Valores al cierre del 16 de abril de 2021, dará derecho a su tenedor a ejercer el derecho de suscripción preferente y de acrecer. Los tenedores de GDS estarán facultados a suscribir 0,1382465082 (el cual se compone de la división entre la cantidad de 8.000.000 de GDS multiplicado por 10, debido a la relación de 10 acciones que equivalen a 1 GDS, a ser suscriptas por el derecho de preferencia dividido por la cantidad de acciones en circulación antes de la oferta de 578.676.460) Nuevos GDS por cada GDS, y a recibir, por cada Nueva GDS que adquieran en el marco de la presente oferta, 10 Opciones sin costo adicional, cada una de las cuales facultará a su tenedor a adquirir 1 acción ordinaria adicional. Cada GDS representa 10 acciones ordinarias de la Compañía

Fracciones

Únicamente aceptaremos suscripciones por unidades de Nuevas Acciones y Nuevos GDS, y redondearemos cualquier suscripción de fracciones de Nuevas Acciones y Nuevos GDS presentadas, hasta el número entero de Nuevas Acciones y Nuevos GDS inmediatamente inferior.

Período y Procedimiento para el Ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente por parte de los tenedores de acciones ordinarias y GDS

Durante el Período de Preferencia y de Acrecer los accionistas actuales y/o cesionarios que deseen ejercer sus derechos de suscripción preferente podrán manifestar su interés de manera simultánea, presentando los Formularios de Suscripción Preferente y de Acrecer (tal como se define más adelante) ante el Agente de Suscripción o Caja de Valores, por intermedio de sus depositantes según lo establecido a continuación. El Período de Preferencia y Acrecer será de al menos diez días corridos. Luego, el derecho de acrecer se adjudicará o no una vez finalizada la preferencia en el supuesto de que hubieran acciones disponibles. Asimismo, debido al contexto de pandemia de COVID-19, se podrán obtener las constancias de manera digital.

Los derechos de suscripción preferente y de acrecer podrán ser ejercidos por nuestros accionistas, o los cesionarios de tales derechos, en proporción a la tenencia accionaria por la que se ejerce la preferencia, mediante alguno de los siguientes mecanismos:

1) Para los accionistas tenedores de acciones ordinarias:

Por intermedio de su depositante en Caja de Valores S.A.: otorgando una instrucción a tal efecto al agente que actúa como su depositante en Caja de Valores S.A. mediante los procedimientos y documentos habituales de dicho depositante, quien, a su vez, transmitirá la orden a Caja de Valores S.A. antes del último Día Hábil del Período de Preferencia y de Acrecer en el horario de 9:00 a 15:00 (hora de Argentina). Sin perjuicio de la demás normativa aplicable y documentación habitual para el ingreso de las órdenes de suscripción, se hace saber a los señores accionistas y sus cesionarios que, conforme el Comunicado N° 8779 de Caja de Valores S.A., publicado el día 4 de abril de 2017, los depositantes que deseen enviar instrucciones de suscripción deberán hacerlo ingresando al sistema GIC (Gestión Integral de Custodia – GEDOP Externos) a la siguiente dirección: <https://gic.sba.com.ar> (Menú Suscripciones); desde sus propias terminales, debiendo contar con nivel de “ingreso de transferencias” o superior. En consecuencia, Caja de Valores S.A. no recibirá instrucciones de suscripción que sean presentadas mediante formularios impresos. Una vez recibidas las órdenes correspondientes, Caja de Valores S.A. las comunicará al Agente de Suscripción y, en la fecha de emisión y liquidación, debitará los importes correspondientes a la integración de las Nuevas Acciones suscriptas directamente a los agentes, quienes, a su vez, cobrarán las sumas correspondientes de quienes hayan ejercido el derecho de suscripción preferente y de acrecer. La Compañía ha designado a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. como Agente de Suscripción. Se ruega a los señores accionistas y cesionarios respetar los límites horarios aquí establecidos.

En forma directa: quienes deseen ejercer su derecho de suscripción preferente y de acrecer fuera del régimen de depósito colectivo de Caja de Valores S.A., deberán (i) tener abierta una subcuenta comitente con el Agente de Suscripción (en cumplimiento con las normas y requisitos aplicables así como con la normativa sobre Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, incluyendo sin limitación la establecida en el Título XI, Sección I de las Normas de la CNV, lo cual será verificado por el Agente de Suscripción a su solo criterio y como condición previa a la apertura de dicha subcuenta); y (ii) manifestar su intención al respecto mediante la suscripción y entrega al Agente de Suscripción del Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer que éste le proveerá en su domicilio social, en el horario de 9:30 a 15:00 (hora de Argentina). La entrega de dicho formulario debidamente suscripto, conjuntamente con un certificado de titularidad acreditando que el presentante es titular del derecho de suscripción preferente y de acrecer que habilita su ejercicio, deberá ser realizada antes del último Día Hábil del Período de Preferencia y de Acrecer en el horario de 9:30 a 15:00 (hora de Argentina), salvo para el último día de dicho período, en que las órdenes podrán recibirse hasta las 13:00 (hora de Argentina). Los interesados podrán obtener los certificados de titularidad de derechos de suscripción preferente que deberán adjuntar al Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer a ser entregado al Agente de Suscripción concurriendo directamente a las oficinas de Caja de Valores S.A., sitas en 25 de Mayo 362 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y sus sucursales del interior del país, o bien por intermedio del depositante en Caja de Valores S.A. con el cual tengan depositadas como comitentes sus tenencias accionarias.

2) Los accionistas tenedores de GDS que deseen ejercer su derecho de suscripción preferente y de acrecer

deberán entregar al Agente de Depósito de GDS un Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer de GDS debidamente completo y pagar la cantidad especificada a continuación por cada GDS suscrito o solicitado de conformidad con los derechos de suscripción preferente y de acrecer antes del cierre del 16 de abril de 2021, o sus derechos de suscripción preferente y de acrecer sobre los GDS caducarán y no tendrán más valor, sin perjuicio de los montos que pueda llegar a percibir por la venta de dichos derechos por parte del Agente de Depósito de GDS conforme lo establecido precedentemente. El depósito por correo no constituirá constancia de la entrega al agente de derechos GDS. De enviarse por correo el Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer, los tenedores de tales derechos deberán enviar dicho formulario por correo certificado, debidamente garantizado, con aviso de retorno y deberán contemplar una cantidad de días suficiente como para garantizar la entrega efectiva al Agente de Depósito de GDS antes de la fecha mencionada en el presente párrafo.

El monto que pague será el precio de suscripción definitivo más la tarifa de emisión del Agente de Depósito de GDS de USD 0,05 por nuevo GDS.

El ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de acrecer es irrevocable y no puede cancelarse ni modificarse.

Se ruega a los señores accionistas y cesionarios respetar los límites horarios aquí establecidos.

Derecho de Suscripción Preferente por parte de los tenedores de acciones ordinarias y GDS

El quinto Día Hábil anterior al inicio del Período de Preferencia y de Acrecer, publicaremos avisos en el Boletín Diario de la BCBA y en la AIF, y durante los tres Días Hábiles anteriores al inicio del Período de Preferencia y de Acrecer publicaremos avisos en el Boletín Oficial de la República Argentina y en un diario de amplia circulación con anterioridad al inicio del mismo y de conformidad con las normas aplicables (el “Aviso de Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer”) anunciando el período de ejercicio del derecho de suscripción preferente de cada tenedor actual de acciones ordinarias o de GDS para la suscripción de 80.000.000 Nuevas Acciones o 8.000.000 Nuevos GDS, según el caso. La adjudicación se producirá una vez finalizado el Período de Preferencia y de Acrecer.

Negociación de cupones de derechos de suscripción preferente y de acrecer

Los cupones representativos del derecho de suscripción preferente y de acrecer de las Nuevas Acciones se negociarán en forma separada de dichas acciones en ByMA a partir del segundo Día Hábil anterior al inicio del Período de Preferencia y de Acrecer. Los tenedores de acciones ordinarias registrados que vendan derechos de suscripción preferente de Nuevas Acciones en el mercado transferirán a su comprador el derecho a participar en esta oferta, y no tendrán ulterior derecho a participar en la oferta, independientemente de que continúen deteniendo sus acciones ordinarias.

El Agente de Depósito de GDS podrá, de conformidad con la ley aplicable, vender los derechos de suscripción preferente sobre los GDS en el mercado de aquellos accionistas tenedores de GDS que no hubiesen entregado el Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer conforme el procedimiento establecido. Los fondos obtenidos de tales ventas serán distribuidos entre los tenedores de GDS en forma proporcional a su tenencia, en dólares estadounidenses en la medida que las normas cambiarias vigentes así lo permitan, y de acuerdo con el Contrato de Depósito. Se deja aclarado que el Agente de Depósito de GDS no puede garantizar que existirán compradores para dichos derechos. Si el Agente de Depósito de GDS determina que, a su juicio, los Pesos recibidos por la venta de los derechos de suscripción preferente y de acrecer que corresponden a las acciones ordinarias subyacentes a sus GDS no ejercitados no pueden convertirse a Dólares Estadounidenses bajo un criterio razonable (incluso, como resultado de las leyes, regulaciones y requisitos aprobatorio de Argentina), el Agente de Depósito de GDS podrá mantener los Pesos que reciba en una cuenta de titularidad del Agente de Depósito de GDS conforme lo establecido en el Contrato de Depósito. De conformidad con las leyes y regulaciones vigentes en Argentina, es posible que el Agente de Depósito de GDS no pueda convertir a Dólares Estadounidenses los Pesos que reciba.

Precio Indicativo

Solo a efectos informativos, se estableció un rango de precio de suscripción indicativo no vinculante en Pesos (valor nominal más prima de emisión) para las Nuevas Acciones (el “Precio Indicativo”), el cual se encuentra dentro del rango autorizado por la Asamblea. De acuerdo a lo aprobado por la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de octubre de 2019 el precio de suscripción por acción no podrá ser inferior al precio de listado y negociación de la acción al momento del aviso de suscripción menos un descuento que no podrá exceder el 10%, destacándose que el precio de suscripción por acción será igual al valor nominal de cada acción más su correspondiente prima de emisión. No obstante, considerando que los parámetros de mercado que se han tenido en cuenta para el

establecimiento de dicho valor podrían cambiar, se autoriza al Directorio a modificar dicho parámetro en un 15% inferior al valor aprobado por asamblea, si ello fuera necesario al momento de fijación del precio de suscripción indicativo o definitivo.

Dicho Precio Indicativo podrá ser modificado (dentro del rango autorizado por la Asamblea) en función de las condiciones de mercado periódicamente durante el Período de Preferencia y de Acrecer hasta la fijación del Precio de Suscripción que tendrá lugar al menos 5 Días Hábiles antes del cierre del Período de Preferencia y de Acrecer. Dicha alteración del Precio Indicativo durante el Período de Preferencia y de Acrecer será informada mediante un aviso complementario al Aviso de Inicio del Período de Preferencia y de Acrecer a ser publicado en: (i) el Boletín Diario de la BCBA en virtud de la facultad delegada por el ByMA a la BCBA; (ii) la Página Web de la CNV, bajo el ítem “Empresas”; y (iii) la página web de la Compañía (www.irsa.com.ar) (la “Página Web de la Compañía”) donde además se les informará expresamente a aquellos titulares del derecho de suscripción preferente y de acrecer que hubieren presentado un Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer, que tienen derecho de retirar y/o modificarlos. Cabe aclarar que, aquellos titulares del Derecho de Suscripción Preferente y de Acrecer que hubieren presentado un Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer con anterioridad a la fijación del Precio de Suscripción deberán en todos los casos integrar las Nuevas Acciones o los Nuevos GDS abonando el Precio de Suscripción y no el Precio Indicativo.

Precio de Suscripción

Al menos 5 Días Hábiles antes de la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer, nuestro Directorio determinará el Precio de Suscripción de los de los Nuevos GDS y de las Nuevas Acciones en Dólares Estadounidenses (el cual podrá ser informado en Pesos a los efectos de la suscripción en Pesos e informado en un Aviso Complementario con posterioridad al Precio de Suscripción definitivo en dólares, y hasta 2 días hábiles previos a la finalización del periodo de Suscripción Preferente). El Precio de Suscripción de las Nuevas Acciones se podrá integrar en Pesos o en dólares y el Precio de Suscripción de los Nuevos GDS se integrará en dólares. El Precio de Suscripción de los Nuevos GDS y de las Nuevas Acciones será informado a la CNV y a los mercados ese mismo día o a primera hora del Día Hábil inmediatamente siguiente a su determinación, con anterioridad a la apertura del mercado argentino, mediante un aviso del precio de suscripción (el “Aviso del Precio de Suscripción”). Éste estará conformado por el valor nominal de la acción más la prima de emisión que se establezca.

Descripción de las Opciones

Las Opciones se emitirán de acuerdo con un contrato de opciones celebrado entre nosotros y Computershare, Inc, en calidad de Agente de las Opciones (el “Contrato de Opciones”). El siguiente resumen de ciertas disposiciones del Contrato de Opciones y las Opciones no pretende ser exhaustivo, y está condicionado en su totalidad por referencia al Contrato de Opciones y a las Opciones, incluyendo las definiciones de ciertos términos contenidas en los mismos. El Contrato de Opciones será oportunamente publicado en el sitio web de la CNV <https://www.argentina.gob.ar/cnv> en el ítem —Empresas en la sección “*Hechos Relevantes*” de la AIF.

Generalidades

Las Opciones podrán ser ejercidas trimestralmente, el día hábil previo al vencimiento y en la fecha de vencimiento, a partir que se cumplan 90 días desde su emisión en cualquier oportunidad antes de su vencimiento que tendrá lugar a los cinco años desde la fecha de su emisión. Las Opciones son libremente transferibles. Los períodos trimestrales y fechas de ejercicio de las Opciones se informarán junto con su Precio de Ejercicio en el Aviso de Precio de Suscripción.

Nuestras acciones ordinarias se encuentran listadas en ByMA y nuestros GDS se encuentran listados en la New York Stock Exchange (“NYSE”). Esperamos que las Nuevas Acciones, los GDS y las Opciones sean admitidas para el listado en ByMA y en NYSE. A tal fin se ha solicitado a ByMA y a NYSE las autorizaciones correspondientes en relación a las Nuevas Acciones, a los GDS y a las Opciones.

Las Opciones vencerán automáticamente a los cinco años desde la fecha de su emisión. Antes de su vencimiento, cada opción facultará a su tenedor a comprar 1 acción ordinaria. En consecuencia, deberá ejercerse 1 opción para comprar cada acción ordinaria. La cantidad de Nuevas Acciones que podrán suscribirse como consecuencia del ejercicio de las Opciones dependerá del resultado de la suscripción en el marco de la presente oferta, en la proporción indicada. El Precio de Ejercicio de las Opciones será un 20% superior al Precio de Suscripción definitivo de las Nuevas Acciones, el cual será determinado por el Directorio de la Compañía y comunicado en el Aviso del Precio de Suscripción, y se publicará en el Aviso

del Precio de Suscripción que será difundido por nosotros el Día Hábil siguiente en el Boletín Diario de la BCBA, en la Página Web de la CNV, bajo el ítem “Empresas” (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) y en la página web de la Compañía (www.irsa.com.ar). El valor se mantendrá constante en términos de dólares estadounidenses debiendo en consecuencia quien ejerza la Opción integrar en dólares estadounidenses la suma correspondiente al ejercicio de la Opción, en caso de que dicho procedimiento fuere aceptado por la legislación argentina vigente a la fecha de dicha integración o, en su defecto, en pesos, utilizando el precio que se estableció en dólares estadounidenses multiplicado por el precio de listado y negociación de la acción local de IRSA vigente en la fecha de ejercicio dividido por el cociente entre el precio de los GDS de IRSA dividido por diez vigente en la fecha de ejercicio. Tanto el precio de ejercicio como la cantidad de acciones resultantes de Opciones a emitirse ante el ejercicio de un Opción están sujetos a ajuste en ciertos casos. Véase “Cambios que afectan a las Opciones” más adelante.

Hemos acordado que, hasta el ejercicio o el vencimiento de las Opciones, lo que ocurra primero, mantendremos actualizada una declaración de registro bajo la Ley de Títulos Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, con sus modificaciones, en relación con la emisión en forma periódica de nuevas acciones en virtud del ejercicio de las Opciones.

Esperamos que las Opciones sean admitidas para el listado en ByMA. A tal fin se ha solicitado a ByMA la autorización correspondiente. Tenemos la intención de solicitar que las Opciones sean admitidas para el listado en el NYSE.

Las Opciones podrán ejercerse mediante la devolución a nosotros de los certificados representativos de las Opciones, si hubiera, junto con el formulario de ejercicio adjunto, debidamente completado y firmado, y el pago directamente a nosotros del Precio de Ejercicio. El pago del Precio de Ejercicio podrá realizarse en efectivo o mediante cheque certificado o de caja pagadero a nuestra orden. Dentro de los cinco días que sean hábiles tanto en Buenos Aires como en la Ciudad de Nueva York, luego de la entrega de un formulario de ejercicio debidamente completado y firmado a nosotros, y del pago total del precio de ejercicio, registraremos las nuevas acciones ordinarias y entregaremos o dispondremos que se entreguen, a dicho tenedor o a su orden escrita, certificados accionarios representativos de la cantidad de acciones enteras resultantes de opciones. Los certificados representativos de las opciones serán emitidos en forma de certificado global en DTC.

Nosotros o el Agente de las Opciones podrá requerir el pago de un monto suficiente para cubrir cualquier impuesto u otra carga gubernamental que pudiera ser impuesta en relación con toda registración o transferencia o canje de Opciones.

Forma de representación de las Opciones

Se emitirán certificados representativos de Opciones en forma de certificado global en DTC y no se cobrará cargo por servicio por el registro de transferencia o canje cuando se presente un certificado de Opciones en la oficina del Agente de las Opciones destinada a tal fin. Podremos exigir el pago de una suma suficiente para cubrir cualquier impuesto u otra carga gubernamental que pueda imponerse en relación con el registro de transferencia o canje de certificados de Opciones.

Acciones fraccionarias

No se emitirán acciones ordinarias fraccionarias ante el ejercicio de las Opciones. Aceptaremos el ejercicio de opciones únicamente a cambio de acciones ordinarias nuevas enteras, y redondearemos hacia abajo todo ejercicio de Opciones presentadas respecto de acciones ordinarias nuevas fraccionarias al número entero de acciones ordinarias nuevas más cercano. En consecuencia, usted deberá ejercer una opción para comprar cada acción ordinaria.

Opciones no ejercidas

Las Opciones no ejercidas no conferirán a sus tenedores el derecho de votar o asistir a nuestras asambleas de accionistas o de recibir dividendos sobre nuestras acciones ordinarias. Los tenedores de las opciones no tienen derecho de voto en relación con asuntos presentados a nuestros accionistas, y no tienen derecho a recibir dividendos en efectivo hasta tanto sean tenedores registrales de las acciones ordinarias o de las GDS subyacentes a dichas opciones. Los tenedores de las Opciones no tienen derecho a ninguna participación sobre nuestros activos en caso de liquidación o disolución de nuestros negocios.

Cambios que afectan a las Opciones

Definiciones

A los fines de la presente sección, se definen los siguientes conceptos:

División, separación y subdivisión de acciones: aumento proporcional de la cantidad de acciones en circulación sin un incremento proporcional del capital;

Combinación de acciones: disminución proporcional de la cantidad de acciones en circulación sin una disminución proporcional del capital;

Reclasificación de acciones: recategorización de las acciones en distintas clases.

Ajuste del precio de ejercicio y de la cantidad de acciones ordinarias que pueden ser compradas en virtud de las opciones.

En caso de aprobarse cualquier reestructuración social o acto respecto de nuestras acciones ordinarias, distinto de los mencionados en el presente y que puedan tener un impacto en los derechos de los tenedores de las Opciones o que puedan representar una reducción en los mismos, utilizaremos nuestros mayores esfuerzos para negociar con los tenedores de las opciones la determinación de nuevas condiciones de ejercicio, buscando preservar los derechos originariamente otorgados a la opción, su valor económico y social, la cantidad de acciones subyacentes y su precio de ejercicio.

Tanto el precio de ejercicio como la cantidad de nuestras acciones ordinarias que pueden comprarse mediante el ejercicio de las opciones estará sujeto a ajustes a fin de preservar el valor de las opciones.

(a) División de acciones, combinaciones, etc. Si en cualquier momento con posterioridad a la fecha de emisión de las acciones ordinarias emitidas en virtud de esta oferta, existiere una división, subdivisión o combinación de nuestras acciones ordinarias, (i) la cantidad de nuestras acciones ordinarias susceptibles de compra ante el ejercicio de cada opción inmediatamente después del acontecimiento de dicho evento será ajustado de forma tal que luego de efectuar dicho ajuste, el titular de la opción ejercida de allí en adelante, tendrá derecho a recibir la cantidad de acciones ordinarias de las que hubiera sido titular inmediatamente después de dicha acción si dicha opción se hubiera ejercido inmediatamente antes de dicho evento y (ii) el precio de ejercicio vigente inmediatamente antes de dicha acción será reducido a un precio a determinarse multiplicando el precio de ejercicio vigente en ese momento por una fracción (x) cuyo numerador será la cantidad de nuestras acciones ordinarias susceptibles de compra ante el ejercicio de cada opción inmediatamente antes de dicho ajuste, y (y) cuyo denominador será la cantidad de nuestras acciones ordinarias susceptibles de compra inmediatamente después de dicho ajuste.

(b) Reclasificación, fusión propiamente dicha, etc. En caso de cualquier reclasificación o cambio de nuestras acciones ordinarias en circulación susceptibles de emisión ante el ejercicio de las opciones, o en caso de cualquier fusión por absorción o fusión propiamente dicha con otra compañía (distinta de una fusión propiamente dicha en la que seamos la sociedad continuadora y que no resulte en una reclasificación o cambio de las acciones ordinarias en circulación en ese momento o de otras acciones susceptibles de emisión ante el ejercicio de las opciones) o en caso de cualquier venta o transferencia a otra compañía de todos o sustancialmente todos nuestros activos; como una condición a dicha reclasificación, cambio, fusión por absorción o fusión propiamente dicha, venta o transferencia, nosotros o dicha sociedad continuadora o adquirente, según sea el caso, estableceremos inmediatamente una disposición legítima y adecuada mediante la cual el tenedor de opciones en circulación en ese momento tendrá el derecho, a partir de ese momento, de recibir al ejercer las opciones una cantidad de acciones de la sociedad continuadora o adquirente equivalente a la cantidad que resulte de la aplicación de la relación de cambio establecida para la reclasificación, combinación o fusión propiamente dicha respecto de las acciones subyacentes adquiridas en virtud del ejercicio de las opciones.

(c) Emisión de opciones y títulos convertibles. En caso que, en cualquier momento o en forma periódica con posterioridad a la fecha del presente, emitamos, vendamos, distribuyamos o de otro modo otorguemos de cualquier manera a todos los tenedores de nuestras acciones ordinarias cualesquiera derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas, independientemente de que derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas puedan ejercerse o no en forma inmediata, e independientemente de que el precio de compra por acción al que las acciones ordinarias son susceptibles de emisión ante el ejercicio de dichos derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas, determinado mediante la división de (i) el monto total, si lo hubiere, recibido o a ser recibido por nosotros en contraprestación por la emisión, venta, distribución u otorgamiento de dichos derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones

ordinarias o canjeables por éstas, más el monto total mínimo de la contraprestación adicional, si la hubiere, pagadera a nosotros ante el ejercicio de todos los derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas, más, en el caso de nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas, el monto total mínimo de la contraprestación adicional, si la hubiere, pagadera ante la conversión o canje de nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas, por (ii) la cantidad máxima total de nuestras acciones ordinarias susceptibles de emisión ante el ejercicio de todos los derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas, sea inferior al Precio de Mercado Actual por acción ordinaria en la fecha de registro para la emisión, venta, distribución u otorgamiento de dichos derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas (la “Distribución”); con efectos a partir de dicha Distribución, el precio de ejercicio será reducido al precio determinado mediante la multiplicación del precio de ejercicio vigente inmediatamente antes de dicha Distribución por una fracción, cuyo numerador será la suma de (i) la cantidad de nuestras acciones ordinarias en circulación (con exclusión de cualesquiera acciones de tesorería) inmediatamente antes de dicha Distribución multiplicado por (B) el Precio de Mercado Actual por acción ordinaria en la fecha de dicha Distribución más (ii) la contraprestación, si la hubiere, recibida por nosotros ante dicha Distribución, y cuyo denominador será el producto de (A) la cantidad total de nuestras acciones en circulación (con exclusión de cualesquiera acciones de tesorería) inmediatamente después de dicha Distribución multiplicado por (B) el Precio de Mercado Actual por acción ordinaria en la fecha de registro correspondiente a dicha Distribución. A los fines de lo anterior, se presumirá que la cantidad máxima total de acciones ordinarias susceptibles de emisión ante el ejercicio de todos los derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas ha sido emitida a la fecha de dicha Distribución y, a partir de ese momento, se considerará en circulación; y asimismo, se presumirá que nosotros recibimos como contraprestación por las mismas dicho precio por acción, determinado según se establece anteriormente.

El Precio de Mercado Actual por acción ordinaria en cualquier fecha será el promedio de los precios diarios de cierre para el período más corto entre (i) el período de 20 días bursátiles corridos que finaliza en el último día bursátil completo en la ByMA antes de la hora y la fecha del primero de los siguientes acontecimientos (A) la fecha en la cual se calcula el Precio de Mercado Actual y (B) el último día bursátil completo en dicha bolsa o mercado antes del comienzo de la negociación “ex dividendos” de nuestras acciones ordinarias relacionada con el hecho que origina los ajustes requeridos por los párrafos (a), (b), (c) o (d) (el “Momento de la Determinación”); y (ii) el período que comienza en la fecha siguiente al primer anuncio público de la emisión, venta, distribución u otorgamiento en cuestión hasta dicho último día bursátil completo anterior al Momento de la Determinación; estipulándose que en caso de una oferta pública suscripta en firme, el Precio de Mercado Actual significará el precio de cierre de nuestras acciones ordinarias en la fecha de la determinación del precio de dicha oferta. El precio de cierre para cualquier día será el último precio de venta informado o, en caso de que dicha venta informada no haya tenido lugar en dicha fecha, el promedio de la oferta de cierre y los precios consultados para dicha fecha, en cada caso en la ByMA.

(d) Dividendos y Distribuciones. En caso que, en cualquier momento o en forma periódica con posterioridad a la fecha del presente, distribuyamos a todos los tenedores de nuestras acciones ordinarias, cualesquiera dividendos según se establece en el artículo 234 de la Ley de Sociedad de Argentina, en efectivo o en especie (incluyendo sin limitación acciones ordinarias), u otra distribución en efectivo, pruebas de nuestro endeudamiento, otros títulos u otros bienes o activos, o cualesquiera opciones, warrants u otros derechos de suscripción o de compra de lo mencionado anteriormente, (A) el precio de ejercicio será reducido en forma proporcional por el porcentaje en que la distribución exceda el 3% del Precio de Mercado Actual según se define anteriormente; y (B) la cantidad de acciones ordinarias susceptibles de compra ante el ejercicio de cada opción será incrementada a la cantidad determinada mediante la multiplicación de acciones ordinarias susceptibles de compra de esa forma inmediatamente antes de la fecha de registro correspondiente a dicha distribución por una fracción, cuyo numerador será el precio de ejercicio vigente inmediatamente antes del ajuste requerido por la cláusula (A) de esta oración y cuyo denominador será el precio de ejercicio vigente inmediatamente después de dicho ajuste. Los ajustes requeridos por este párrafo (d) deberán realizarse siempre que exista tal distribución en forma retroactiva a la fecha de registro para la determinación de los accionistas con derecho a recibir dicha

distribución. Todas las especificaciones del procedimiento estarán disponibles en el Contrato de las Opciones a celebrarse con el Agente de las Opciones, cuya copia estará disponible en sitios Web de SEC (www.sec.gov) y su traducción correspondiente en en el sitio web la CNV <https://www.argentina.gob.ar/cnv> en el ítem —Empresas de la AIF. Se deja constancia que es intención de la Compañía realizar y permitir que los accionistas e inversores realicen todas las presentaciones requeridas a los fines de esta oferta de forma virtual dado el contexto de pandemia ante todos los organismos intervinientes.

(e) Emisión de acciones ordinarias adicionales. En caso que debamos en cualquier momento (con excepción de lo que se establece a continuación) emitir o vender acciones ordinarias adicionales por una contraprestación por un monto por acción adicional inferior al Precio de Mercado Actual (según se define anteriormente), la cantidad de nuestras acciones ordinarias por las cuales las opciones son susceptibles de ejercicio será ajustada a fin de igualar el producto obtenido mediante la multiplicación de la cantidad de acciones ordinarias por las cuales las opciones son susceptibles de ejercicio inmediatamente antes de dicha emisión o venta por una fracción (A) cuyo numerador será la cantidad de nuestras acciones ordinarias en circulación inmediatamente después de dicha emisión o venta, y (B) cuyo denominador será la suma de (1) la cantidad de nuestras acciones ordinarias en circulación inmediatamente antes de dicha emisión o venta, y (2) la contraprestación total recibida por la emisión o venta de dicha acciones ordinarias adicionales dividida por el Precio de Mercado Actual (según se define anteriormente). No se requerirá ningún ajuste en virtud de este párrafo (e) para las emisiones de nuestras acciones ordinarias (i) respecto de las opciones emitidas en virtud de los planes de opciones de acciones según se encuentran vigentes actualmente o en forma periódica o (ii) ante el ejercicio de las opciones.

(f) Diferimiento de ciertos ajustes. No se requerirá ningún ajuste al precio de ejercicio (incluyendo el ajuste relacionado con la cantidad de nuestras acciones ordinarias susceptible de compra ante el ejercicio de cada opción) en virtud del presente, a menos que dicho ajuste, junto con otros ajustes llevados a cabo según se establece a continuación, resulte en un aumento o reducción de por lo menos el dos por ciento (2%) del precio de ejercicio; estipulándose que cualesquiera ajustes que no se requieran en razón de este párrafo (f) serán llevados a cabo y considerados en cualquier ajuste posterior.

(g) Cambios en las opciones y en los títulos convertibles. Si el precio de ejercicio establecido para cualesquiera derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas referidos en el párrafo (c) anterior, la contraprestación adicional, si la hubiere, pagadera ante la conversión o canje de cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones o canjeables por éstas, o la tasa a la cual cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones o canjeables por éstas es convertible en nuestras acciones o canjeable por éstas, cambiara en cualquier momento (que no sea en razón de disposiciones diseñadas para la protección contra dilución en caso de un hecho que resulte en un ajuste relacionado), el precio de ejercicio vigente en ese momento y la cantidad de acciones ordinarias susceptible de compra ante el ejercicio de cada opción será reajustado inmediatamente (con efectos únicamente respecto de cualquier ejercicio de cualquier opción con posterioridad a dicho reajuste) al precio de ejercicio y la cantidad de nuestras acciones susceptibles de compra de ese modo que estarían vigentes si el ajuste realizado ante la emisión, venta, distribución u otorgamiento de dichos derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas en base a dicho precio de compra cambiado, la contraprestación adicional o la tasa de conversión, según sea el caso, pero sólo respecto de dichos derechos de suscribir o comprar, o cualesquiera opciones u opciones de compra de, nuestras acciones ordinarias o cualesquiera acciones o títulos convertibles en nuestras acciones ordinarias o canjeables por éstas en tanto sigan en circulación en ese momento.

(h) Otros ajustes. En caso de que en cualquier momento, como resultado de un ajuste, los tenedores de las opciones tuvieran derecho a recibir cualquiera de nuestros títulos que no sean nuestras acciones ordinarias, a partir de ese momento, la cantidad de dichos títulos susceptibles de ser recibidos ante el ejercicio de las opciones y el precio de ejercicio aplicable a dicho ejercicio estará sujeto a un ajuste en forma periódica de la forma y en los términos que sean más parecidos a las disposiciones establecidas respecto de nuestras acciones ordinarias en el presente.

Reserva de Acciones ordinarias

Hemos autorizado y reservado para emisión la cantidad de acciones ordinarias de nuestra Compañía a emitirse ante el ejercicio de todas las opciones en circulación. Dichas acciones ordinarias, una vez integradas y emitidas, serán debida y válidamente emitidas, y estarán totalmente integradas y no sujetas a

aportes posteriores, libres de derechos de suscripción preferente y libres de todo tipo de impuestos, gravámenes, cargas y derechos reales de garantía en relación con su emisión.

Las Nuevas Acciones emitidas en virtud del ejercicio de la Opción deben tener los mismos derechos que las acciones que estén en circulación al momento del ejercicio de la Opción. Para el caso de dividendos, las nuevas acciones tendrán derecho a futuros dividendos en la medida en que dichas acciones sean emitidas como resultado de un ejercicio de dicha Opción con anterioridad al pago de dividendos de conformidad con la normativa legal aplicable, una vez que las mismas se encuentren debidamente acreditadas por Caja de Valores. Asimismo, el contrato de las opciones contempla cláusulas de ajuste que podrían afectar las condiciones de ejercicio de las opciones en caso que se declaren dividendos en el futuro, pudiendo modificar el precio de ejercicio o la cantidad, dependiendo del tipo de dividendo que se trate (en efectivo o en especie) y la significatividad de dicho dividendo respecto al capital accionario al momento de la declaración del dividendo. Todas estas especificaciones estarán disponibles en el Contrato de las Opciones a celebrarse con el Agente de las Opciones, cuya copia estará disponible en sitios Web de SEC (www.sec.gov) y traducción correspondiente en CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) en el ítem —Empresas de la AIF.

Modificación al Contrato de Opciones

Periódicamente, nosotros y el Agente de las Opciones, sin el consentimiento de los tenedores de las opciones, podremos modificar o complementar el Contrato de Opciones con ciertos fines, incluyendo, sin carácter taxativo, de subsanar defectos o incongruencias o introducir cualquier cambio que no afecte en forma significativa y adversa los intereses de los tenedores de las opciones. Toda modificación o complemento del Contrato de Opciones que tenga un efecto significativo y adverso sobre los intereses de los tenedores de las opciones requerirá el consentimiento escrito de los tenedores de la mayoría de las opciones en circulación en ese momento. Se requerirá el consentimiento de cada uno de los tenedores de opciones afectados para cualquier modificación que implicara el incremento del precio de ejercicio o la disminución de la cantidad de acciones resultantes de opciones que pueden adquirirse ante el ejercicio de las opciones (excepto como resultado de ajustes establecidos en el Contrato de Opciones).

Ley aplicable

El Contrato de Opciones y las opciones y todos los derechos de allí derivados se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes del Estado de Nueva York, Nueva York, a excepción de los derechos sobre las acciones a las que dan derecho las Opciones, que serán regidas por las leyes de Argentina. El Contrato de Opciones será oportunamente publicado en el sitio web de la CNV <https://www.argentina.gob.ar/cnv> en el ítem —Empresas en la sección “*Hechos Relevantes*” de la AIF.

MERCADOS Y PRECIO HISTÓRICO DE NUESTRAS ACCIONES

Mercados de valores en los que cotizan nuestras acciones

Nuestras acciones ordinarias cotizan en ByMA, el sucesor del Mercado de Valores de Buenos Aires S.A. (“Merval”) bajo el símbolo “IRSA”. Asimismo, nuestros GDS se encuentran listados en el NYSE bajo el símbolo “IRS”. A la fecha de este Prospecto tenemos un capital social emitido de ARS 579 millones representado por 578.676.460 acciones ordinarias de valor nominal ARS 1 por acción y de un voto por acción.

Todas las acciones ordinarias se encuentran válidamente emitidas, están totalmente integradas y no están sujetas a aportes adicionales.

Antecedentes del precio de nuestras acciones

Nuestras acciones cotizan y se negocian en ByMA bajo la denominación “IRSA”. Las acciones comenzaron a cotizar en ByMA y su predecesor, el Merval, el 26 de marzo de 1996. Cada GDS de la Compañía representa 10 acciones ordinarias de valor nominal ARS 1. Los GDS en custodia cotizan y se negocian en el NYSE bajo la denominación “IRS”. Los GDS comenzaron a cotizar en el NYSE el 15 de noviembre de 2000, y fueron emitidos por Bank of New York Mellon Inc. actuando como depositario. El siguiente cuadro muestra, para el período indicado, los precios de cotización de cierre máximos y mínimos de nuestras acciones en ByMA y en el NYSE.

	ByMA (1)			Nasdaq		
	Volumen	ARS por acción		Volumen GDSs	USD por GDS	
		Máximo	Mínimo		Máximo	Mínimo
Ejercicio Económico 2018						
1er Trimestre	4.087.847	44,00	38,05	2.988.161	25,50	22,00
2do Trimestre	8.226.277	54,90	42,50	4.464.818	31,77	24,25
3er Trimestre	7.147.640	60,75	46,70	6.140.144	32,17	23,00
4to Trimestre	5.134.886	53,25	46,40	5.027.349	25,69	16,81
Anual	24.596.650	60,75	38,05	18.620.472	32,17	16,81
Ejercicio Económico 2019						
1er Trimestre	2.879.900	63,90	44,73	6.183.383	17,33	12,88
2do Trimestre	1.688.773	62,01	45,49	6.219.143	15,49	12,07
3er Trimestre	1.760.981	56,97	47,61	2.249.342	15,11	10,67
4to Trimestre	4.091.000	55,73	38,69	6.723.242	13,69	8,32
Anual	10.420.654	63,90	38,69	21.375.110	17,33	8,32
Ejercicio Económico 2020						
1er Trimestre	2.656.907	45,82	28,88	8.633.806	10,29	4,89
2do Trimestre	2.319.981	54,40	34,26	5.947.874	7,35	4,79
3er Trimestre	2.441.106	52,95	29,40	2.777.854	6,92	2,89
4to Trimestre	6.606.337	48,00	27,65	4.998.545	4,01	2,85
Anual	14.024.331	54,40	34,26	22.358.079	10,29	2,85
Mensual desde Julio 2020						
Julio 2020	2.512.049	48,99	45,34	2.794.504	4,13	2,97
Agosto 2020	1.267.882	48,99	45,29	2.087.737	4,01	3,49
Septiembre 2020	2.599.549	46,77	37,16	2.749.640	3,63	2,59
Octubre 2020	1.598.393	55,99	41,99	1.178.538	3,62	2,86
Noviembre 2020	1.536.677	72,50	55,20	2.386.640	5,04	3,68
Diciembre 2020	842.516	70,10	62,85	1.419.525	5,09	4,34
Enero 2021	1.393.380	75,50	63,70	1.175.359	4,98	4,19
Febrero 2021	689.810	68,75	58,65	798.270	4,50	4,10
Marzo 2021 (hasta el 22 de marzo de 2021)	637.212	62,75	57,40	670.075	4,34	3,83

Fuente: Bloomberg.

(1) Refleja información histórica del Merval.

Los mercados de valores de Argentina⁽¹⁾

El mercado de valores de Argentina comprende 15 mercados. Los valores negociables listados en estos mercados incluyen, entre otros, acciones y bonos y títulos públicos.

El ByMA y el MAE son los principales mercados de Argentina. El ByMA maneja aproximadamente el 95% de toda la negociación de capital en Argentina. La siguiente tabla muestra cierta información con respecto al ByMA.

	Al 31 de diciembre de	Al 30 de junio de	
	2020	2020	2018
Capitalización de mercado (ARS mil millones).....	2.844	2.252	9.099
Cantidad de compañías listadas.....	89	89	96
Volumen promedio diario (En millones de ARS) ⁽²⁾	929,2	1.528	1.252

(1) Refleja los datos históricos del Merval

(2) Durante el mes en referencia

Fuentes: BCBA e Instituto Argentino de Mercados de Capitales (IAMC).

Si bien las compañías pueden listar todo su capital en el ByMA, en la mayoría de los casos los accionistas principales retienen la mayoría del capital social de una compañía listada. Esto resulta en un porcentaje relativamente menor de acciones de la mayoría de las compañías disponibles para negociación activa por el público en el ByMA.

Al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente 89 empresas tenían valores de renta variable. Los mercados de valores argentinos generalmente tienen una volatilidad sustancialmente mayor que los mercados de valores de Estados Unidos y algunos países desarrollados. El índice S&P Merval experimentó un aumento del 44,9% en el año calendario 2016, un aumento del 77,7% en 2017, un aumento del 0,8% en 2018, un aumento del 39,6% en 2019 y un caída del 48,3% para el 2020. Para evitar grandes fluctuaciones en los precios de los valores negociados, el ByMA opera un Sistema según el cual la negociación de un determinado valor se suspende por 15 minutos cuando el precio del valor registra una variación entre el 10% y el 15% y entre el 15% y el 20%, durante cualquier sesión de negociación. Cualquier variación adicional del 5% en el precio del valor da como resultado períodos de suspensión sucesivos de 10 minutos adicionales.

En 2013, los accionistas del Merval y de la BCBA celebraron un acuerdo marco para crear el ByMA a los fines de operar un mercado de valores de conformidad con los requisitos de la Ley de Mercado de Capitales.

La nueva entidad fue constituida a fines de 2016 mediante una escisión de ciertos activos del Merval relacionados con sus operaciones del mercado de valores y aportes de capital adicionales realizados por la BCBA al ByMA. En virtud de la Resolución N° 18.424 de fecha 29 de diciembre de 2016, la CNV autorizó al ByMA a actuar como un mercado autorizado. En consecuencia, el 17 de abril de 2017, todos los títulos listados para su negociación en el Merval fueron transferidos al ByMA. El Merval y la BCBA también celebraron un memorándum de entendimiento con Mercado de Valores de Córdoba S.A. para integrar el mercado de valores de Córdoba a un mercado de valores federal administrado por la BCBA, y con varios corredores de la Ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los fines de que éstos actúen en dicho mercado federal.

La Resolución N° 17.501/2014 de la CNV, de fecha 11 de septiembre de 2014, autorizó a la BCBA a actuar como una entidad calificada a los fines de desarrollar las actividades referidas en el párrafo b), f) y g) del Artículo 32 de la Ley N° 26.831 sobre la delegación por el Merval en virtud del “Acuerdo sobre Delegación de Funciones” de fecha 26 de febrero de 2014, entre la BCBA y el Merval. El 30 de enero de 2017, el directorio del ByMA aprobó la suscripción de un acuerdo con la BCBA para continuar dichas delegaciones.

Regulación del Mercado de Valores de Argentina

En diciembre de 2012, el Gobierno Argentino promulgó la Ley de Mercado de Capitales, que derogó la Ley N° 17.811 promulgada en 1968. La Ley de Mercado de Capitales establece las normas que rigen los mercados de capitales, sus participantes y las normas conforme a las cuales los títulos allí negociados están sujetos a regulación y supervisión por la CNV. En septiembre de 2013, la CNV emitió la Resolución General N° 622/2013 (las “Normas de la CNV”), un nuevo conjunto de normas que también implementa y administra los requisitos de la Ley de Mercado de Capitales. El 9 de mayo de 2018, la Cámara de Diputados de la Nación aprobó la Ley N° 27.440 denominada “Ley de Financiamiento Productivo”, que crea un nuevo régimen de financiamiento para MiPyMEs y modifica la Ley de Mercado de Capitales, la Ley de Fondos de Inversión N° 24.083 y la Ley N° 23.576, entre otras, así como ciertas disposiciones fiscales relacionadas, y establece reglamentaciones para instrumentos derivados, todo ello con el objetivo de lograr un marco regulatorio financiero transparente y moderno que contribuya al desarrollo de la economía argentina. El 21 de mayo de 2018, el Gobierno Argentino emitió el Decreto N°

471/2018, que regula ciertos aspectos de la Ley de Mercado de Capitales, modificada por la Ley N° 27.440.

La Ley de Mercado de Capitales, conforme se encuentra actualmente vigente, establece, entre otras cosas, los siguientes objetivos y principios clave:

- promover la participación en el mercado de capitales de inversores, asociaciones sindicales, asociaciones y cámaras empresariales, organizaciones profesionales y de todas las instituciones de ahorro público, favoreciendo el mecanismo diseñado para fomentar el ahorro nacional y su canalización hacia el desarrollo productivo;
- fortalecer los mecanismos de protección y prevención de abusos contra los inversores;
- promover el acceso al mercado de capitales para MiPyMES;
- propender la creación de un mercado de capitales federalmente integrado, a través de mecanismos para la interconexión de los sistemas informáticos de los distintos ámbitos de negociación, con los más altos estándares de tecnología;
- fomentar la simplificación de la negociación para los usuarios y así lograr una mayor liquidez y competitividad a fin de obtener las condiciones más favorables al momento de concretar las operaciones;
- reducir el riesgo sistémico en el mercado de capitales de Argentina mediante acciones y resoluciones destinadas a implementar las mejores prácticas internacionales;
- promover la integridad y transparencia del mercado de capitales argentino; y
- promover la inclusión financiera.

La CNV es una entidad autárquica del Gobierno Argentino con competencia sobre todo el territorio argentino, que se rige por las disposiciones de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, entre otras reglamentaciones legales relacionadas. La relación de la CNV con el poder ejecutivo argentino se mantiene a través del Ministerio de Hacienda, quien entiende cualesquiera apelaciones procesales administrativas presentadas contra decisiones realizadas por la CNV, sin perjuicio de cualesquiera otras acciones y recursos legales previstos en la Ley de Mercado de Capitales.

La CNV supervisa y regula los mercados autorizados en los que se negocian los valores negociables, las sociedades autorizadas en el régimen de oferta pública y todos los demás participantes del mercado autorizados a operar en el régimen de oferta pública, por ejemplo agentes registrados, agentes de negociación, asesores financieros, suscriptores y distribuidores, corredores, agentes de liquidación y compensación, administradores de fondos comunes de inversión, custodios de fondos comunes de inversión, agentes de depósito colectivo, y agencias de calificación de riesgo, entre otros. Los inversores institucionales argentinos y las compañías de seguro son regulados por entidades gubernamentales separadas, en tanto las entidades financieras son reguladas principalmente por el Banco Central.

Antes de ofrecer valores negociables al público en Argentina, una emisora debe cumplir ciertos requisitos establecidos por la CNV con respecto a sus activos, antecedentes operativos y administración. Sólo las ofertas de títulos aprobadas por la CNV pueden ser listadas en un mercado de valores nacional. No obstante, la aprobación de la CNV no implica la certificación con respecto a la calidad de los títulos ofrecidos o la solvencia de la emisora de los títulos listados, las cuales deben presentar estados contables trimestrales no auditados y estados contables anuales auditados confeccionados de conformidad con las NIIF, conforme fueran emitidas por el IASB y diversos informes periódicos ante la CNV y el mercado de valores en que sus valores negociables están listados. Asimismo, las emisoras deben informar a la CNV y al mercado de valores pertinente cualquier hecho relacionado con la emisora y sus accionistas que pueda afectar sustancialmente el valor de los títulos negociados.

En Argentina, los títulos de deuda y capital negociados en un mercado deben, a menos que sus accionistas instruyan lo contrario, ser depositados ante un Depositario de Títulos Central con base en Argentina. Actualmente, el único depositario autorizado bajo la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV es Caja de Valores S.A., una sociedad de propiedad de ByMA que brinda facilidades de depósito centrales, y una entidad de compensación para la negociación de títulos y agente de transferencia y pago para operaciones con valores negociables.

La Ley N° 27.440 optimiza la regulación de fondos comunes de inversión, ofertas públicas de valores negociables, obligaciones negociables y la regulación de intermediarios y mercados de títulos, a la vez que incorpora una regulación muy esperada en materia de instrumentos derivados y los márgenes y las

garantías que los cubren. A continuación, sigue un resumen de las principales modificaciones a la Ley de Mercado de Capitales introducidas por la Ley N° 27.440:

- Elimina la facultad de la CNV de designar veedores con poder de veto sobre resoluciones adoptadas por el directorio de una emisora sin una orden judicial.
- Otorga a la CNV la facultad de emitir reglamentaciones para mitigar situaciones de riesgo sistémico, establecer comisiones máximas a ser recibidas por mercados de valores, crear o modificar categorías de agentes, fomentar la simplificación de la negociación de títulos y promover la transparencia e integridad de los mercados de capitales, a la vez que prohíbe a la CNV denegar una solicitud de autorización al régimen de oferta pública de una emisora únicamente basada en el momento, mérito o conveniencia.
- Faculta a la CNV a regular las ofertas privadas de valores negociables.
- Otorga a los tribunales comerciales federales competencia para revisar resoluciones o sanciones emitidas por la CNV.
- Fortalece las garantías de debido proceso a favor de personas o entidades sancionadas por la CNV y aumenta el monto de las multas, entre ARS 100.000 y ARS 100 millones, el cual puede aumentarse hasta cinco veces los beneficios percibidos con la infracción.
- Devuelve ciertas funciones tales como supervisión, inspección y control de agentes y operaciones a los mercados de valores y las entidades de compensación sin que esto implique la delegación de las facultades de la CNV.
- Permite a la CNV regular y establecer límites de titularidad de mercados autorizados para restringir la concentración de control.
- Pueden ejercerse derechos de suscripción preferente mediante el procedimiento de colocación determinado en un prospecto de oferta pública, en lugar del procedimiento previsto en la Ley General de Sociedades. Los tenedores de derechos de suscripción preferente tienen el derecho a suscribir nuevas acciones emitidas en proporción a sus tenencias antes del aumento de capital. El precio de suscripción de las nuevas acciones emitidas no puede ser inferior al precio de oferta pública. Para poder utilizar el régimen de oferta pública en relación con una oferta de derechos de suscripción preferente, la emisora debe (i) tener incluida en sus estatutos una disposición expresa que adopte este régimen en vez del régimen previsto en la Ley General de Sociedades; y (ii) los accionistas de la emisora deben aprobar toda emisión de títulos de capital o de títulos de deuda convertibles en acciones.
- Elimina los derechos de acrecer, a menos que ellos estén previstos expresamente en los estatutos de una compañía listada.
- Permite a las entidades extranjeras participar en todas las asambleas de accionistas mediante representantes autorizados.
- Establece parámetros para fijar el precio de oferta de una oferta pública de adquisición obligatoria.
- Permite al oferente fijar libremente el precio de oferta en una oferta pública de adquisición voluntaria.

DILUCIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, nuestro capital social en circulación estaba compuesto por 578.676.460 acciones ordinarias (que incluye las acciones asignadas al Plan de Incentivo de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea de Accionistas del 31 de octubre de 2011). Si usted invierte en nuestras acciones en esta oferta, su porcentaje de participación se diluirá en la medida de la diferencia entre el Precio de Suscripción por acción y el valor de libros pro forma neto por acción al concretarse la oferta.

Al 31 de diciembre de 2020, teníamos un valor de libros de ARS 70.634 millones de acuerdo al patrimonio neto de los estados financieros individuales de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 (el cual se concilia con el Patrimonio Neto Consolidado atribuible a los accionistas de la sociedad controlante al 31 de diciembre de 2020 era de ARS 70.107 millones, más ARS 63 millones que corresponden principalmente a la adquisición interés no controlante, resultados de ejercicios anteriores y ajustes por inflación de acuerdo con la Resolución Técnica 43 y más ARS 464 millones relacionados con ajustes de la consolidación) o ARS 122,1 por acción ordinaria. El valor de libro surge del patrimonio neto de los estados financieros individuales de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 dividido por el número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2020 que era de 578.676.460 acciones. Se deja aclarado que los estados financieros adjuntos al presente son los consolidados, por lo que de los mismos puede surgir una diferencia en el patrimonio neto utilizado para el cálculo del presente.

Dilución de la participación de los accionistas con posterioridad a esta oferta

Considerando que nuestro accionista controlante (Cresud) ha manifestado su intención de ejercer todo o parte de sus derechos legales de suscripción, y asumiendo el ejercicio de las Opciones que le corresponderían por su tenencia, al Precio de Suscripción de ARS 57,95 por acción ordinaria (asumiendo, a efectos del presente cálculo, la cotización de la acción al cierre del día 1 de marzo de 2021) luego de deducir los gastos de emisión a cargo nuestro y sin contemplar la emisión de acciones por hasta el 1% producto del Plan de Incentivos al Personal a calcularse dentro del capital vigente al momento de la implementación y/o ejecución del plan acciones aprobado en la Asamblea del 30 de octubre de 2019 que aún no ha sido implementado, nuestro valor de libros neto sería de aproximadamente ARS 112,6 por acción. Esto representa una disminución en el valor de libros neto de ARS 7,1 por acción y una dilución inmediata en el valor de libros neto por acción de ARS (54,7). . Dilución a estos efectos representa la diferencia entre el precio por acción pagado por dichos compradores y el valor de libros neto por acción inmediatamente luego de consumada la oferta.

La siguiente tabla ilustra la dilución por acción en caso de que únicamente Cresud ejerza su derecho de suscripción:

Precio hipotético de Suscripción (por acción) (asumiendo cierre del día 22 de marzo de 2021)	ARS 57,95
Valor de libros neto por acción antes de la oferta	ARS 122,1
Disminución del valor de libros neto por acción atribuible a los accionistas actuales	ARS 9,5
Valor de libros neto por acción luego de la oferta	ARS 112,6
Dilución por acción (1)	ARS (54,7)
Porcentaje de dilución por acción (2)	(94,3)%

(1) Dilución a estos fines significa la diferencia entre el precio por acción abonado por los inversores y el valor de libros neto por acción inmediatamente después de la finalización de esta oferta.

(2) El cálculo del porcentaje de dilución de los nuevos inversores se efectúa mediante la división de la dilución del valor de libros neto por acción para los nuevos inversores sobre el precio abonado por acción.

Por otro lado, se hace notar al público inversor que la presente oferta implica una emisión de Nuevas Acciones y/o GDS inmediatamente después de esta oferta, y en el caso que se ejerzan las Opciones de la presente oferta también implicará la emisión de nuevas acciones adicionales, lo cual generará dilución sobre las tenencias accionarias. En este sentido, a la fecha del presente prospecto nuestro capital accionario en circulación consiste en 578.676.460 acciones ordinarias, siendo el aumento de capital de 80.000.000 de Nuevas Acciones y/o Nuevos GDS (asumiendo que todos los accionistas ejercen su derecho de preferencia) representativo del 13,82% del capital en circulación actual. Inmediatamente después de esta oferta se estima que el total de acciones ordinarias en circulación será de 658.676.460 (asumiendo que todos los accionistas ejercen su derecho de preferencia). El aumento de capital de 80.000.000 de Nuevas Acciones y/o Nuevos GDS (asumiendo que todos los accionistas ejercen su derecho de preferencia) representa un 12,15% del nuevo capital de 658.676.460 acciones ordinarias que tendrá lugar inmediatamente después de esta oferta. Asimismo, si se ejercen las Opciones de la presente oferta, se emitirán 80.000.000 de acciones ordinarias adicionales y el capital social se estima será de 738.676.460 inmediatamente después del ejercicio de todas las Opciones. Dicho aumento de capital de

80.000.000 de acciones producto del ejercicio de las opciones representará un 10,83% del nuevo capital social de 738.676.460 acciones ordinarias.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

a) Plan de Distribución de las Nuevas Acciones adjudicadas durante el Período de Preferencia y de Acrecer

Durante el Período de Preferencia y de Acrecer los accionistas actuales y/o cesionarios que deseen ejercer sus derechos de suscripción preferente y de acrecer podrán presentar los Formularios de Suscripción Preferente y de Acrecer (tal como se define más adelante) ante el Agente de Suscripción o Caja de Valores, por intermedio de sus depositantes según lo establecido en “Mecanismo para la presentación de Formularios de Suscripción Preferente y de Acrecer” del presente Prospecto.

Al menos 5 Días Hábiles antes de la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer , nuestro Directorio determinará el Precio de Suscripción de los de los Nuevos GDS y de las Nuevas Acciones en Dólares Estadounidenses (el cual podrá ser informado en Pesos a los efectos de la suscripción en Pesos e informado en un Aviso Complementario con posterioridad al Precio de Suscripción definitivo en dólares, y hasta 2 días hábiles previos a la finalización del periodo de Suscripción Preferente). El Precio de Suscripción de las Nuevas Acciones se podrá integrar en Pesos o en dólares y el Precio de Suscripción de los Nuevos GDS se integrará en dólares. El Precio de Suscripción de los Nuevos GDS y de las Nuevas Acciones será informado a la CNV y a los mercados ese mismo día o a primera hora del Día Hábil inmediatamente siguiente a su determinación, con anterioridad a la apertura del mercado argentino, mediante un aviso del precio de suscripción (el “Aviso del Precio de Suscripción”). Éste estará conformado por el valor nominal de la acción más la prima de emisión que se establezca. Cabe aclarar que, aquellos titulares del Derecho de Preferencia y de Acrecer que hubieren presentado un Formulario de Suscripción Preferente y de Acrecer con anterioridad a la fijación del Precio de Suscripción deberán en todos los casos integrar las Nuevas Acciones o los Nuevos GDS abonando el Precio de Suscripción y no el Precio Indicativo.

El primer Día Hábil siguiente a la finalización del Período de Preferencia y de Acrecer, la Compañía publicará los resultados de la oferta mediante un aviso complementario a este Prospecto a ser publicado en el Boletín Diario de la BCBA, en la Página Web de la CNV, bajo el ítem “Empresas” (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) y en la página web de la Compañía (www.irsa.com.ar) (el “Aviso de Resultados”). Se informará la cantidad de Nuevas Acciones a emitirse y la Fecha de Emisión y Liquidación Preferente, entre otros, y las Nuevas Acciones y GDS remanentes, en caso de existir. En la Fecha de Emisión y Liquidación Preferente se emitirán y liquidarán las Nuevas Acciones y Opciones adjudicadas al finalizar el Período de Preferencia y de Acrecer.

b) Plan de Distribución de las Nuevas Acciones adjudicadas durante el Período de la Oferta Remanente

General

Luego de finalizado el Período de Preferencia y de Acrecer, y en caso de existir un remanente, las Nuevas Acciones remanentes podrán ser colocadas entre terceros, en Argentina y los GDS remanentes podrán ser cancelados o podrán ser colocados entre terceros, en los Estados Unidos y en otras jurisdicciones fuera de la Argentina, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en esta sección.

De conformidad con lo establecido por el artículo 27 del capítulo V del título II de las Normas de la CNV, la colocación de valores negociables en la Argentina debe realizarse por alguno de los mecanismos previstos en el capítulo IV del título VI de las Normas de la CNV. Asimismo, el artículo 1º de la sección I del capítulo IV del título VI de las Normas de la CNV (modificado por la Resolución N° 662/2016 de la CNV) establece que las emisoras podrán optar por colocar los valores negociables por medio de los sistemas de (i) formación de libro; o (ii) subasta o licitación pública. La colocación de las Nuevas Acciones y de las Opciones remanentes será realizada a través del proceso denominado de formación de libro conocido internacionalmente como “*book building*”, que estará a cargo del Agente de Suscripción .

El sistema de *book building* consiste en la constitución de una curva o tabla de demanda integrada por la totalidad de aquellos inversores que hubieren manifestado su interés.

Las condiciones de suscripción de las Nuevas Acciones remanentes y de los GDS remanentes no podrán ser más favorables para dichos suscriptores que las condiciones de suscripción oportunamente ofrecidas a los accionistas o cesionarios.

Período de la Oferta Remanente

La Compañía podrá realizar la colocación primaria de las Nuevas Acciones remanentes. Oportunamente se publicará un aviso en el en el Boletín Diario de la BCBA y en la AIF, en el Boletín Oficial de la República Argentina y en un diario de amplia circulación con anterioridad al inicio del mismo y de conformidad con las normas aplicables, en el cual se indicará la fecha de inicio y de finalización del período de suscripción de las Nuevas Acciones remanentes y de los GDS remanentes, así como el lugar y el horario para recibir las manifestaciones de interés de los terceros por parte de los colocadores designados (el “Aviso de Suscripción de las Nuevas Acciones Remanentes”).

La Compañía podrá terminar, interrumpir o prorrogar el Período de la Oferta Remanente. En dicho caso, la alteración será informada con anticipación a la finalización de dicho período mediante un aviso complementario a este Prospecto y quienes hayan presentado manifestaciones de interés podrán, a su solo criterio y sin penalidad alguna, retirar tales formularios en cualquier momento.

La terminación, suspensión, interrupción o prórroga del Período de la Oferta Remanente no generará responsabilidad alguna ni para la Compañía ni para los colocadores designados oportunamente, ni otorgará a quienes hayan presentado manifestaciones de interés, derecho a compensación o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de la Oferta Remanente, las manifestaciones de interés que se hayan presentado quedarán automáticamente sin efecto.

Mecanismo para adquirir las Nuevas Acciones remanentes

Los potenciales inversores interesados en suscribir y/o adquirir las Nuevas Acciones remanentes deberán presentar sus manifestaciones de interés durante el Período de la Oferta Remanente indicando la cantidad solicitada (la “Cantidad Solicitada”), y el precio ofrecido (especificando un decimal) (el “Precio Ofrecido”), o sólo la Cantidad Solicitada sin indicar el Precio Ofrecido, en cuyo caso se entenderá que el Precio Ofrecido será el Precio de Suscripción Remanente.

En la medida en que se dé cumplimiento a toda aquella información y documentación que pueda ser requerida, según fuera el caso, a fin de dar cumplimiento a las regulaciones aplicables, incluso, a título enunciativo, las leyes y reglamentaciones relacionadas con la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, los Agentes de Negociación, Agentes de Liquidación y Compensación registrados en la CNV y los miembros de los mercados autorizados por la CNV, podrán presentar manifestaciones de interés a los colocadores designados oportunamente, quienes serán encargado de recibirlas sujeto a las Normas de la CNV y demás normas aplicables, pudiendo requerir que los potenciales inversores que presenten manifestaciones de interés provean garantías del pago de sus suscripciones.

Los colocadores designados oportunamente recibirán manifestaciones de interés de los inversores y accionistas en Argentina y las volcarán en un libro de registro llevado de conformidad con las prácticas habituales y normativa aplicable para este tipo de colocaciones según lo previsto en el artículo 1º de la sección I del capítulo IV del título VI de las Normas de la CNV (el “Libro”). El Libro se llevará a través de la plataforma informática del ByMA e identificará en forma precisa la información correspondiente de las manifestaciones de interés, de conformidad con lo requerido por las Normas de la CNV.

El proceso de colocación descrito en la presente sección cumple con las pautas mínimas requeridas por el artículo 4, Sección I, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV, en virtud de lo cual, los agentes colocadores observarán las disposiciones aplicables en materia de Prevención del Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, y en el caso de suscripción por parte de inversores domiciliados en el exterior, el depósito de los fondos se efectuará en entidades financieras autorizadas para funcionar como tales por la respectiva autoridad de control.

Las manifestaciones de interés recibidas hasta la Fecha Límite para la Recepción de manifestaciones de interés no serán vinculantes, y podrán ser retiradas o modificadas hasta la Fecha de Cierre del Libro. Ambas fechas serán informadas en el Aviso de Suscripción de las Nuevas Acciones Remanentes. En virtud de las facultades previstas por el Artículo 7, Sección I, del Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV los potenciales inversores podrán renunciar a la necesidad de ratificar expresamente las manifestaciones de interés con efecto a la Fecha de Cierre del Libro. En consecuencia, todos las manifestaciones de interés que no hubieran sido retiradas o modificadas a la Fecha de Cierre del Libro constituirán ofertas firmes, vinculantes y definitivas en los términos presentados (según las modificaciones realizadas hasta ese momento) con efecto a partir de la Fecha de Cierre del Libro. A partir

de la Fecha Límite para la Recepción de manifestaciones de interés no se recibirán nuevas manifestaciones de interés.

Las adjudicaciones serán efectuadas a un valor uniforme para todos los inversores que resulten adjudicados.

La Compañía no puede asegurar a los inversores que sus manifestaciones de interés serán adjudicadas ni que, en caso de que ello suceda, que se les adjudicará el monto total de las Nuevas Acciones, GDS y Opciones que hubieran solicitado ni que el porcentaje de adjudicación sobre el monto total solicitado entre dos manifestaciones de interés de igual características será el mismo.

Ni la Compañía, ni los colocadores designados oportunamente tendrán obligación alguna de informar individualmente a cualquier inversor cuyas manifestaciones de interés hubieran quedado total o parcialmente excluidas, que tales manifestaciones de interés han sido excluidas total o parcialmente.

Esfuerzos de colocación

La Compañía, conjuntamente con los colocadores designados oportunamente, efectuará una serie de actos y esfuerzos de marketing y colocación y ofrecerá las Nuevas Acciones y las Opciones en forma de acciones ordinarias mediante oferta pública en Argentina en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y las demás normas aplicables, incluyendo, sin carácter limitativo, el capítulo IV del título VI de las Normas de la CNV.

Precio de Suscripción Remanente

El Precio de Suscripción del Remanente de las Nuevas Acciones remanentes será fijado por la Compañía en la que se informe en el Aviso de Suscripción de las Nuevas Acciones Remanentes en base a la curva generada por las manifestaciones de interés recibidas por los colocadores designados oportunamente e ingresadas en el Libro (tal como se define más adelante); y será informado a la CNV y a los mercados ese mismo día o a primera hora del Día Hábil inmediatamente siguiente a su determinación, con anterioridad a la apertura del mercado argentino, mediante el Aviso de Resultados Remanente (tal como se define más adelante).

A los efectos de determinar el Precio de Suscripción del Remanente, la Compañía aplicará el sistema de *book building* y se basará en estándares de mercado habituales y razonables para operaciones de similares características. El Precio de Suscripción del Remanente nunca podrá ser inferior al Precio de Suscripción.

c) Cuestiones generales del Plan de Distribución

Liquidación

Contra la recepción del Monto a Integrar, las Nuevas Acciones y Opciones suscriptas y adjudicadas en el marco de la oferta serán acreditadas en las cuentas que, al efecto, se indiquen en los Formularios de Suscripción Preferente y de Acrecer o en las manifestaciones de interés, o en la misma cuenta comitente y/o cuenta del registro de accionistas de la Compañía a, según corresponda, que fuera utilizada para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente y acrecer por los titulares del derecho de suscripción preferente y de acrecer.

Forma y Plazo para la Integración

Los inversores cuyos Formularios de Suscripción Preferente y de Acrecer hayan sido adjudicadas deberán realizar el pago correspondiente al contado por transferencia electrónica al Agente de Suscripción, al Agente de Depósito de los GDS, a los colocadores designados o mediante el débito en cuenta a través de Caja de Valores S.A., tal como se describe más adelante, hasta la fecha y hora que a tal efecto se indique en el Aviso de Resultados y/o en el Aviso de Resultados Remanente, según corresponda (la "Fecha Límite de Integración"), a fin de que dichas acciones sean emitidas y liquidadas en la Fecha de Emisión y Liquidación Preferente o en la Fecha de Emisión y Liquidación Remanente.

Mora en la integración y Pago

La mora en la integración se producirá en forma automática por el mero vencimiento de los plazos previstos. La mora en la integración de las Nuevas Acciones implicará la pérdida del derecho a suscribir

las Nuevas Acciones requeridas y en éste caso podremos disponer la venta de las mismas a terceros, sin perjuicio de las demás sanciones que se estipulan en el artículo 193 de la Ley General de Sociedades, tal como prevé nuestro estatuto social. La mora en la integración de los Nuevos GDS implicará la pérdida del derecho a suscribir los nuevos GDS requeridos y en éste caso podremos disponer la venta de los mismos a terceros.

Pago

Quienes adquieran Nuevas Acciones en pesos deberán efectuar el pago: (i) a Caja de Valores S.A. mediante el débito en cuenta tal como se establece en el presente; ó (ii) al contado por transferencia electrónica a nuestro Agente de Suscripción a la Cuenta N° 00340 del Banco Central.

EL MÉTODO DE ENTREGA O LA FORMA DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO DEL PRECIO DE SUSCRIPCIÓN QUEDARÁ A ELECCIÓN Y RIESGO DE LOS TENEDORES DE DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE ACCIONES ORDINARIAS. DE ENVIARSE POR CORREO, SE INSTA A LOS TENEDORES DE TALES DERECHOS A ENVIAR EL FORMULARIO DE SUSCRIPCIÓN Y DE ACRECER POR CORREO CERTIFICADO, DEBIDAMENTE GARANTIZADO, CON AVISO DE RETORNO Y ASIMISMO SE LOS INSTA A CONTEMPLAR UNA CANTIDAD DE DÍAS SUFICIENTE COMO PARA GARANTIZAR LA ENTREGA EFECTIVA AL AGENTE DE SUSCRIPCIÓN Y DE LA LIQUIDACIÓN DEL PAGO ANTES DE LA FECHA DE VENCIMIENTO CORRESPONDIENTE.

DESTINO DE LOS FONDOS

Asumiendo un escenario base de emisión de la Cantidad Máxima de 160.000.000 de acciones estimado en ARS 10.199,2 millones, la Compañía estima que los fondos provenientes de esta emisión ascenderán a aproximadamente ARS 10.156,3 millones netos de gastos y comisiones, los cuales la Compañía estima que ascenderán a la suma de ARS 42,9 millones.

Para más información respecto a los gastos y comisiones, véase la sección “*Gastos de la Emisión*” en este Prospecto.

Emplearemos principalmente dichos fondos para:

- Adquisiciones e inversiones en nuestros segmentos de negocio en Argentina, América Latina y / u otros países en la medida en que consideremos que dichas compras y/o inversiones son consistentes con nuestra estrategia comercial;
- Inversiones en subsidiarias, principalmente en IRSA Propiedades Comerciales, a través de aportes de capital y/o compra de acciones;
- Cancelación de préstamos financieros y/o obligaciones negociables en circulación, capital de trabajo y otros fines corporativos generales.

El monto de fondos que percibamos como resultado de la presente oferta dependerá no sólo del precio de suscripción definitivo, sino también de la medida en que nuestros accionistas decidan ejercer sus derechos a suscribir nuevas acciones. Tal medida se encuentra fuera de nuestro control y no puede ser predicha con certeza. Si un porcentaje significativo de nuestros accionistas no ejerciese sus derechos a suscribir nuevas acciones, nuestros fondos obtenidos netos podrían ser sustancialmente inferiores al monto indicado anteriormente (que asume que el 100% de las Nuevas Acciones ordinarias y Nuevas GDS disponibles para su suscripción sean efectivamente suscriptos).

Si bien constantemente evaluamos oportunidades de inversión, actualmente no tenemos ningún compromiso para realizar inversiones significativas no identificadas en este prospecto. Dado que, actualmente, no hay certeza sobre algunas de las inversiones mencionadas anteriormente, los fondos netos provenientes de esta Oferta podrían no ser utilizados por completo en el corto plazo. Hasta utilizar los fondos netos obtenidos para realizar las inversiones mencionadas anteriormente, tenemos la intención de invertirlos, transitoriamente, en instrumentos financieros líquidos de alta calidad, con cotización diaria, incluidos eventualmente, aquellos emitidos por partes relacionadas y en colocaciones bancarias diversas. La asignación de los fondos obtenidos de esta oferta, netos, será ocasionalmente influenciada por las condiciones de mercado vigentes y, en consecuencia, nos reservamos el derecho de reasignar la totalidad o una porción de dichos usos anticipados a otros usos que consideremos consistentes con nuestra estrategia.

MIENTRAS SE ENCUENTRE PENDIENTE SU APLICACIÓN, LOS FONDOS PODRÁN INVERTIRSE EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS LÍQUIDOS DE ALTA CALIDAD Y EN OTRAS INVERSIONES DE CORTO PLAZO.

GASTOS DE EMISIÓN

Se estima que los gastos de la emisión serán de aproximadamente ARS 42,9 millones, sobre una colocación de base de ARS 10.199,2 millones.

	(en millones de ARS)	%
Monto colocado.....	ARS 10.199,2	
Honorarios (Abogados / Auditores)	ARS 29,7	0,29%
Aranceles ⁽¹⁾	ARS 4,6	0,05%
Otros Costos ⁽²⁾	ARS 8,6	0,08%
Total	ARS 42,9	0,42%

(i) Incluye SEC, BYMA, entre otros.

(ii) Incluyendo, sin limitación, publicaciones, honorarios de escribanía y certificaciones, gastos vinculados a la difusión, impuesto a los débitos y créditos bancarios, honorarios por calificación de riesgo, etc.

A todos los gastos de emisión deberá adicionársele el IVA, excepto en el caso de los aranceles de MAE, ByMA y CNV.

INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA

a) Historia y desarrollo de la emisora.

Nuestra razón social es “IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima”. Nuestra Compañía fue creada y constituida el 30 de abril de 1943 bajo las leyes de Argentina como una sociedad anónima e inscripta ante la Inspección General de Justicia (Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) 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 la Bolsa de Comercio de Nueva York (“New York Stock Exchange”, o “NYSE” indistintamente). Nuestra sede social está ubicada en Carlos Della Paolera 261, 9º piso (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Nuestro teléfono es +54 (11) 4323-7400, nuestro número de fax es +54 (11) 4323-7480 y nuestro sitio web es www.irsa.com.ar.

Panorama general

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.

Con fecha 11 de octubre de 2015, la Compañía obtuvo el control de la compañía israelí IDB Development Corporation Ltd. (“IDBD”) y en noviembre de 2017, Dolphin IL Investment Ltd., subsidiaria de Dolphin Netherlands B.V. ha suscripto los documentos definitivos para la adquisición de la totalidad de las acciones de titularidad de IDBD en DIC.

Al 30 de junio de 2020, nuestra participación indirecta en el capital social de IDBD es del 100% y en DIC es del 83,72%. Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Respecto a los estados financieros individuales la inversión en IDBD y DIC al 30 de junio de 2020 se encuentra valuada en cero. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes - Información Societaria: IDBD”.

Hemos definido la apertura entre Centro de Operaciones en Argentina y Centro de Operaciones en Israel. Desde el centro de operaciones en Argentina, la Compañía, a través de IRSA y subsidiarias maneja los negocios tanto de Argentina como las inversiones internacionales en el edificio Lipstick en Nueva York (para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Edificio Lipstick”) y en el Real Estate Investment Trust (“REIT”) hotelero Condor Hospitality Trust (“Condor”). Desde el Centro de Operaciones en Israel, la Compañía maneja IDBD y DIC, para mayor información sobre la estructura organizacional ver “Presentación de información financiera y de otra índole - Estructura organizacional”.

Centro de Operaciones de Argentina

Operamos nuestro negocio a través de siete segmentos: “Centros Comerciales”, “Oficinas”, “Hoteles”, “Ventas y Desarrollos”, “Internacional”, “Operaciones financieras y Otros”.

Centros Comerciales. Nuestro principal objetivo consiste en maximizar la rentabilidad para nuestros accionistas. Utilizando nuestro know how en la industria de centros comerciales en Argentina como así también nuestra posición de liderazgo, buscamos generar un crecimiento sustentable del flujo de fondos y aumentar el valor a largo plazo de nuestros activos inmobiliarios.

Queremos satisfacer la demanda de compra en diferentes áreas urbanas del país, como así también mejorar la experiencia de compra de nuestros clientes. Para ello buscamos desarrollar nuevos centros comerciales en ubicaciones con perspectivas de crecimiento, en el área metropolitana de Buenos Aires, así como en ciudades del interior de Argentina. Resulta vital para lograr esta estrategia la profunda relación comercial que mantenemos desde hace años con nuestros locatarios y que procuramos sostener en 2020 ante el inédito cierre de las operaciones como consecuencia del COVID-19.

Oficinas. Procuramos, a través de IRSA Propiedades Comerciales y nuestra empresa, adquirir y desarrollar edificios de oficinas de primera categoría en las principales zonas de oficinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en otras áreas estratégicamente ubicadas, que, en nuestra opinión consideramos ofrecen rendimientos y potencial para la valorización del capital a largo plazo. Esperamos continuar atrayendo inquilinos corporativos para los edificios de oficinas. Asimismo, es parte de nuestra estrategia la venta selectiva de nuestro portafolio y el reemplazo por nuevas unidades desarrolladas por la Compañía.

Hoteles. Consideramos que la cartera de tres hoteles de lujo diversifica nuestro portafolio y nos brinda la posibilidad de aprovechar el potencial crecimiento del turismo en Argentina. A la fecha nos encontramos trabajando en la reapertura de nuestros tres hoteles y en su estrategia de posicionamiento debido al impacto en el sector como consecuencia de la pandemia de COVID-19.

Ventas y Desarrollos. Procuramos continuar con la adquisición de parcelas de tierra no explotadas en ubicaciones atractivas dentro y fuera de Buenos Aires con el objetivo de valorización para su venta o potencial desarrollo comercial y/o residencial. Entendemos que contar con un portafolio de parcelas de tierra atractivas subdesarrolladas eleva nuestra habilidad de realizar inversiones estratégicas de largo plazo y nos proporciona una “reserva” para nuevos proyectos en los próximos años.

Internacional. En este segmento, buscamos inversiones fuera de Argentina que representen una oportunidad de apreciación del capital a largo plazo.

Operaciones Financieras y Otros. Mantenemos nuestra inversión en Banco Hipotecario, principal banco de crédito hipotecario en la Argentina, dado que creemos poder alcanzar buenas sinergias en el largo plazo con un mercado de hipotecas desarrollado.

Centro de Operaciones Israel

IDBD y DIC conforman dos de los mayores y más diversificados holdings de Israel, los cuales participan a través de sus subsidiarias, asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones en numerosos mercados y sectores de la industria en Israel y otros países, tales como negocios inmobiliarios (Property & Building Corporation), seguros (Clal Holdings Insurance Enterprises, en adelante Clal), telecomunicaciones (Cellcom) entre otras. IDBD se encuentra listada en la Bolsa de Comercio de Tel Aviv (“TASE”) en calidad de una “Debentures Company” de acuerdo con la ley Israelí, al tener bonos cotizando en el mercado, en tanto DIC tiene tanto sus acciones como su deuda cotizando en TASE.

Real Estate (PBC). Property & Building actúa en el sector de propiedades de renta, que constituye su principal sector de negocios, y en el sector de construcción de propiedades residenciales en zonas de gran demanda de Israel y en otros lugares del mundo. En el sector de propiedades de renta, Property & Building es propietaria exclusiva de la torre de HSBC en la Quinta Avenida de Manhattan, que cuenta con una superficie de aproximadamente 80.000 m² y que al día de la fecha se encuentra totalmente alquilada.

Telecomunicaciones (Cellcom). Cellcom opera y vende a sus clientes diversos servicios de comunicación y accesorios, tales como servicios de contenido y datos. Asimismo, ofrece servicios de telefonía fija, de comunicación de datos a clientes comerciales y operadores de comunicaciones, servicios de conectividad de Internet, de telefonía internacional, entre otros. Por otra parte, Cellcom ofrece a sus clientes privados servicios de televisión por Internet.

Seguros (Clal Insurance). Esta compañía es uno de los grupos aseguradores más importante de Israel cuyas actividades comprenden principalmente los sectores de seguros de pensión y previsión social. Hace algunos años, IDB comenzó un proceso de venta de Clal y a la fecha del presente prospecto, su participación directa es del 4,99% del capital social.

Otros. Incluyen los activos y resultados provenientes de otras actividades diversas, tales como desarrollos, turismo, petróleo y gas, electrónica y otras actividades diversas.

Historia de la Compañía

Desde 1991 nos hemos dedicado activamente a diversas actividades inmobiliarias en Argentina y posteriormente en el exterior. En diciembre de 1994, realizamos de nuestra Oferta Pública Global en NYSE y BCBA (actual ByMA).

Principales hitos históricos de la Compañía

Centro de operaciones Argentina

En julio de 1994, adquirimos una participación controlante en IRSA CP, nuestra principal subsidiaria en el Centro de Operaciones Argentina, y el 14 de enero de 2010, adquirimos de Parque Arauco S.A. una participación del 31,6% en IRSA CP. Consecuentemente, incrementamos nuestra participación en IRSA CP a 94,9%. El 27 de octubre de 2017, completamos la venta en el mercado secundario de 2.560.000 ADSs de IRSA CP, lo que representó 8,1% de IRSA CP. Al 30 de junio de 2020, nuestra participación en IRSA CP era del 80,65%.

Centros Comerciales (a través de nuestra subsidiaria IRSA CP)

Estamos involucrados en la compra, desarrollo y dirección de centros comerciales mediante nuestra subsidiaria, IRSA Propiedades Comerciales S.A. y sus subsidiarias.

Desde 1996, hemos expandido nuestra actividad inmobiliaria en el segmento de centros comerciales, a través de la adquisición y desarrollo de centros comerciales.

Al 30 de junio de 2020, a través de nuestra subsidiaria IRSA CP, contamos con 15 Centros Comerciales en Argentina: Alto Palermo, Abasto Shopping, Alto Avellaneda, Alcorta Shopping, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping, Soleil Premium Outlet, Distrito Arcos, Alto NOA, Alto Rosario Shopping, Mendoza Plaza Shopping, Córdoba Shopping Villa Cabrera, La Ribera Shopping, Alto Comahue Shopping y Patio Olmos (operado a través de un tercero) totalizando 333.062 metros cuadrados de área bruta locativa.

Oficinas

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración en la Argentina de edificios de oficinas, de forma directa y a través de nuestra subsidiaria IRSA CP.

Durante el año 2005, las excelentes perspectivas del sector de oficinas nos llevaron a realizar una importante inversión en este segmento, mediante la compra del edificio Bouchard 710, con una superficie de 15.014 metros cuadrados de área locativa Premium. Con fecha 30 de julio de 2020 se vendió la totalidad del edificio por un monto total de USD 87,2 millones. Para más información ver “Acontecimientos recientes – Venta Bouchard 710”

Durante el 2007, concretamos importantes adquisiciones en los segmentos de edificios de oficinas. Adquirimos el Edificio Bouchard Plaza, también conocido como el Edificio La Nación, ubicado en el centro de Buenos Aires, del cual durante el año 2015 vendimos la totalidad de los pisos, quedando en el portafolio 116 cocheras en alquiler. En 2007, también compramos el Edificio Dique IV del Plata, con un área bruta locativa de 7.921 metros cuadrados, ubicado en la exclusiva zona de Puerto Madero, los cuales ya fueron vendidos en su totalidad en diciembre de 2015. Asimismo, adquirimos una participación del 50% de la Torre BankBoston un edificio de oficinas con un área bruta locativa de 31.670 metros cuadrados que está ubicada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y fue diseñada por el reconocido arquitecto Cesar Pelli (quién también diseñó el *World Financial Center* en Nueva York y las Torres Petronas en Kuala Lumpur).

En el año 2007, a través de Panamerican Mall S.A., subsidiaria de IRSA CP, comenzamos la construcción de uno de nuestros más importantes proyectos denominado “Polo Dot”, un centro comercial y un edificio de oficinas ubicado en el barrio de Saavedra, en la intersección de la autopista Panamericana y la avenida General Paz. Este edificio fue inaugurado en el mes de julio de 2010, lo que significó nuestro desembarco en el creciente corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler. El 5 de junio de 2017, la Compañía a través de IRSA CP adquirió el Edificio Philips ubicado en el barrio de Saavedra, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, junto al Shopping Dot Baires. El edificio de 4 pisos tiene un área bruta locativa de 7.755 metros cuadrados y una potencial capacidad constructiva de 20.000 metros cuadrados adicionales y está destinado para el desarrollo y alquiler de oficinas. Asimismo, en mayo de 2019 fue inaugurado en Polo Dot el edificio Zetta, que cuenta con una superficie rentable de 32.173 m², ocupados en su totalidad por locatarios de primer nivel como Mercado Libre y Falabella.

En abril de 2008, adquirimos uno de los edificios más emblemáticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el “Edificio República”. Esta propiedad, también diseñada por el reconocido arquitecto César Pelli, es un edificio de oficinas Premium único situado en el centro de Buenos Aires, que agregó aproximadamente 19.885 metros cuadrados de área bruta locativa a nuestra cartera.

En diciembre de 2014, modificamos la denominación de Alto Palermo S.A. por IRSA CP, y le transferimos 83.789 m² correspondientes a cinco edificios de nuestra cartera de oficinas Premium. Los edificios de oficinas premium comprendidos en esta operación fueron el Edificio República, la Torre

Bank Boston, el Edificio Intercontinental Plaza, el Edificio Bouchard 710 y el Edificio Suipacha. También se transfirió la reserva de tierra Intercontinental II, lindera al Edificio Intercontinental, que tiene potencial para el desarrollo de 19.597 m² de oficinas. De esta manera concentramos las actividades de Real Estate comercial en Argentina. El valor total de la transacción fue de USD 308,0 millones, basado en valuaciones de terceros.

Al 30 de junio de 2020, somos propietarios de 8 edificios de oficinas premium de oficinas de alquiler que totalizan 115.640 metros cuadrados de área bruta locativa. El 15 de julio de 2020 nuestra subsidiaria IRSA CP vendió un piso y cinco estacionamientos, el 26 de agosto de 2020 vendió cinco pisos y veinticinco estacionamientos y el 5 de noviembre de 2020 vendió cuatro pisos y quince estacionamientos. Para más información, ver “Acontecimientos Recientes - Venta del piso de la torre de Boston - Firma Boleto de compra-venta con posesión Piso Torre Boston”. El 30 de julio de 2020, IRSA CP vendió la totalidad del edificio. Para más información, ver: “Acontecimientos Recientes – Venta Bouchard 710”.

Ventas y Desarrollos

Desde 1996, también hemos expandido nuestras operaciones hacia el mercado inmobiliario residencial mediante el desarrollo y la construcción de complejos de torres de departamentos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a través del desarrollo de comunidades residenciales privadas en el gran Buenos Aires.

Contamos con una importante reserva de tierra de 70 hectáreas situada frente al Río de la Plata en el extremo sur de Puerto Madero, a 10 minutos del centro de Buenos Aires, denominada Solares de Santa María. Somos titulares de esta propiedad en la que pretendemos desarrollar un emprendimiento para fines mixtos, es decir nuestro proyecto de desarrollo contempla complejos residenciales, así como oficinas, comercios, hoteles, clubes deportivos y náuticos, y áreas de servicios con escuela, supermercados y áreas de estacionamientos. Para mayor información ver “Descripción del negocio – Segmento de Ventas y Desarrollos – Usos Mixtos – Solares de Santa María – Ciudad de Buenos Aires”.

En marzo de 2011 hemos comprado el inmueble donde funciona la planta de Nobleza Piccardo, a través de una subsidiaria en la que tenemos el 50% del capital accionario. Dicha propiedad se encuentra ubicada en la localidad de San Martín, provincia de Buenos Aires, y por su escala y localización constituye un inmejorable predio para el desarrollo futuro de distintos segmentos. La superficie total de la parcela es de 160.000 metros cuadrados. El proyecto involucraría 50.000 m², divididos entre 30.000 m² para en Centro Comercial y 20.000 m² destinados a espacios de estacionamiento. Simultáneamente, estamos trabajando conjuntamente con una firma de desarrollo urbano en un plan integral para diseñar las áreas restantes. En la actualidad, la capacidad de construcción del área es de 500.000 metros cuadrados que podrían ser utilizados tanto para diversos usos comerciales como para la construcción de propiedades residenciales.

Nos encontramos desarrollando el proyecto denominado “Polo Dot”, a través de Panamerican Mall, subsidiaria de IRSA CP, ubicado en el complejo comercial lindero al shopping Dot Baires. El proyecto total consistirá en 3 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) en reservas de tierras propiedad de la compañía y ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m² de ABL. La 1° etapa se ha concluido con el desarrollo del edificio Zeta el cual fue inaugurado en mayo de 2019. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m² de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios con niveles de renta atractivos y elevada ocupación.

Asimismo, estamos avanzando con la construcción del edificio Catalinas, el cual constará de aproximadamente 35.000 m² de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de “Catalinas” de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual fue transferido a IRSA CP, de los cuales 4.896 metros cuadrados (equivalentes al 13,90%) fueron oportunamente adquiridos por la empresa Globant. Durante el segundo trimestre del período fiscal 2017 se dio inicio al comienzo de la obra previéndose un plazo de construcción de aproximadamente 3 años y el 10 de junio de 2020, IRSA CP informó con una tercera parte no relacionada la cesión y transferencia del derecho a escriturar con entrega de posesión de dos pisos de altura media por una superficie total de aproximadamente 2.430 m² y 16 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes de IRSA CP”. Al 30 de junio de 2020, llevamos un 95% de la construcción completa.

El día 22 de marzo de 2018, hemos adquirido a través de IRSA CP, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de aproximadamente 78.000 m² de superficie ubicado en el Camino General Belgrano, entre calle 514, Av. 19 y calle 511, en la localidad de La Plata, provincia de Buenos Aires. Esta adquisición tiene como finalidad el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos dado que el predio reúne características de localización y escala adecuados para el desarrollo comercial en una plaza de gran

potencial. El pasado 24 de septiembre se firmó el convenio que convalida la Ordenanza N° 11767, donde quedan fijados los usos dentro del predio, los mismos podrán ser: Centro Comercial y de entretenimiento, Oficinas, Hotelería, Viviendas, Centro Médico Asistencial y cualquier otro uso que autorice el Código de Planeamiento de la Ciudad de La Plata.

En julio de 2018, adquirimos a través de IRSA CP “La Maltería SA”, subsidiaria 100% de IRSA CP controlada directa o indirectamente por la empresa en un 100%, una propiedad de 147.895 m2 de superficie y aproximadamente 40.000 m2 de superficie conocida como “Maltería Hudson”, ubicada en la intersección entre la Ruta 2 y la carretera Buenos Aires - La Plata, principal vía de conexión al sur del Gran Buenos Aires y la Costa Atlántica, en la Ciudad de Hudson, Provincia de Buenos Aires. El propósito de esta adquisición es el desarrollo futuro de un proyecto de uso mixto, con una capacidad constructiva total de aproximadamente 177.000 m2, dado que la propiedad tiene características de ubicación y escala para un desarrollo inmobiliario con gran potencial. Para más información, ver “Políticas de la Emisora - a) Principales inversiones o desinversiones (incluyendo participaciones en otras empresas) hasta la presentación del prospecto - Ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020 - Centro de Operaciones Argentina - TGLT – Acuerdo de recapitalización”.

Hoteles

En 1997, ingresamos en el mercado de hoteles mediante la adquisición de una participación del 50% en el Hotel Llao Llao en las cercanías de Bariloche y 76,3% del Hotel Intercontinental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En 1998, también adquirimos el Hotel Libertador en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y posteriormente vendimos una participación del 20% a una afiliada de Sheraton Hotels. En febrero de 2019, hemos readquirido esa participación del 20% y comenzando a operar el hotel de manera directa bajo el nombre “Libertador”.

Internacional

En julio de 2008, decidimos expandirnos internacionalmente hacia los Estados Unidos, a partir de las oportunidades de inversión que se generaron producto de la crisis financiera internacional de ese año. Adquirimos una participación del 49,96% en Metropolitan 885 en la cual el principal activo es un edificio de 34 pisos llamado Lipstick Building, de aproximadamente 59.000 metros cuadrados de área locativa, ubicado en la Tercera Avenida entre las calles 53 y 54 de Manhattan, ciudad de Nueva York. El 7 de agosto de 2020 producto de negociaciones iniciadas en el contexto del aumento del canon locativo a partir del mes de mayo 2020 establecido por el propio contrato de arrendamiento (en adelante “Ground Lease”), Metropolitan (sociedad de la cual IRSA posee una participación indirecta de 49,96%) firmó un acuerdo con el titular del Ground Lease en el cual se finaliza la relación y el contrato de arrendamiento (“Ground Lease”), dejando la administración del edificio. Por tal motivo Metropolitan precedió a eliminar al 30 de junio de 2020, el pasivo que tenía asociado al ground lease, como así también todos los activos y pasivos asociados al edificio y al funcionamiento de la administración, para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Edificio Lipstick”.

En marzo de 2012, hemos celebrado un acuerdo con Supertel Hospitality Inc, con una inversión por parte nuestra de aproximadamente USD 20 millones. En el año 1994 completó su Oferta Pública Inicial, y durante 2015, se ha cambiado su denominación social por “Condor Hospitality Trust” al igual que su símbolo en Nasdaq a “CDOR”. Condor es un REIT listado en Nasdaq focalizado en hoteles de categoría media en varios estados de Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias. Al 30 de junio de 2020, tenemos una participación del 18,9% y derechos de voto en Condor, para mayor información ver “c) Descripción del negocio - Inversión en Condor Hospitality Trust”.

Corporativo y Otros

A lo largo de los años, hemos adquirido el 29,91% de Banco Hipotecario. Banco Hipotecario ha sido históricamente el principal prestamista hipotecario de Argentina, proveedor de seguros relacionados con hipotecas y servicios de préstamos hipotecarios.

Centro de operaciones Israel

Durante el periodo fiscal 2014 efectuamos inversiones en el mercado israelí en la compañía denominada IDBD. Con fecha 11 de octubre de 2015, continuando con nuestra estrategia de expansión y diversificación internacional, obtuvimos el control de IDBD.

En relación con la Ley Israelí de Promoción de la competencia y la reducción de la concentración, en noviembre de 2017, Dolphin IL Investment Ltd., subsidiaria de Dolphin Netherlands B.V. ha suscripto los documentos definitivos para la adquisición de la totalidad de las acciones de titularidad de IDBD en DIC.

IDBD es uno de los mayores y más diversificados holdings de Israel. A través de sus subsidiarias, asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones IDBD participa en numerosos mercados y sectores de la industria en Israel y otros países: negocios inmobiliarios (Property & Building Corporation), supermercados (Shufersal), seguros (Clal Insurance Enterprises Holdings Ltd., en adelante Clal), y telecomunicaciones (Cellcom). IDBD y DIC se encuentran registradas en el Tel Aviv Stock Exchange (“TASE”) en calidad de una “Debentures Company” de acuerdo a la ley israelí, al tener bonos en circulación cotizando.

Al 30 de junio de 2020, nuestra participación indirecta en el capital social de IDBD es del 100% y en DIC es del 83,72%. Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Respecto a los estados financieros individuales la inversión en IDBD y DIC al 30 de junio de 2020 se encuentra valuada en cero. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes - Información Societaria: IDBD”.

b) Descripción del sector en que desarrollamos nuestra actividad.

IRSA es una compañía líder en Argentina dedicada a la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles. Es una de las mayores empresas argentinas inversoras en bienes raíces en términos de activos totales y la única empresa inmobiliaria argentina que posee sus acciones listadas en ByMA y en NYSE. La Compañía se encuentra directa e indirectamente involucrada 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 selectivas fuera de Argentina. Para más información, véase las secciones “Factores de Riesgo – Riesgos relativos a nuestros negocios –”.

c) Descripción del negocio.

Estrategia Comercial

Centro de Operaciones Argentina

A través de nuestra subsidiaria IRSA CP, como una compañía líder en Argentina dedicada a la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles, buscamos (i) lograr estabilidad y crecimiento sostenido en la generación de fondos a través de la explotación de los activos de bienes inmuebles en locación (centros comerciales, edificios de oficinas, hoteles), (ii) la apreciación de la cartera de activos en el largo plazo mediante la concreción de oportunidades de desarrollo, (iii) el incremento de la productividad de las reservas de tierras y la optimización de los márgenes del segmento de ventas y desarrollos a través de sociedades con otros desarrolladores, y (iv) la búsqueda de oportunidades en el exterior que representen un potencial de ganancia de capital.

Centros Comerciales

Nuestro principal objetivo, a través de IRSA CP, subsidiaria nuestra, consiste en maximizar la rentabilidad para nuestros accionistas. Utilizando nuestro know how en la industria de centros comerciales en Argentina como así también nuestra posición de liderazgo, buscamos generar un crecimiento sustentable del flujo de fondos y aumentar el valor a largo plazo de nuestros activos inmobiliarios.

Queremos satisfacer la demanda de compra en diferentes áreas urbanas del país, como así también mejorar la experiencia de compra de nuestros clientes. Para ello buscamos desarrollar nuevos centros comerciales en ubicaciones con perspectivas de crecimiento, en el área metropolitana de Buenos Aires, así como en ciudades del interior de Argentina. Resulta vital para lograr esta estrategia la profunda relación comercial que mantenemos desde hace años con nuestros locatarios y que procuramos sostener en 2020 ante el inédito cierre de las operaciones como consecuencia del COVID-19.

Oficinas

Procuramos adquirir y desarrollar edificios de oficinas de primera categoría en las principales zonas de oficinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en otras áreas estratégicamente ubicadas, que, en nuestra opinión consideramos ofrecen rendimientos y potencial para la valorización del capital a largo plazo. Esperamos continuar atrayendo inquilinos corporativos para los edificios de oficinas. Asimismo, es parte de nuestra estrategia la venta selectiva de nuestro portafolio y el reemplazo por nuevas unidades desarrolladas por la Compañía.

Hoteles

Consideramos que la cartera de tres hoteles de lujo diversifica nuestro portafolio y nos brinda la posibilidad de aprovechar el potencial crecimiento del turismo en Argentina. A la fecha nos encontramos trabajando en la reapertura de nuestros tres hoteles y en su estrategia de posicionamiento debido al impacto en el sector como consecuencia de la pandemia de COVID-19.

Ventas y Desarrollos

Procuramos continuar con la adquisición de parcelas de tierra no explotadas en ubicaciones atractivas dentro y fuera de Buenos Aires con el objetivo de valorización para su venta o potencial desarrollo comercial y/o residencial. Entendemos que contar con un portafolio de parcelas de tierra atractivas subdesarrolladas eleva nuestra habilidad de realizar inversiones estratégicas de largo plazo y nos proporciona una “reserva” para nuevos proyectos en los próximos años.

Internacional

En este segmento, buscamos inversiones fuera de Argentina que representen una oportunidad de apreciación del capital a largo plazo.

Operaciones Financieras y Otros

Mantenemos nuestra inversión en Banco Hipotecario, principal banco de crédito hipotecario en la Argentina, dado que creemos poder alcanzar buenas sinergias en el largo plazo con un mercado de hipotecas desarrollado.

Pandemia COVID-19

Se aclara al público inversor que, a efectos de analizar la conveniencia de su inversión en las Acciones, deberá considerar que el resumen de la información contable correspondiente a los estados financieros consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, incluido en este documento solo captura y contempla el impacto de la pandemia de COVID-19 y las medidas adoptadas por el gobierno argentino a partir del 20 de marzo de 2020 y hasta la fecha de emisión de los mencionados Estados Financieros Consolidados Auditados, para mayor información ver la Nota 34 - Pandemia de COVID-19 en nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados finalizados el 30 de septiembre de 2020. Por lo tanto, el desempeño financiero y los resultados operativos para los períodos trimestrales siguientes y el año fiscal completo de 2021 podrían ser significativamente inferiores con respecto a los expresados en los estados financieros incluidos en este Prospecto. Para mayor información sobre el posible impacto de la pandemia de COVID-19, el público inversor deberá considerar la sección denominada “Factores de Riesgo” y el apartado “Antecedentes Financieros—e) Cambios Significativos”.

Segmento Centros Comerciales

Introducción

Al 30 de septiembre de 2020, a través de IRSA CP subsidiaria de la compañía, éramos propietarios y/o administradores de una cartera de 15 centros comerciales en la Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Alcorta Shopping, Alto Palermo Shopping, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil Premium Outlet) y el resto se encuentra ubicado en diferentes provincias de la Argentina (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera y Patio Olmos (operado por una tercera parte) en la Ciudad de Córdoba, La Ribera Shopping en Santa Fe (a través de un negocio conjunto) y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén.

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 333.345 metros cuadrados de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados que no son nuestros inquilinos). Las ventas totales de los inquilinos en nuestros centros comerciales, según lo informado por los comercios, fueron ARS 75.321 millones para el año fiscal 2020 y ARS 101.665 millones para el año fiscal 2019, una disminución de 25,9% en términos reales (+ 6,7% en términos nominales). El mayor impacto de esta caída se evidenció en el cuarto trimestre del año por el cierre de operaciones por la cuarentena social y obligatoria decretada en Argentina el 20 de marzo de 2020 como consecuencia del COVID19. Las ventas de inquilinos en nuestros centros comerciales son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque

es un factor importante para determinar el alquiler que pagan nuestros inquilinos. Las ventas también afectan los costos generales de ocupación del inquilino como porcentaje de las ventas.

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

Shopping	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa ⁽¹⁾ m2	Locales	Ocupación ⁽²⁾ %	Participación ⁽³⁾ %	Ingresos millones de ARS
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	18.655	136	94,5	100	69
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.761	163	94,6	100	28
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.801	126	96,2	100	8
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.725	114	97,4	100	24
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	89	89,7	100	(7)
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.805	164	71,7	80	10
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	95,9	100	16
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.335	65	100,0	90,0	26
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,6	100	31
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.682	140	98,3	100	83
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.123	127	96,0	100	39
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	98,1	100	29
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	97,4	50	2
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	93,9	99,95	67
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	—	—	—	—	—
Total			333.345	1.557	92,8		425

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

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

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

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

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

A continuación, se detalla información sobre expansiones existentes al 30 de septiembre de 2020:

Expansiones	Participación en IRSA CP (%)	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo lindero	100	3.900	Ciudad de Buenos Aires
Subtotal Expansiones en curso		3.900	
Otras futuras expansiones(1)		98.055	
Subtotal Futuras Expansiones		98.055	
Total en centros Comerciales		101.955	
Patio Bullrich - Oficinas / Hotel	100	10.000	Ciudad de Buenos Aires
Edificio Philips	100	20.000	Ciudad de Buenos Aires
Subtotal Futuras Expansiones		30.000	
Total Oficinas		30.000	
Total Expansiones		131.955	

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

Ventas acumuladas por tipo de negocio

El siguiente cuadro muestra información acerca de las ventas de locatarios acumuladas al cierre de cada ejercicio:

	Al 30 de septiembre de		Al 30 de junio de		
	2020	2019	2020	2019	2018
	(En millones de ARS)				
Tienda Ancla	381	1.327	3.724	5.111	6.290
Vestimenta y calzado.....	2.477	13.575	38.273	52.475	57.220
Entretenimiento	-	1.047	2.147	3.166	3.404
Hogar.....	143	493	1.431	2.097	3.071
Electro	452	3.065	7.890	10.577	12.094
Restaurant.....	939	3.140	9.999	11.838	12.955
Miscelaneos	23	296	804	1.127	1.183
Servicios.....	759	2.170	5.697	8.045	13.470
Total	5.174	25.113	69.965	94.436	109.687

Tasa de Ocupación

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

	Al 30 de septiembre de		Al 30 de junio de		
	2020	2019	2020	2019	2018
	(%)				
Alto Palermo	94,5	98,1	91,9	99,1	99,5
Abasto Shopping.....	94,6	97,7	94,9	98,7	99,1
Alto Avellaneda	96,2	99,1	97,4	98,6	98,9
Alcorta Shopping	97,4	98,1	97,3	97,9	99,8
Patio Bullrich	89,7	94,7	91,4	93,5	97,1
Dot Baires Shopping	71,7	75,6	74,6	74,5	99,5
Soleil Premium Outlet.....	95,9	98,9	97,1	99,0	97,7
Distrito Arcos.....	100,0	94,5	93,8	99,4	99,7
Alto Noa Shopping.....	99,6	97,2	99,0	99,5	96,8
Alto Rosario Shopping.....	98,3	99,8	97,2	99,6	99,5
Mendoza Plaza Shopping.....	96,0	95,0	97,8	97,3	98,3
Córdoba Shopping Villa Cabrera	98,1	99,9	95,4	99,3	100,0
La Ribera Shopping	97,4	95,7	99,0	94,6	94,9
Alto Comahue	93,9	96,9	96,2	96,2	94,4
Total ⁽¹⁾	92,8	94,3	93,2	94,7	98,5

(1) Al 30 de Septiembre la ocupación se vio disminuida por Walmart en el Centro Comercial Dot Baires. Excluyendo ese efecto la ocupación hubiese sido de 96,4% al 30 de Septiembre de 2020.

Ventas minoristas de los locatarios⁽¹⁾

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

	Al 30 de septiembre de		Al 30 de junio de ⁽¹⁾		
	2020	2019	2020	2019	2018
	(en millones de ARS)				
Alto Palermo	127	3.116	8.537	11.585	12.803
Abasto Shopping.....	94	3.231	8.681	12.287	14.441
Alto Avellaneda	92	2.829	7.671	11.019	13.892
Alcorta Shopping	17	1.765	5.090	6.535	6.999
Patio Bullrich	168	1.193	3.463	4.293	3.880
Buenos Aires Design ⁽²⁾	—	—	—	562	1.785
Dot Baires Shopping.....	83	2.390	6.819	9.416	11.948
Soleil Premium Outlet.....	184	1.377	3.543	5.056	5.664
Distrito Arcos.....	500	1.491	4.001	4.651	4.669
Alto Noa Shopping.....	653	1.099	3.473	4.172	5.039

	Al 30 de septiembre de		Al 30 de junio de ⁽¹⁾		
	2020	2019	2020	2019	2018
	(en millones de ARS)				
Alto Rosario Shopping	1.230	2.509	7.230	9.286	10.359
Mendoza Plaza Shopping	1.226	1.971	5.643	7.402	8.743
Córdoba Shopping Villa Cabrera	506	771	2.226	3.029	3.582
La Ribera Shopping ⁽³⁾	142	572	1.476	2.167	2.623
Alto Comahue	152	799	2.112	2.976	3.260
Total	5.174	25.113	69.965	94.436	109.687

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

(2) Concesión finalizada el 5 de diciembre de 2018

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

Precio de alquileres

El siguiente cuadro muestra el precio del alquiler acumulado anual por metro cuadrado para los ejercicios:

	Al 30 de septiembre de		Al 30 de junio de ⁽¹⁾		
	2020	2019	2020	2019	2018
	(en ARS)				
Alto Palermo	1.570	12.722	35.535	51.660	57.623
Abasto Shopping	(82)	6.230	16.174	25.185	33.820
Alto Avellaneda	(477)	4.477	11.578	19.337	22.859
Alcorta Shopping	353	7.576	22.764	30.582	33.119
Patio Bullrich	(1.482)	5.823	17.853	23.435	24.777
Dot Baires Shopping	(188)	3.258	8.976	13.309	15.122
Soleil Premium Outlet	487	5.096	12.702	19.764	21.717
Distrito Arcos	1.450	10.203	25.057	36.348	36.592
Alto Noa Shopping	1.266	3.224	8.143	10.871	12.805
Alto Rosario Shopping	1.779	4.036	12.020	16.428	18.233
Mendoza Plaza Shopping	663	2.013	5.530	7.883	9.116
Córdoba Shopping Villa Cabrera	1.501	3.293	9.058	13.070	14.876
La Ribera Shopping	39	1.766	4.523	6.814	7.616
Alto Comahue	5.392	8.510	30.634	29.567	35.969

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

Ingresos acumulados para los ejercicios indicados:

	Al 30 de septiembre de		Al 30 de junio de ⁽¹⁾		
	2020	2019	2020	2019	2018
	(en millones de ARS)				
Alto Palermo	69	340	997	1.408	1.515
Abasto Shopping	28	312	854	1.312	2.040
Alto Avellaneda	8	213	600	943	1.059
Alcorta Shopping	24	171	532	693	735
Patio Bullrich	(7)	101	308	403	425
Dot Baires Shopping	10	230	653	1.111	1.087
Soleil Premium Outlet	16	95	248	367	385
Distrito Arcos	26	174	459	632	620
Alto Noa Shopping	31	70	185	248	279
Alto Rosario Shopping	83	168	520	683	732
Mendoza Plaza Shopping	39	101	295	410	449
Córdoba Shopping Villa Cabrera	29	63	177	246	272
La Ribera Shopping ⁽²⁾	2	21	59	87	92
Alto Comahue	67	108	377	419	361
Subtotal	425	2.167	6.263	8.960	10.053
Patio Olmos ⁽³⁾	2	3	7	10	10
Ajustes conciliatorios y eliminaciones ⁽⁴⁾	(58)	(83)	(336)	(430)	(313)
Total	369	2.087	5.935	8.541	9.750

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

(2) A través de Nuevo Puerto Santa Fé S.A.

- (3) IRSA CP tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte
- (4) Incluye ingresos indirectos y eliminaciones entre segmentos. En 2019 y 2018 se incluyen los ingresos por Buenos Aires Design. Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

A continuación se detalla la composición de ingresos para los ejercicios:

	Al 30 de septiembre de ⁽¹⁾		Periodos finalizados al 30 de junio de ⁽¹⁾		
	2020	2019	2020	2019	2018
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	123	1.128	3.128	4.780	5.623
Alquileres Porcentuales	63	499	1.471	1.779	1.863
Total de alquileres	186	1.627	4.599	6.559	7.486
Ingresos por publicidad no tradicional	33	56	184	222	245
Ingresos por cargos de admisión	146	263	903	1.051	1.162
Gerenciamiento	25	29	105	118	138
Estacionamiento	3	122	296	473	571
Comisiones	29	56	155	321	429
Otros	3	15	21	216	22
Subtotal⁽¹⁾	425	2.168	6.263	8.960	10.053
Patio Olmos	2	2	7	10	10
Ajustes conciliatorios y eliminaciones ⁽²⁾	(58)	(83)	(336)	(430)	(313)
Total	369	2.087	5.935	8.541	9.750

(1) No incluye Patio Olmos.

(2) Incluye ingresos indirectos y eliminaciones entre segmentos. En 2019 y 2018 se incluyen los ingresos por Buenos Aires Design. Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

Vencimiento de Alquileres⁽¹⁾⁽²⁾

Incluye información al 30 de junio de 2020 debido a que, durante el primer trimestre del periodo fiscal 2021 finalizado el 30 de septiembre de 2020, gran parte de los centros comerciales se encontraban sin poder abrir al público o con actividad restringida por las medidas sanitarias dispuestas por el DNU 297/2020 y posteriores prórrogas, las cuales imposibilitaron la renovación de los contratos de locación vencidos y/o la firma de nuevos contratos.

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

	Al 30 de Junio de 2020				
	Cantidad de contratos ⁽¹⁾	M2 a expirar	Porcentaje a expirar (%) ⁽²⁾	Monto (en millones de ARS) ⁽³⁾	Porcentaje de contratos (%)
Expiración					
Locales Vacíos	113	22.684	6,8		
Vencidos vigentes	246	53.600	16,1	486	18,4
Al 30 de Junio de 2021	424	68.355	20,5	763	28,9
Al 30 de Junio de 2022	383	48.719	14,6	589	22,3
Al 30 de Junio de 2023	278	38.916	11,7	418	15,8
Al 30 de Junio de 2024 y años posteriores	118	100.788	30,3	383	14,5
Total.....	1.562	333.062	100,0	2.639	100,0

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

(2) No refleja nuestra participación en cada propiedad.

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

Cinco locatarios más importantes del portafolio

Incluye información al 30 de junio de 2020 debido a que, durante el primer trimestre del periodo fiscal 2021 finalizado el 30 de septiembre de 2020, gran parte de los centros comerciales se encontraban sin poder abrir el público o con actividad restringida por las medidas sanitarias dispuestas por el DNU 297/2020 y posteriores prórrogas, las cuales imposibilitaron la renovación de los contratos de locación vencidos y/o la firma de nuevos contratos.

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 16,6% del área bruta locativa del portafolio al 30 de junio de 2020, respectivamente, y representan aproximadamente el 9,8% de los alquileres básicos anuales de Centros Comerciales al 30 de junio de 2020.

El siguiente cuadro muestra a los cinco locatarios más importantes de nuestro portafolio:

Locatario	Tipo de negocio	ventas (%)	ABL (m2)	Área bruta locativa (%)
Zara	Vestimenta y calzado	7,5	10.771	3,2
Falabella	Department Store	5,4	28.892	8,7
Nike	Vestimenta y calzado	4,0	7.610	2,3
Fravega	Electrónica	3,2	3.524	1,1
Mc Donald's	Gastronomía	2,5	4.400	1,3
Total		22,5	55.197	16,6

Nuevos alquileres y renovaciones

Incluye información al 30 de junio de 2020 debido a que, durante el primer trimestre del periodo fiscal 2021 finalizado el 30 de septiembre de 2020, gran parte de los centros comerciales se encontraban sin poder abrir el público o con actividad restringida por las medidas sanitarias dispuestas por el DNU 297/2020 y posteriores prórrogas, las cuales imposibilitaron la renovación de los contratos de locación vencidos y/o la firma de nuevos contratos.

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

Tipo de negocio	Número de contratos	Monto de alquiler básico	Monto por Derecho de admisión anual	Alquiler básico Anual promedio por m ²		Número de contratos renovados (1)	Contratos no renovados ⁽¹⁾
				Nuevos y renovados	Contratos anteriores		Monto de alquiler básico Anual
(en millones de ARS)			(en ARS/m2)		(en millones de ARS)		
Indumentaria y calzado.....	268	478	95	12.781	10.103	578	1.122
Gastronomía	72	107	15	13.466	11.877	130	226
Varios(2).....	56	112	26	6.741	25.798	147	318
Hogar.....	32	61	8	8.484	9.762	54	128
Servicios.....	28	47	4	8.636	10.927	12	59
Entretencimientos.....	11	19	0	1.224	1.455	14	73
Supermercados	1	5	0	1.222	2.950	1	9
Total	468	829	148	7.057	8.123	936	1.935

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2020. El área locativa con respecto a tales locales vacantes es incluida bajo el tipo de negocio del último locatario que ocupó el local.

(2) Varios incluye tienda ancla.

Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación

Bajo el Código Civil y Comercial de la Argentina, el término de las locaciones no puede exceder los veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los demás destinos.

El espacio locativo de nuestros centros comerciales es comercializado a través de un acuerdo exclusivo con nuestra subsidiaria y agente inmobiliario, Fibesa. Tenemos un contrato de locación estándar, cuyos términos y condiciones se describen a continuación, que empleamos para la mayoría de nuestros inquilinos. Sin embargo, nuestros inquilinos más importantes generalmente negocian mejores condiciones

para sus respectivos contratos de locación. No puede asegurarse que los términos de los contratos de locación serán los establecidos en el contrato de locación estándar.

Cobramos a nuestros inquilinos un alquiler que consiste en el mayor entre (i) el valor mínimo asegurado o alquiler básico y (ii) la renta porcentual (que generalmente oscila entre el 3% y el 12% de las ventas brutas del inquilino). Además, bajo la cláusula de reajuste del alquiler incluida en la mayoría de los contratos de locación, el alquiler básico del inquilino generalmente se incrementa semestralmente y en forma acumulativa a partir del mes 13 del plazo de vigencia entre el 18% y el 28%. Si bien varios de nuestros contratos de locación incluyen cláusulas de reajuste, éstas no se basan en un índice oficial ni reflejan la tasa de inflación. En el caso de una disputa, no podemos garantizar que seremos capaces de hacer valer dichas cláusulas incluidas en nuestros contratos de locación. Estos términos y condiciones no se han aplicado durante el período en que los centros comerciales permanecieron cerrados por el Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio decretado en Argentina producto del COVID-19 dado que la compañía decidió diferir la facturación y el cobro del Valor Mensual Asegurado (V.M.A.) hasta el 30 de septiembre de 2020, con algunas excepciones y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo periodo, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios.

Además del alquiler, cobramos a la mayoría de nuestros inquilinos un cargo de admisión, exigible al momento de celebrar el contrato de locación y en caso de renovación de este. El cargo de admisión se paga comúnmente como una única suma global o en una pequeña cantidad de cuotas mensuales. Si el inquilino paga este derecho en cuotas, es su responsabilidad pagar el saldo impago si rescinde su contrato antes del vencimiento. En caso de rescisión unilateral y/o resolución por incumplimiento de los deberes por parte del inquilino, es necesario nuestro consentimiento para el reembolso de su cargo de admisión.

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

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

Cada inquilino alquila su local vacío, sin ninguna instalación, y es responsable de la decoración de su local. Cualquier modificación o agregado a la unidad debe ser previamente aprobada por nosotros. El inquilino es responsable por todos los costos incurridos al remodelar la unidad, debiendo retirar cualquier agregado que realice a la misma al vencimiento del plazo del alquiler. Asimismo, el inquilino es responsable por obtener un seguro adecuado para su unidad, que debe incluir, entre otras cosas, cobertura para incendio, rotura de vidriera, robo, inundación, responsabilidad civil e indemnización de empleados.

Sistemas de control

Contamos con un sistema de computación para controlar las ventas de nuestros inquilinos (con excepción de los stands) en todos nuestros centros comerciales. Asimismo, realizamos auditorías regulares manuales de los registros contables de ventas de nuestros inquilinos en todos los centros comerciales. Casi todos los locales en los centros comerciales tienen una caja registradora computarizada conectada con un servidor

principal ubicado en la oficina administrativa de cada centro comercial. IRSA CP utiliza la información generada por el sistema de control computarizado para auditar la renta porcentual de cada inquilino y además, utilizamos las estadísticas respecto de las ventas totales, ventas promedio, horas pico de ventas, etc. con fines de marketing. La mayoría de los contratos de locación incluyen una cláusula que exige al inquilino conectarse con el sistema de control computarizado. Durante este año fiscal, firmamos un convenio para renovar nuestros terminales de pago con tecnología contactless (Clover).

Información detallada sobre cada uno de nuestros Centros Comerciales

A continuación se expone cierta información sobre nuestros centros comerciales, incluyendo la identificación de los cinco locatarios más importantes de cada centro comercial y ciertas disposiciones de los contratos de locación acordados con dichos locatarios.

Competencia

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

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

Compañía	Centro Comercial	Ubicación	ABL Nacional	Participación de mercado⁽¹⁾	
IRSA Comerciales S.A.	Propiedades		m2	%	
	Alto Palermo	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	18.655	1,44	
	Abasto Shopping ⁽²⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.761	2,83	
	Alto Avellaneda	Provincia de Buenos Aires	38.801	2,99	
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.725	1,21	
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	0,88	
	Dot Baires Shopping ⁽⁴⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.805	3,75	
	Soleil	Provincia de Buenos Aires	15.156	1,17	
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.335	1,10	
	Alto Noa ⁽²⁾	Ciudad de Salta	19.313	1,49	
	Alto Rosario ⁽³⁾	Ciudad de Rosario	33.682	2,59	
	Mendoza Plaza	Ciudad de Mendoza	43.123	3,32	
	Córdoba Shopping	Ciudad de Córdoba	15.361	1,18	
	La Ribera Shopping	Ciudad de Santa Fe	10.530	0,81	
	Alto Comahue	Ciudad de Neuquén	11.702	0,90	
		Subtotal		333.345	25,64
	Cencosud S.A.			277.203	21,33
Otros Operadores			689.304	53,05	
	Total		1.299.852	100,00	

Fuente: Cámara Argentina de Centros Comerciales.

(1) Porcentaje correspondiente al área bruta locativa respecto al total del área bruta locativa. La participación de mercado se calcula dividiendo cantidad de locales respecto al total de locales. Los resultados pueden no sumar debido al redondeo.

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

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

(4) Nuestra participación en PAMSA es del 80%.

Estacionalidad

Nuestro negocio está directamente relacionado con la estacionalidad, la cual influencia el nivel de ventas de nuestros locatarios. En Argentina, durante las vacaciones de verano (enero y febrero) las ventas de nuestros locatarios alcanzan su nivel mínimo, en contraposición a las vacaciones de invierno (julio) y el mes de diciembre (navidad) cuando las mismas alcanzan su nivel máximo. Los vendedores minoristas de indumentaria generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual tiene un efecto

positivo en las ventas del centro comercial. Las ventas con descuentos al final de cada temporada también constituyen uno de los principales factores estacionales que afectan nuestro negocio.

Segmento Oficinas y Otros

Introducción

Nos ocupamos, a través de nuestra subsidiaria IRSA CP, de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas y otros inmuebles de alquiler en la Argentina. Al 30 de septiembre de 2020, poseíamos un portafolio de 8 edificios de oficinas con 93.144 metros cuadrados de ABL y estamos trabajando en la última fase de desarrollo del edificio “200 Della Paolera”. Con fecha 5 de noviembre de 2020, se procedió a la venta de cuatro pisos y quince cocheras de Torre Bankboston. Para mayor información ver “Acontecimientos recientes Venta de Pisos Torre Boston”.

Todos los inmuebles de oficinas para alquiler en la Argentina se encuentran ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Al 30 de septiembre de 2020, la tasa de ocupación promedio de nuestras oficinas era de aproximadamente 83,7%, siendo la ocupación de los edificios AAA & A del 91,6%.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre nuestra propiedad directa e indirecta en oficinas y otros inmuebles de alquiler:

	Fecha de adquisición	Área bruta locativa (m2) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres (ARS miles)
Oficinas⁽³⁾					
Edificios AAA & A					
Edificio República	28/04/08	19.885	86,9%	100%	433.254
Torre Bankboston ⁽⁵⁾	27/08/07	7.383	85,6%	100%	324.165
Intercontinental Plaza	18/11/97	2.979	100,0%	100%	40.421
Bouchard 710 ⁽⁶⁾	01/06/05	-	-	100%	371.835
Edificio Dot	28/11/06	11.242	84,9%	80%	232.468
Zetta Building	06/05/19	32.173	97,5%	80%	760.908
Total Edificios AAA & A		73.662	91,6%		2.163.051
Edificios B					
Philips Building	05/06/17	8.017	85,8%	100%	74.172
Suipacha 652/64	22/11/91	11.465	31,2%	100%	39.010
Total Edificios B		19.482	53,6%		113.182
Total Oficinas		93.144	83,7%		2.276.233
Otras Propiedades⁽⁴⁾					
Total Oficinas y Otros		93.144		N/A	2.351.212

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de septiembre de 2020. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

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

(3) Corresponde al total de alquileres consolidados.

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

(5) Con fecha 5 de noviembre de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 4 pisos y 15 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Con fecha 12 de noviembre de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 3 pisos y 15 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Para más información ver “Acontecimientos recientes – Venta de pisos Torre Boston”.

(6) Con fecha 30 de julio de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió los 15.014 m2 del edificio Bouchard 710. Para más información ver “Acontecimientos recientes – Venta Boucahrd 710”.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación⁽¹⁾ de nuestras oficinas al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 y por el periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre 2020 y 2019:

	Tasa de Ocupación ⁽¹⁾				
	Al 30 de septiembre		Al 30 de Junio,		
	2020	2019	2020	2019	2018
	(%)				
Oficinas:					
Edificio República.....	86,9	92,6	86,9	95,2	98,4
Torre Bankboston ⁽²⁾	85,6	93,5	96,4	93,5	85,6
Intercontinental Plaza.....	100	100	100,	100,	100,
			0	0	0

Bouchard 710 ⁽³⁾	-	100	92,5	100,	100,
Suipacha 652/64	31,2	31,2	31,2	44,6	86,2
DOT Building	84,9	100	84,9	100,	100,
				0	0
Philips Building	85,8	67,6	82,7	45,7	69,8
Zetta Building	97,5	97,5	97,5	97,5	—
Total	83,7	88,1	86,1	88,3	92,3

(1) Metros cuadrados alquilados según contratos vigentes al 30 de junio de 2019, 2018 y 2017 sobre el área bruta locativa de las oficinas en los mismos períodos.

(2) Con fecha 5 de noviembre de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 4 pisos y 15 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Con fecha 12 de noviembre de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 3 pisos y 15 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Para más información ver "Acontecimientos recientes – Venta de pisos Torre Boston "

(3) Con fecha 30 de julio de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió los 15.014 m2 del edificio Bouchard 710. Para más información ver "Acontecimientos recientes – Venta Boucahrd 710".

La siguiente tabla muestra el ingreso promedio anual por metro cuadrado para nuestras oficinas durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018.

	Ingreso promedio por metro cuadrado ⁽¹⁾				
	Al 30 de septiembre		Al 30 de junio		
	2020	2019	2020	2019	2018
	(ARS/m2)				
Edificio República	6.692	6.354	25.072	23.464	16.395
Torre Bankboston ⁽²⁾	11.354	6.434	22.622	24.072	17.205
Intercontinental Plaza	10.626	2.127	13.569	15.399	17.127
Bouchard 710 ⁽³⁾		6.769	26.774	24.500	20.422
Suipacha 652/64	2.398	3.741	10.905	22.329	8.677
Dot Building	5.840	6.169	24.356	19.992	14.437
Philips Building	4.026	2.799	11.187	25.792	7.188
Zetta Building	5.998	8.270	24.257	15.925	—

(1) Calculado dividiendo alquileres anuales por el área bruta locativa de oficinas según nuestra participación en cada edificio al cierre de cada ejercicio o periodo según corresponda.

(2) Con fecha 5 de noviembre de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 4 pisos y 15 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Con fecha 12 de noviembre de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 3 pisos y 15 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Para más información ver "Acontecimientos recientes – Venta de pisos Torre Boston."

(3) Con fecha 30 de julio de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió los 15.014 m2 del edificio Bouchard 710. Para más información ver "Acontecimientos recientes – Venta Boucahrd 710".

Vencimiento de Contratos

Incluye información al 30 de junio de 2020 debido a que, durante el primer trimestre del periodo fiscal 2021 finalizado el 30 de septiembre de 2020, gran parte de las oficinas se encontraban sin poder abrir el público o con actividad restringida por las medidas sanitarias dispuestas por el DNU 297/2020 y posteriores prórrogas, las cuales imposibilitaron la renovación de los contratos de locación vencidos y/o la firma de nuevos contratos.

Normalmente alquilamos nuestras oficinas y otras propiedades de alquiler mediante contratos con un plazo promedio de entre tres y diez años. Los contratos para el alquiler de edificios de oficinas y otras propiedades comerciales generalmente se expresan en dólares estadounidenses. Las tarifas de alquiler para períodos renovados son negociados a valor de mercado.

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

Edificio	Número de contratos ⁽¹⁾⁽⁵⁾	Monto de Alquiler Anual (ARS) ⁽²⁾	Alquiler por m ² Nuevos y renovados ⁽³⁾	Alquiler por m ² Anteriores ⁽³⁾	N° de contratos no renovados	Contratos no renovados Monto de alquiler anual (en millones de ARS) ⁽⁴⁾
Bouchard 710 ⁽⁶⁾	—	—	—	—	1	14
Torre Bankboston	2	34	1.891	1.933	—	—
Republica Building	3	133	1.703	1.777	2	25
DOT Building	1	17	882	851	—	—
Philips Building	3	35	896	—	—	—
Suipacha 664	1	25	1.046	1.046	—	—
Total Oficinas	10	244	1.369	1.206	3	39

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

- (2) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes de inicio del contrato multiplicado por 12 meses.
- (3) Valor mensual.
- (4) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes en el que finalizó el contrato, multiplicado por 12 meses.
- (5) No incluye contratos de cocheras, ni antenas, ni espacio terraza.
- (6) Con fecha 30 de julio de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió los 15.014 m2 del edificio Bouchard 710. Para más información ver "Acontecimientos recientes – Venta Boucahrd 710".

Incluye información al 30 de junio de 2020 debido a que, durante el primer trimestre del periodo fiscal 2021 finalizado el 30 de septiembre de 2020, gran parte de las oficinas se encontraban sin poder abrir el público o con actividad restringida por las medidas sanitarias dispuestas por el DNU 297/2020 y posteriores prórrogas, las cuales imposibilitaron la renovación de los contratos de locación vencidos y/o la firma de nuevos contratos.

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

Año de expiración	Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento	Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento (m2) ⁽²⁾	Porcentaje de Metros Cuadrados Totales Sujeto a Vencimiento (%)	Ingresos Anuales por los Contratos por Vencer (en millones de ARS)	Porcentaje de Ingresos Totales Sujeto a Vencimiento (%)
Al 30 de septiembre de 2020 ⁽¹⁾	4	9.454	13	57	344
Al 30 de Junio de 2021	22	24.983	23	679	33
Al 30 de Junio de 2022 y siguientes.....	33	65.149	64	1.345	65
Total.....	59	99.586	100	2.081	100

(1) Incluye Oficinas cuyo contrato no ha sido renovado aún al 30 de septiembre de 2020. No incluye lugares vacantes disponibles para la renta como las cocheras o terrazas.

(2) No incluye metros cuadrados usados por IRSA CP.

Hoteles

Al 30 de septiembre de 2020 mantuvimos, a través de IRSA, nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100,0% en el hotel Libertador y del 50,0% en el Llao Llao.

Asimismo, el segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio. Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro se encuentran temporariamente cerrados desde el 20 de marzo pasado, y no hay certeza sobre su reapertura y la reactivación del sector; a su vez, el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires está trabajando únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación. ⁽²⁾	Ventas al 30 de septiembre de los ejercicios fiscales		Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales		
						ARS		2020	2019	2020
(En millones de ARS)										
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	313	1,4	7.072	5	92	721	1.049	549
Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	100%	200	0	N/A	1	261	252	591	324
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50,00%	205	0	N/A	0	348	1.049	1.313	699
Total			718	0,6	7.088	6	702	2.022	2.953	1.572

(1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.

(2) Promedio acumulado en el período de 12 meses.

(3) A través de Nuevas Fronteras S.A. (Subsidiaria de IRSA).

(4) A través de Hoteles Argentinos S.A.U.

(5) A través de Llao Llao Resorts S.A.

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

En junio de 1997 compramos el Hotel Llao Llao a Llao Llao Holding S.A. El Grupo Sutton es dueño del 50%. El Hotel Llao Llao está situado en la península de Llao Llao, a 25 kilómetros de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, y es uno de los hoteles turísticos más importantes de la Argentina. Rodeado de

montañas y lagos, este hotel fue diseñado y construido por el famoso arquitecto Bustillo con un estilo alpino tradicional y fue inaugurado en 1938. El hotel fue restaurado entre 1990 y 1993. La superficie construida total es de 15.000 m², posee 158 habitaciones originales. El hotel-resort también cuenta con una cancha de golf de 18 hoyos, canchas de tenis, gimnasio, spa, salón de juegos y pileta de natación. El hotel es miembro de “The Leading Hotels of the World Ltd.”, una prestigiosa organización de hotelería de lujo representativa de 430 de los hoteles, resorts y spas más refinados del mundo. Hotel Llao Llao es actualmente administrado por Compañía de Servicios Hoteleros S.A., quien administra, entre otros, el Alvear Palace Hotel, un hotel de lujo ubicado en el barrio de Recoleta de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Durante 2007 se realizó una ampliación en el hotel y el número de suites se incrementó a 205 habitaciones.

Hotel Intercontinental, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Hotel Libertador, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Terreno Bariloche, “El Rancho”, San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro

Con fecha 14 de diciembre de 2006, adquirimos a través de nuestra subsidiaria operadora de hoteles Llao Llao Resorts S.A. un terreno de 129.533 m², ubicado en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en la provincia de Río Negro. El precio total de la operación fue de USD 7,0 millones, de los cuales se abonaron USD 4,2 millones al contado y el saldo de USD 2,8 millones se financió a través de una hipoteca pagadera en 36 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de USD 0,086 millones cada una. El terreno está emplazado en las orillas del Lago Gutiérrez, en cercanías del Hotel Llao Llao, en un marco natural inigualable y cuenta con un chalet de 1.000 m² diseñado por el arquitecto Ezequiel Bustillo.

Segmento de Ventas y Desarrollos

Inmuebles de Desarrollo para Viviendas

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

En el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020, los ingresos provenientes del segmento ventas y desarrollos alcanzaron la suma de ARS 735 millones, comparado con ARS 1.119 millones registrados durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019.

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

Otra modalidad para el desarrollo de emprendimientos residenciales, es el canje de tierra por metros construidos. De esta forma entregamos terrenos sin desarrollar y otra empresa se encarga de la

construcción del proyecto. En este caso, recibimos metros cuadrados terminados para su comercialización, sin participar de la obra.

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra de IRSA CP al 30 de septiembre de 2020:

	Participación IRSA CP	Fecha de adquisición	Superficie del terreno	Superficie construible	ABL	Superficie vendible	Valor libro (en millones de ARS)
	%			m2			
INTANGIBLES - PERMUTAS							
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 & Güemes 902 – Mz. 95 & Locales Comerciales - Buenos Aires	100	Jul-96	—	—	—	1.461	70
Total Intangibles (Residencial)			—	—	—	1.461	70
RESERVAS DE TIERRA:							
Catalinas - Ciudad de Buenos Aires ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	100	May-10	3.648	58.100	28.051	—	—
Subtotal oficinas			3.648	58.100	28.051	—	—
Total en desarrollo			3.648	58.100	28.051	—	—
UOM Luján - Buenos Aires	100	May-08	1.160.000	464.000	—	—	1.326
San Martín Plot (Ex Nobleza Piccardo) - Buenos Aires ⁽⁴⁾	50	May-11	159.996	500.000	—	—	3.797
La Plata - Gran Buenos Aires	100	Mar-18	78.614	116.552	—	—	1.293
Terreno Caballito - Ciudad de Buenos Aires	100	Ene-99	23.791	86.387	10.518	75.869	4.353
Subtotal Mixed-uses			1.422.401	1.166.940	10.518	75.869	10.769
Espacio aéreo Coto Abasto - Ciudad de Buenos Aires ⁽²⁾	100	Sep-97	—	21.536	—	16.385	37
Lindero Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100	Jun-15	8.000	13.500	—	2.160	36
Neuquén - Residencial plot - Neuquén ⁽²⁾	100	Jun-99	13.000	18.000	—	18.000	86
Subtotal residencial			21.000	53.036	—	36.545	159
Polo Dot comercial expansion – Ciudad de Buenos Aires	80	Nov-06	—	—	15.940	—	1.888
Paraná plot - Entre Ríos ⁽³⁾	100	Aug-10	10.022	5.000	5.000	—	—
Subtotal retail			10.022	5.000	20.940	—	1.888
Polo Dot - Oficinas 2 & 3 - Ciudad de Buenos Aires	80	Nov-06	12.800	—	38.400	—	3.627
Intercontinental Plaza II - Ciudad de Buenos Aires	100	Feb-98	6.135	—	19.598	—	1.484
Lindero Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100	Jun-15	2.800	5.000	5.000	—	27
Subtotal oficinas			21.735	5.000	62.998	—	5.138
Total futuros desarrollos			1.475.158	1.229.976	94.456	112.414	17.954
Otras reservas⁽¹⁾			1.899	—	7.297	262	1.880
Total reservas de tierras			1.477.057	1.229.976	101.753	112.676	19.834

- (1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, Estacionamiento Ocampo, Terreno lindero DOT y Terreno Lindero Shopping Mendoza.
- (2) Estas reservas de tierras están clasificadas como propiedad para la venta, su valor se encuentra a costo histórico. El resto de las Reservas de Tierras están clasificadas como Propiedades de Inversión, a valor de mercado.
- (3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones.
- (4) A través de Quality Invest.
- (5) Los acuerdos de venta para el 86,93% de la propiedad en desarrollo se han firmado entre IRSA e IRSA CP y las unidades restantes se han vendido a Globant, también a través de un acuerdo. La escritura de venta con ambas entidades aún no se ha firmado. El valor razonable mencionado anteriormente corresponde solo a la tierra.
- (6) El 10 de junio de 2020, IRSA CP informó con una tercera parte no relacionada la cesión y transferencia del derecho a escriturar con entrega de posesión de dos pisos de altura media de la torre en construcción “200 Della Paolera” ubicado en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 2.430 m2 y 16 unidades de cocheras ubicadas en el edificio, para mayor información ver “Acontecimientos Recientes de IRSA CP”.
- (7) El 11 de diciembre de 2019, la compañía suscribió acciones preferidas de TGLT haciendo una contribución en especie del 100% de las acciones de la empresa La Maltería S.A., por un valor de USD 24 millones. Para mayor información ver: “Políticas de la emisora - TGLT – Acuerdo de recapitalización”.

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

Expansiones	Participación de IRSA CP	Superficie	Ubicación
	%	m2	
Terreno lindero Alto Palermo	100	3.900	CABA
Subtotal expansiones en curso		3.900	
Otras futuras Expansiones ⁽¹⁾		98.055	
Subtotal futuras expansiones		98.055	
Total Shopping Malls		101.955	
Patio Bullrich - Oficinas / Hotel	100	10.000	CABA
Edificio Philips	100	20.000	CABA
Subtotal futuras expansiones		30.000	
Total oficinas		30.000	
Total Expansiones		131.955	

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

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra propias de IRSA al 30 de septiembre de 2020:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno	Superficie construible	Superficie Vendible	Valor Libro millones de ARS
	%			m2		
Reserva de tierras						
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	—	1.887
Puerto Retiro – Ciudad de Buenos Aires ⁽¹⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	—	-
Solares Santa María - Ciudad de Buenos Aires	100%	10/7/1997	716.058	716.058	—	27.580
Subtotal Usos mixtos			10.666.609	4.913.438	—	29.467
Caballito Manzana 35 - Ciudad de Buenos Aires ⁽¹⁾	100%	22/10/1998	9.879	57.192	30.064	424
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	64.080	334
Vista al Muelle – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	60.360	285
Subtotal Residencial			9.879	57.192	154.504	1.043
Total Futuros Desarrollos			10.676.488	4.970.630	154.504	30.510
Otras Reservas de tierras⁽²⁾			5.249.941	-	4.713	618
Total Reservas de Tierra			15.926.429	4.970.630	159.217	31.128

(1) Este terreno está bajo litigio judicial.

(2) Incluye Pilar R8 Km 53, Pontevedra, Mariano Acosta, Merlo, Terreno San Luis, y Terreno Llao Llao.

Propiedades Residenciales (disponibles para la venta)

En el mercado residencial, adquirimos propiedades subdesarrolladas estratégicamente ubicadas en áreas densamente pobladas de la Ciudad de Buenos Aires, particularmente propiedades ubicadas cerca de centros comerciales e hipermercados o aquellas que se construirán. Luego desarrollamos complejos de edificios altos de múltiples edificios dirigidos al mercado de ingresos medios y altos. Estos están equipados con comodidades y servicios modernos, como “áreas verdes” abiertas, piscinas, instalaciones deportivas y recreativas y seguridad las 24 horas.

Condominios del Alto II – Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe (IRSA CP)

El proyecto Condominios del Alto II estará compuesto por dos bloques de construcción opuestos, divididos comercialmente en 10 sub bloques. El proyecto consta de un total de 189 apartamentos distribuidos en 6 pisos y 195 estacionamientos ubicados en dos sótanos. Las comodidades incluyen una piscina con solárium, una sala de usos múltiples, sauna, un gimnasio con vestidores y una lavandería. A la fecha de este prospecto, las obras en la parcela H se encuentran finalizadas, habiéndose recibido la totalidad de unidades comprometidas en la permuta y estando disponibles a esta fecha, para la venta, 6 cocheras.

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

El Proyecto IRSA-CYRELA, desarrollado sobre dos bloques adyacentes, se lanzó en marzo de 2008 bajo el nombre de Horizons. Horizons es uno de los desarrollos más importantes en el Gran Buenos Aires, presentando un nuevo concepto en complejos residenciales dado su énfasis en el uso de espacios comunes. Este proyecto incluye dos complejos con un total de seis edificios: uno frente al río y consta de tres edificios de 14 pisos, el complejo “Río”, y el otro, frente a la Avenida Libertador, que consta de tres edificios de 17 pisos. es conocido como el complejo “Parque”, totalizando 59.000 metros cuadrados construidos de área vendible distribuida en 467 unidades (excluyendo las unidades que se entregarán como contraprestación para la compra de los terrenos). Horizons es un complejo residencial único e innovador que ofrece 32 comodidades, que incluyen una sala de reuniones, zona de trabajo, piscinas climatizadas, sector de spa, sauna, gimnasio, sala para niños, sala para adolescentes, áreas con jardines temáticos y senderos aeróbicos. La sala de exposición se abrió al público en marzo de 2008 con gran éxito. Al 30 de junio de 2020, todas las unidades fueron vendidas y el stock disponible para la venta es 1 cochera y 19 bauleras.

Pereiraola (Greenville), Hudson - Provincia de Buenos Aires

En abril de 2010 vendimos Pereiraola S.A. por USD 11,7 millones, una sociedad que es titular de terrenos linderos a Abril Club de Campo que totalizaban 130 has. La parte compradora llevaría adelante un desarrollo que incluiría un loteo, un condo-hotel, dos canchas de polo y edificios de departamentos. Se incluyó dentro del precio de venta la entrega de 39.634 m2 de lotes a la Compañía por un valor aproximado de USD 3 millones. Al 30 de junio de 2020 10 lotes han sido transferidos y restan comercializar 42.

Intangibles –Unidades a recibir en virtud de acuerdos de permuta

Conil – Avellaneda, Provincia de Buenos Aires (IRSA CP)

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

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

Durante el ejercicio 2009, adquirimos una participación del 100% en Liveck S.A., una sociedad constituida bajo las leyes de Uruguay. En junio de 2009, Liveck adquirió el 90% del capital social de Vista al Muelle S.A. y Zetol S.A., dos sociedades constituidas bajo las leyes de Uruguay, por USD 7,8 millones. El 10% de capital restante de ambas sociedades es propiedad de Banzey S.A. Estas compañías poseen terrenos sin desarrollar en Canelones, Uruguay, cerca de la capital uruguaya, Montevideo.

Es nuestra intención desarrollar en estas 13 parcelas un proyecto urbanístico que consistirá en el desarrollo y comercialización de 1.860 departamentos. Dicho proyecto cuenta con la “viabilidad urbanística” para la construcción de aproximadamente 200.000 m2 por el plazo de 10 años, la misma fue otorgada por la Intendencia Municipal (“IMC”) y la Junta Departamental de Canelones. Por su parte, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A. se comprometieron a llevar adelante obras de infraestructura por USD 8 millones, así como una cantidad mínima de m2 de vivienda. El cumplimiento de este compromiso dentro de los términos acordados otorgará una vigencia de 10 años más a la viabilidad urbanística.

El precio total por la compra de Zetol S.A. fue de USD 7,0 millones de los cuales se pagaron USD 2,0 millones. Los vendedores podrán optar por recibir el saldo de precio en efectivo o mediante la entrega de unidades de los edificios que se construirán en los inmuebles propiedad de Zetol S.A. equivalentes al 12% del total de metros comercializables a construir.

Por su parte, Vista al Muelle S.A. contaba desde septiembre 2008 con un terreno oportunamente adquirido en USD 0,83 millones. Posteriormente, se adquirieron en febrero de 2010 terrenos por USD 1 millón, cuyo saldo de precio a la fecha asciende a USD 0,28 más intereses, el mismo fue cancelado en diciembre de 2014. En diciembre de 2010, Vista al Muelle S.A. escrituró otros terrenos por un total de USD 2,66 millones, de los cuales se pagaron USD 0,3 millones. El saldo se cancelará mediante la entrega de 2.334 m2 en unidades habitacionales y/o locales comerciales a construirse o en efectivo.

El 30 de junio de 2009, la Compañía vendió el 50% de Liveck S.A. a Cyrela Brazil Realty S.A. por USD 1,3 millones. Con fecha 17 de diciembre de 2010, junto con Cyrela Brazil Realty S.A. firmamos un acuerdo de compraventa de acciones por el cual recomparamos a Cyrela Brazil Realty S.A. el 50% del paquete accionario de Liveck S.A. por USD 2,7 millones. Consecuentemente, al 30 de junio de 2019, nuestra tenencia, en Liveck asciende al 100%.

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

Con fecha 15 de noviembre de 2018, se ha firmado la escritura traslativa de venta de la primera parcela donde se está construyendo actualmente la primera Torre de Departamentos, Villas y Cocheras simples y dobles, el precio de permuta total fue de USD 7.298.705 equivalentes al 16% de la totalidad de los metros construidos vendibles en la primera Torre. El 12% de la misma, ha sido utilizado para cancelar parte del saldo de precio mantenido a la fecha con los vendedores de las parcelas adquiridas por Zetol S.A en junio 2009. Fecha estimada de entrega de las unidades enero 2022.

Canteras Natal Crespo, La Calera – Provincia de Córdoba

Con fecha 26 de junio del 2013, vendimos el 100% de nuestra participación en Canteras Natal Crespo S.A. representativo del 50% de su capital social a Euromayor S.A. de Inversiones por un valor de USD 4.215.000 mediante el siguiente esquema de pago: USD 3.815.000 en efectivo y USD 400.000 mediante la transferencia de casi 40.000 m2 con uso comercial dentro del emprendimiento a desarrollar en el predio conocido como Laguna Azul. Resta la entrega de la contraprestación no dineraria consistente en 30.000 m2. En diciembre 2019, se llegó a un acuerdo con la contraparte que permitió la reventa de la contraprestación no dineraria a una tercera parte no relacionada por un valor total de USD 450.000.

Proyectos en desarrollo

Alto Palermo Expansion (IRSA CP)

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al 30 de junio de 2020 era del 64% y la finalización está prevista para junio de 2021.

200 Della Paolera - Catalinas building (IRSA CP)

El edificio en construcción constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 30.832 m2 correspondientes a 26 pisos y 272 cocheras del edificio. El grado de avance del desarrollo era del 95% al 30 de junio de 2020.

Usos Mixtos

Ex UOM – Luján, Provincia de Buenos Aires (IRSA CP)

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

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

Con fecha 31 de mayo de 2011, Quality Invest S.A. y Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F. (Nobleza) suscribieron la escritura traslativa de dominio por la compra de un predio de 159.996 m2 situado en el Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, actualmente de uso industrial y que cuenta con características y escalas apropiadas para desarrollos de usos mixtos. El precio del inmueble ascendió a USD 33 millones.

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

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

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

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

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

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

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

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

Proyecto terrenos linderos Córdoba Shopping (IRSA CP)

IRSA CP es propietaria de unas parcelas linderas al Córdoba Shopping con capacidad constructiva de aproximadamente 13.500 m2 de superficie, en el centro de la Ciudad de Córdoba.

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

Terreno La Plata (IRSA CP)

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

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

En fecha 21 de enero del 2019, se ha Promulgado la Ordenanza N° 11767 aprobada por el Honorable Concejo Deliberante de La Plata en fecha 26 de diciembre del 2018. Con dicha Promulgación, quedan confirmados formalmente por dicha Ordenanza los usos e indicadores solicitados para desarrollar un proyecto de 133.644 m2.

El pasado 24 de septiembre se firmó entre el Intendente Dr. Julio Garro y el Director del Negocio Inmobiliario, Dr. Daniel Elsztain, el convenio que convalida la Ordenanza N° 11767, donde quedan fijados los usos dentro del predio, los mismos podrán ser: Centro Comercial y de entretenimiento, Oficinas, Hotelería, Viviendas, Centro Médico Asistencial y cualquier otro uso que autorice el Código de Planeamiento de la Ciudad de La Plata.

El Master plan se consolidó con 16 lotes, que ya están en trámite para obtener la subdivisión correspondiente, por parte de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

Terreno Caballito– Ciudad de Buenos Aires

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

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

La parcela 1 tiene una superficie estimada de 3.221 metros cuadrados donde se desarrollará un edificio residencial de 10 pisos para un área total de 11.400 metros cuadrados, junto con una planta baja comercial de 1,216 metros cuadrados y un sótano de 138 estacionamientos (“Edificio 1”).

El monto de la operación se fijó en USD 5,5 millones a pagar en futuras unidades funcionales del Edificio 1, que representan el equivalente al 23,53% de los metros cuadrados de propiedad, con un mínimo garantizado de 2.735 metros cuadrados compuestos por 1.215,62 metros cuadrados comerciales, 1.519,68 residenciales metros cuadrados y una cierta cantidad de espacios de estacionamiento que representan el 22,50% de los metros cuadrados propios con ese destino y nunca menor a 31 unidades.

La contraprestación está garantizada por una hipoteca en la parcela 1 y el edificio 1 y el comprador tiene la opción de adquirir la parcela 2 de la misma propiedad hasta el 31 de agosto de 2020 y las parcelas 3 y 4 hasta el 31 de marzo de 2021, sujeto a ciertas condiciones suspensivas.

Con fecha 20 de julio de 2020 IRSA CP fue notificado de la interposición de un amparo que tramita ante el Fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Juzgado 24, Secretaría 47 donde la parte actora ha solicitado se declare la nulidad de: 1) Acto administrativo que otorga el certificado de aptitud ambiental y 2) Acto administrativo que registró los planos de la obra. Con fecha 01 de octubre la Cámara confirmó la medida cautelar. El GCBA recurrió la medida interponiendo Recurso de Inconstitucionalidad. Para mayor información ver “*Procedimientos Legales – Terreno Caballito – Ciudad de Buenos Aires*”.

La Adela – Buenos Aires

En el ejercicio 2015 la sociedad adquirió la reserva de tierra “La Adela”, de aproximadamente 1.000 hectáreas ubicadas en la Localidad de Luján, Provincia de Buenos Aires, que era propiedad de nuestra controlante Cresud por un monto total de ARS 210 millones. Este predio, dado su grado de desarrollo y cercanía a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tiene un alto potencial urbanístico, por lo que esta compra tiene como finalidad un futuro desarrollo inmobiliario.

Puerto Retiro – Ciudad de Buenos Aires

Durante el año fiscal 1998, la Compañía inició negociaciones con las autoridades del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con el fin de obtener un permiso de re zonificación de la propiedad, permitiendo un cambio en el uso de la propiedad y estableciendo nuevas regulaciones para su desarrollo.

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,3 hectáreas, la cual está afectada por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias. Puerto Retiro S.A. estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales del Grupo, estiman que existen argumentos técnicos legales suficientes para considerar que el pedido de extensión de quiebra será rechazado por el tribunal. Sin embargo, dado el estado actual de la causa, la resolución es incierta.

En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar

respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal N° 5 formó un incidente y, el 8 de junio de 2017, dispuso y ejecutó la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, se tomó conocimiento de que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia.

A su vez, Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro y los restantes imputados en la causa penal. Mediante dicha acción se pretende que se devuelva el predio de la Planta 1 y se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la operación fraudulenta. El 7 de marzo de 2015, Puerto Retiro presentó la contestación de demanda, interponiendo una serie de excepciones previas, tales como la excepción de prescripción, de defecto legal y de falta de legitimación (activa y pasiva). El 12 de julio de 2016, Puerto Retiro fue notificada legalmente de la decisión adoptada por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 en relación con las excepciones previas antes mencionadas. Dos de ellas fueron rechazadas: defecto legal y falta de legitimación (pasiva), por lo que fueron apeladas. Las partes produjeron toda la prueba ofrecida y, concluido también el debate oral correspondiente a la causa penal – de la que Puerto Retiro no es parte-, todas las partes (civiles y penales) presentaron sus respectivos alegatos (mes de mayo de 2018).

El 7 de septiembre de 2018, El Tribunal Oral dictó su veredicto, según el cual la excepción presentada por Puerto Retiro fue exitosa. Sin embargo, en el proceso penal -donde Puerto Retiro no es parte- el Tribunal Oral ordenó el decomiso del inmueble conocido como “Planta 1”. El veredicto de este Tribunal Oral no fue definitivo, ya que fue objeto de nuevas apelaciones por las partes intervinientes en el proceso.

El 27 de diciembre de 2018, se presentó la apelación contra la sentencia que ordenó el decomiso de la propiedad denominada “Planta 1”. El 1 de marzo de 2019 se nos notificó el rechazo “in limine” de la apelación presentada. Posteriormente, se presentó un Recurso Extraordinario contra dicha resolución. El 19 de marzo de 2019, se nos notificó la decisión del Tribunal que rechazó el recurso y declaró inadmisibles el recurso de casación. El 22 de marzo de 2019, se presentó una queja del recurso denegado la cual está actualmente pendiente de resolución. El 22 de agosto fuimos notificados por cédula de la resolución por la cual la Cámara Federal de Casación Penal designó audiencia para el 30 de octubre a los fines de que las partes informen sus recursos. Asimismo, se intimó a las partes para que anticipen al Tribunal si concurrirán a informar oralmente a la audiencia o si lo harán por escrito. Presentamos un escrito por Puerto Retiro S.A. haciendo saber que no se informaría oralmente dicho recurso. Se procedió a comparecer a la audiencia fijada para el día 30 de octubre de 2019 de conformidad al art. 466 y cc. del Código Procesal Penal de la Nación, con el objeto de sostener los términos del recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 27 de noviembre de 2018.

El 21 de febrero de 2020 se recibió cédula electrónica del Tribunal Federal de Casación Penal de la Nación, notificando resolución por la cual: i) se rechazaron los recursos de casación presentados por Puerto Retiro S.A. contra el veredicto del Tribunal Oral federal 5 que dispuso el decomiso del inmueble Planta I de propiedad de la sociedad y la distribución de costas en el orden causado en lo que se refiere a la excepción de prescripción de la acción civil interpuesta por Puerto Retiro S.A. a la que el Tribunal oral hizo lugar. Contra dicho decisorio de casación se interpuso en tiempo y forma Recurso Extraordinario Federal por parte de la Sociedad. Asimismo, Casación confirmó la prescripción precedentemente indicada rechazando en tal sentido el recurso de casación interpuesto por el Estado Nacional y por Tandanor. Contra dicho resolutorio se interpuso recurso extraordinario federal, en fecha 10 de marzo de 2020, el que fue rechazado mediante resolución dictada por la Cámara de Casación el día 15 de junio de 2020, por lo cual se interpuso recurso de queja ante la CSJN en fecha 22 de junio de 2020, el cual se encuentra a resolver. Lo propio hicieron Tandanor y el Estado Nacional.

Sin perjuicio de que no es posible asegurar con certeza el resultado del recurso de queja por recurso extraordinario federal denegado, interpuesto ante la CSJN por Tandanor y el Estado Nacional, contra la decisión de Casación que resolvió confirmar la excepción de prescripción de la acción civil relacionada con el reclamo de daños y perjuicios interpuesto por ambos sujetos contra Puerto Retiro S.A., se estima que la posibilidad de que el mentado recurso de queja prospere y, en consecuencia, la CSJN revoque la excepción de prescripción de la acción civil de daños y perjuicios, es baja.

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

Solares de Santa María – Ciudad de Buenos Aires

Poseemos una importante propiedad de 70 hectáreas frente al Río de la Plata en el sur de Puerto Madero, a 10 minutos del centro de Buenos Aires, llamada “Solares de Santa María”. Somos propietarios de esta propiedad en la que pretendemos desarrollar un emprendimiento con fines mixtos, es decir, nuestro proyecto de desarrollo involucra complejos residenciales así como oficinas, tiendas, hoteles, clubes deportivos y náuticos, zonas de servicios con colegios, supermercados y aparcamientos. El 30 de octubre de 2012 se ejecutó un nuevo acuerdo con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en sustitución de todos los ya ejecutados, por el cual se acordaron nuevas obligaciones entre las partes para la consumación del proyecto. A tal fin, dicho Acuerdo, así como los anteriores, serán contrafirmados y aprobados por el Poder Legislativo de la Ciudad de Buenos Aires mediante la promulgación de un proyecto que se adjunta al proyecto. El acuerdo preveía que, para el 28 de febrero de 2014, el acuerdo no se aprobaría. Durante 2016, se ejecutó un nuevo Acuerdo con el Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires, incluyendo un nuevo Proyecto de Ley. El nuevo Proyecto de Ley fue sometido al Poder Legislativo de la Ciudad de Buenos Aires para su consideración y fue aprobado por las comisiones pertinentes; sin embargo, durante el año legislativo 2018 se reservó y permaneció sin tratamiento legislativo. Como consecuencia de ello, al final de la sesión legislativa de 2018, la falta de trato desencadenó la automáticamente invalidez de lo anteriormente mencionado y ejecutado Acuerdo con el Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires, que incluye dicho Proyecto de Ley. A la fecha, se continúan realizando gestiones tanto en la Jefatura de Gobierno CABA como así también en la Legislatura CABA, a los fines que el Proyecto de Ley sea elevado su tratamiento al recinto, para su tratamiento y posterior aprobación legislativa

Residencial

Proyecto Coto Residencial (IRSA CP)

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

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

El monto de la operación se estableció en USD 4,5 millones: USD 1 millón en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades de apartamentos, que representan el equivalente del 24,20% de los metros cuadrados de propiedad, con un mínimo garantizado de 1.982 m².

En un período de 30 meses desde la firma, cuando se cumplen ciertas condiciones, IRSA CP debe transferir al mismo tercero no relacionado los derechos para construir un segundo edificio de apartamentos.

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén (IRSA CP)

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

Terreno Caballito– Ciudad de Buenos Aires

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

Oficinas

Polo Dot etapas 2 y 3 – Ciudad de Buenos Aires (IRSA CP)

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

Intercontinental Plaza II Plot - Ciudad de Buenos Aires (IRSA CP)

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

Otra reserva de tierras

Otras Tierras en Reserva – Pilar, Pontevedra, Mariano Acosta, Merlo, Terreno San Luis, Terreno Llao Llao y remanente Casona Abril

Agrupamos aquí aquellos terrenos de importante superficie cuyo desarrollo no es viable en el corto plazo ya sea por sus actuales parámetros urbanísticos y zonificación, estatus jurídico o por falta de consolidación de su entorno inmediato. Este grupo totaliza alrededor de 7 millones de m².

Isla Sirgadero

El 3 de septiembre del 2015 se vendió la totalidad del predio de 10.833.270 m² a sociedades varias por el valor de USD 3,9 millones a pagar en 16 cuotas trimestrales, más una cuota en especie, tierra resultante del plano de mensura definitivo, equivalente al 10% de la superficie. Resta la entrega de esta contraprestación no dineraria equivalente a 1.083.327 m².

Segmento Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos de América

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en la Tercera Avenida y calle 53 en Midtown - Manhattan, New York. Fue diseñado por los arquitectos John Burgee y Philip Johnson (Glass House y Seagram Building entre otros destacados trabajos) y debe su nombre a su original forma elíptica y color rojizo de su fachada. La superficie bruta locativa es de unos 58.000 m² distribuida en 34 pisos.

Al 30 de junio de 2020, el edificio estaba ocupado en un 95,6% de su superficie generando una renta promedio de USD/m² 78,7.

Lipstick	Jun-20	Jun-19	Var a/a
Área Bruta Locativa (m ²)	58.092	58.092	-
Ocupación	95,6%	95,9%	-0,3 p.p
Renta (USD/m ²)	78,7	75,8	3,8%

Durante el año fiscal, Metropolitan 885 Third Avenue Leasehold LLC (“Metropolitan”), propietaria del edificio, no ejerce la opción de comprar una parte del terreno (Ground Lease) donde se construyó el Lipstick cuyo plazo expiró el 30 de abril de 2019.

Latham & Watkins ocupa 40.035 metros cuadrados de espacio de oficinas y almacenamiento en un contrato de arrendamiento que vence el 30 de junio de 2021. En abril de 2018, Latham & Watkins comunicó su intención de no renovar su contrato de arrendamiento.

El 4 de marzo de 2019, Metropolitan, una subsidiaria de New Lipstick, renegoció su deuda sin recurrir a la Compañía y se reconfiguró con un saldo de USD 11 millones, la cual fue cancelada con fecha 12 de febrero de 2020.

En junio de 2019, se firmó un “Acuerdo de Fideicomiso” por la suma de USD 5,1 millones, a través del cual se compró una opción para comprar la posición de control de una de las tierras donde se construyó el Lipstick. Esta opción expiró el 30 de agosto de 2019, por lo que el vendedor recolectó dicho depósito de la cuenta de depósito en garantía.

Asimismo, con fecha 7 de agosto de 2020, informamos que Metropolitan 885, producto de negociaciones iniciadas en el contexto del aumento del canon locativo a partir del mes de mayo 2020, ha decidido dejar de afrontar el costo de alquiler del terreno (Ground Lease) donde se encuentra emplazado el Edificio Lipstick en la ciudad de Nueva York, entregando la administración del inmueble. Por tal motivo Metropolitan procedió a eliminar al 30 de junio de 2020, el pasivo que tenía asociado al ground lease, como así también todos los activos y pasivos asociados al edificio y al funcionamiento de la administración. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes – Edificio Lipstick”.

Inversión en Condor Hospitality Trust

Mantenemos nuestra inversión en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust (NYSE:CDOR), a través principalmente de la subsidiaria de IRSA, Real Estate Investment Group VII L.P. (“REIG VII”), de la cual poseemos un 100%. Condor es un REIT listado en Nasdaq y se focaliza en hoteles de categoría media en diversos estados de los Estados Unidos de América, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias.

El 19 de julio de 2019, Condor firmó un acuerdo de fusión con una sociedad no relacionada a la Compañía. De acuerdo con lo acordado cada acción ordinaria de Condor, cuyo valor nominal es USD 0,01 por acción se cancelará antes de la fusión y se convertirá en el derecho a recibir un monto en efectivo equivalente a USD 11,10 por acción ordinaria. Adicionalmente de conformidad con los términos y condiciones del acuerdo de fusión, cada acción Serie E convertibles, se cancelarán automáticamente y se convertirán en el derecho a recibir una cantidad en efectivo igual a USD 10,00 por acción.

Se estimaba que la operación se perfeccionaría con anterioridad al 23 de marzo de 2020. El 24 de marzo de 2020, Condor emitió un comunicado de prensa anunciando que finalmente no se ha ejecutado el mencionado acuerdo de fusión por lo que no se ha perfeccionado la transacción. La Compañía está en conversaciones con el comprador sobre el cierre de la adquisición, y también está revisando sus opciones y se reserva todos los derechos bajo el acuerdo de fusión.

A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados auditados, poseemos 2.197.023 acciones ordinarias y 325.752 acciones Serie E.

Segmento Financieros y Otros:

Nuestra Inversión en Banco Hipotecario

Al 30 de septiembre de 2020, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 15.541,5 millones, sus activos consolidados eran de ARS 150.789,5 millones, y su resultado neto para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 fue ARS 291,8 millones. Desde 1999, las acciones de Banco Hipotecario cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en Argentina, y desde 2006 tiene un programa de nivel I de ADR.

Banco Hipotecario continúa con su estrategia comercial de diversificar su cartera crediticia. Como resultado, los préstamos no hipotecarios ascendieron a ARS 36.944,8 millones al 30 de septiembre de 2020. El total de préstamos no hipotecarios otorgados por el banco al sector privado no financiero fue de ARS 36.939,7 millones al 30 de septiembre de 2020. Los préstamos hipotecarios vigentes representaron el 16,9% de su cartera total al 30 de septiembre de 2020.

En los últimos años, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de fondeo y se ha convertido en uno de los emisores más frecuentes de deuda corporativa en Argentina en función del porcentaje de su fondeo total, al desarrollar presencia en los mercados de capitales nacionales e internacionales, y también ha incrementado su base de depósitos. Su deuda financiera en el total del fondeo era de 36,2% al 30 de septiembre de 2020.

Sus subsidiarias incluyen a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., un banco especializado en banca de inversión, securitización y administración de activos, BACS Administradora de Activos S.A.S.G.F.C.I., sociedad gerente de fondos comunes de inversión; BHN Sociedad de Inversión S.A., sociedad controlante de BHN Vida S.A., una compañía de seguros de vida y BHN Seguros Generales S.A., compañía de seguros patrimoniales.

En virtud de las comunicaciones "A" 6939 y "7035" del BCRA, está suspendida la distribución de resultados hasta el 31 de diciembre de 2020.

Otros Activos

La Rural (Centro de Convención y exhibición)

LRSA posee los derechos de usufructo para la operación comercial del emblemático Predio Ferial de Palermo (centro de exposiciones de Palermo) en la Ciudad de Buenos Aires. IRSA CP posee indirectamente una participación del 35%.

En julio de 2016, IRSA CP adquirió de FEG Entretenimientos S.A. el 25% de las acciones de EHSA, en el que IRSA CP ya poseía el 50% de las acciones. IRSA CP también adquirió una participación del 1,25% en ENUSA del Sr. Marcelo Figoli. El precio total de adquisición para tales adquisiciones fue de ARS 66,5 millones. Inmediatamente después de su adquisición, IRSA CP vendió el 5% de las acciones de EHSA al Sr. Diego Finkelstein, quien ya poseía una participación del 25%. El monto de la venta fue acordado en ARS 13,5 millones. Como resultado, IRSA CP ahora posee el 70% de las acciones de EHSA y el Sr. Diego Finkelstein posee el 30% restante.

EHSA posee, directa e indirectamente, el 100% de las acciones de OASA y el 95% de las acciones de ENUSA. OASA posee el 50% de las acciones con derecho a voto de LRSA y SRA posee el 50% restante. Además, OASA administra LRSA de conformidad con los acuerdos celebrados con SRA que incluyen el derecho de nombrar al presidente de la junta directiva de LRSA, con el voto decisivo sobre ciertos asuntos clave de gobierno, y al director ejecutivo de LRSA. ENUSA se dedica principalmente a organizar eventos de entretenimiento para ferias comerciales.

El 4 de agosto de 2017, la empresa conjunta LA RURAL S.A. - OFC S.R.L. ejecutó una concesión por 15 años para el Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires. - OGDEN ARGENTINA S.A. - ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. UNION TRANSITORIA, que se otorgó en virtud de un proceso de licitación pública. Los miembros de la empresa conjunta tienen los siguientes intereses: (a) LRSA 5%; (b) OFC SRL 20%; (c) OASA 55%; y (d) EUSA 20%.

Los accionistas de LRSA son Sociedad Rural Argentina y OASA, cada uno de los cuales posee una participación del 50%. OASA y EUSA están controladas por EHSA. En consecuencia, IRSA CP posee indirectamente una participación del 50,0% en la empresa conjunta.

El Centro de Exposiciones y Convenciones tiene una superficie de aproximadamente 22.800 metros cuadrados y puede albergar a aproximadamente 5.000 asistentes. Tiene una sala de exposiciones principal y una sala auxiliar, oficinas y salas de reuniones, dispuestas en tres niveles subterráneos que fueron diseñados para integrarse en el paisaje que se extiende desde la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires hasta el Parque Thays.

Asimismo, La Rural S.A. continúa trabajando en la consolidación del desarrollo comercial del “Centro de Convenciones de Punta del Este”, a través de su participación en la empresa que mantiene la concesión hasta 2041.

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

TGLT (real estate)

TGLT es una compañía de bienes raíces que cotiza en BYMA y se dedica principalmente a proyectos de desarrollo residencial en Argentina y Uruguay.

El 1 de agosto de 2017, IRSA CP ejerció sus derechos de suscripción preferente y de acreencia, y compró 22.225.000 Bonos Subordinados Convertibles en Acciones de TGLT emitidas por un monto total de USD 22.225.000 (valor nominal de USD 1,00) con vencimiento en 2027.

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

IRSA CP obtuvo 21.600.000 acciones preferidas Clase A y 24.948.798 acciones preferidas Clase B que se adicionan a su tenencia de 3.003.990 de acciones ordinarias.

El 10 de febrero 2020, el Directorio de TGLT determinó la conversión obligatoria de sus Obligaciones Negociables Convertibles y acciones preferidas con efecto inmediato, es así como IRSA CP convirtió sus acciones preferidas Clase A y B de TGLT en acciones ordinarias de la compañía. Como consecuencia de dicha transacción, IRSA CP posee al 31 de marzo la cantidad de 279.502.813 acciones ordinarias de TGLT, representativas del 30,2% de su capital social.

DirecTV Arena

DirecTV Arena es un estadio cubierto con características únicas destinadas a la realización de eventos internacionales de alto nivel, incluidos eventos deportivos y conciertos. El precio establecido para la transacción fue de USD 4,2 millones. A través de este tipo de inversiones, nuestra participación accionaria en LRSA y a través del nuevo Centro de Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires, IRSA CP continúa expandiendo nuestra exposición a convenciones, eventos deportivos y entretenimiento, lo que podría generar sinergias con nuestro negocio principal de centros comerciales.

El estadio DirecTV Arena, se encuentra cerrado desde el día 20 de marzo, fecha en la que se decretó el aislamiento social, preventivo y obligatorio en Argentina debido al COVID-19. Todos los shows programados en el estadio DirecTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de este establecimiento es incierta.

Pareto

Con fecha 8 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad PARETO S.A., con el objeto social diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web. Al 30 de junio de 2020, la participación de IRSA CP en PARETO S.A. era del 69,96% y con posterioridad al cierre incrementó su participación al 91,96%.

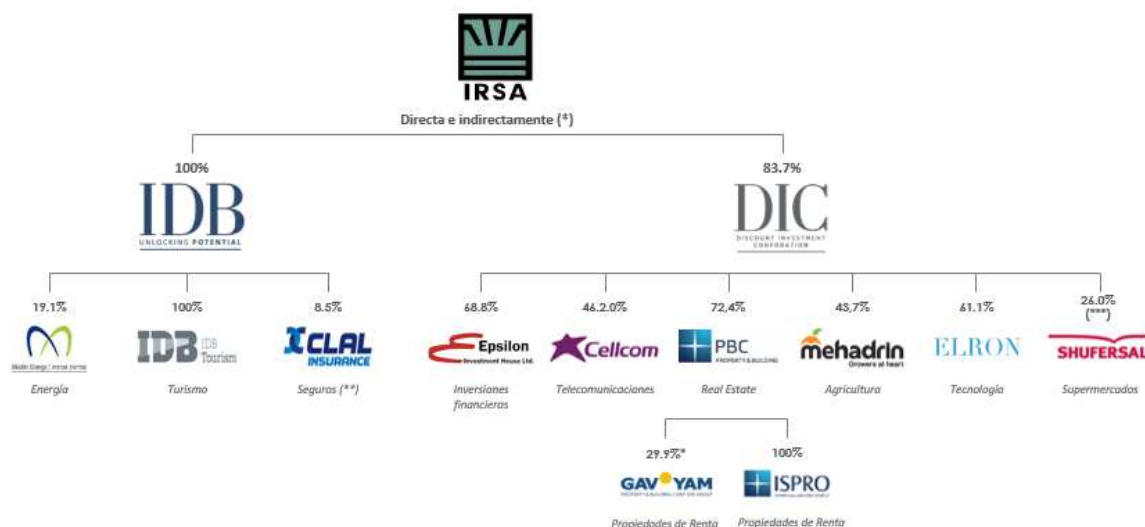
Pareto es un sistema de fidelización de clientes 100% digital que promueve beneficios y descuentos en todos nuestros centros comerciales.

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

Centro de Operaciones Israel

Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Respecto a los estados financieros individuales la inversión en IDBD y DIC al 30 de junio de 2020 se encuentra valuada en cero. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes - Información Societaria: IDBD”.

Al 30 de junio de 2020, poseemos una tenencia indirecta del 100% del capital social de IDBD y del 83,7% del capital social de DIC. El siguiente cuadro muestra nuestra participación accionaria en las diversas compañías que componen nuestro Centro de Operaciones en Israel:



* Existe un préstamo intercompany sin recurso entre Dolphin (prestatario) e IDB (prestamista) debido a la transferencia de acciones de DIC. Este préstamo está garantizado con acciones DIC vendidas.

** Al 30 de junio de 2020, IDBD posee una tenencia adicional de Clal del 2.1% a través de swaps. Con posterioridad, IDBD ha vendido parte de su participación directa e indirecta en Clal. Como consecuencia, su tenencia asciende al 5% del capital social.

*** Posterior al 30 de junio 2020, DIC ha aceptado la oferta de compra del total de su participación en Shufersal.

Bienes raíces

El segmento “Bienes Raíces” incluye principalmente los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria PBC. Al 30 de junio de 2020, DIC posee una participación accionaria en PBC de 72,4%. PBC es una empresa inmobiliaria líder que opera en el segmento de propiedades que generan renta y construcción residencial. PBC posee operaciones en Estados Unidos y otros países.

En términos generales, PBC opera en el sector de propiedades generadoras de renta en Israel y los Estados Unidos, según los estados financieros de PBC las actividades se agrupan en tres segmentos: el sector de propiedades generadoras de ingresos en Israel, el sector de propiedades generadoras de ingresos en EE.UU. y IDBG.

Al 31 de diciembre de 2019, PBC posee una superficie alquilable en Israel, que asciende a aproximadamente 42,000 metros cuadrados (en comparación a una superficie de aproximadamente 41,000 metros cuadrados al 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, posee propiedades generadoras de renta en los Estados Unidos- HSBC Tower en Nueva York, la cual posee una superficie alquilable de unos 80.000 metros cuadrados y 50% del proyecto Tivoli, un centro comercial y de oficinas, en Las Vegas con una superficie de unos 62.000 mil metros cuadrados.

Tras el acuerdo que celebró PBC en enero de 2020 con el fin de vender su participación total en Ispro, la actividad de dicha compañía se clasifica como operaciones discontinuadas en los estados financieros de PBC al 31 de diciembre de 2019.

Distribución Geográfica

La siguiente tabla establece la distribución geográfica por mercado de propiedades en alquiler de PBC al 31 de diciembre de 2019.

Región	Número de propiedades	Total bruta (mt2)	Superficie alquilable	Porcentaje del portafolio	Ocupación
Israel				%	%
Centro (Oficinas).....	5		18.000	9,8%	76%
Centro (Comercial).....	1		12.000	6,5%	83%
Subtotal.....	6		30.000	16,3%	79,2%
Estados Unidos					
Noreste (Oficinas).....	1		80.000	43,5%	98%
Oeste (Comercial)*.....	10		62.000	33,7%	74%
Subtotal.....	11		142.000	77,2%	87%
Otros (Estacionamiento)	-		12.000	6,5%	
Total	17		184.000	100%	85,8%

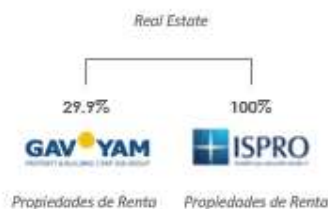
* Hace referencia al 100% de los derechos de IDBG en Great Wash Park LLC. Al 31 de diciembre de 2019, la totalidad del capital social de IDBG estaba en manos de IDBD y PBC en partes iguales (50%).

Las propiedades de PBC se pueden agrupar por el país y la región en la que se encuentran ubicadas. PBC clasifica sus propiedades en dos regiones principales (i) Israel y, (ii) Estados Unidos y tres subregiones en Israel - Central, y en los Estados Unidos - Noreste y Oeste. Al 31 de diciembre de 2019, el alquiler promedio por metro cuadrado en Israel - Central es de 65 NIS para uso de oficina y 50 NIS para uso comercial; el alquiler promedio por metro cuadrado en Estados Unidos - Noreste es de USD 78 (para uso de oficinas) y en Estados Unidos - Oeste de USD 31 (para uso comercial). La tasa de ocupación promedio en Israel - Central es del 76% para uso de oficinas y del 83% para uso comercial; la tasa de ocupación promedio en Estados Unidos - Noreste es del 98% (para uso de oficinas) y en Estados Unidos - Oeste es del 74% (para uso comercial).

La distinción entre regiones se explica por las diferentes características que evidencian los países. Adicionalmente, PBC distingue entre diferentes regiones dentro de los EE. UU debido a que las propiedades están ubicadas en áreas con diferente nivel socio económico. El alquiler promedio en el noreste de los Estados Unidos es significativamente más alto que el alquiler promedio en el oeste de los Estados Unidos, la diferencia en el alquiler se debe principalmente, a la ubicación y a los usos otorgados. Con respecto al último concepto, se refiere a edificio de oficinas y comercios de lujo en el noreste de los Estados Unidos, comparado a un centro de usos mixtos (comercios y oficinas) en el oeste de los Estados Unidos. Con respecto a la ubicación de las propiedades: una se encuentran en el centro de Nueva York en el noreste de los Estados Unidos, en comparación a la otra que posee una ubicación lindera a un vecindario residencial en el oeste de los Estados Unidos.

Sin embargo, dentro de cada región (tanto en Israel como en Estados Unidos) existen diferencias entre los complejos, en algunos casos, existen discrepancias entre las distintas propiedades en un mismo sitio, debido a las características de las mismas.

Al 30 de junio de 2020, las participaciones en compañías más importantes de PBC son las siguientes:



Gav-Yam es una sociedad cuyos títulos valores cotizan en TASE. En julio de 2019 y septiembre de 2019, PBC vendió el 11,7% y el 5,1% del capital accionario de Gav-Yam, respectivamente. Nuestra participación en Gav-Yam disminuyó del 51,7% al 34,9% y posteriormente, en mayo de 2020, PBC acordó vender aproximadamente el 4,96% del capital social emitido de Gav-Yam, por lo que su participación en Gav-Yam disminuyó del 34,9% al 29,9%.

Ispro es una sociedad de propiedad absoluta de PBC, que opera en el segmento de renta de propiedades, principalmente centros comerciales y centros de logística. Con el fin de cumplir con la “Ley de Concentración”, en octubre de 2019, la Compañía procedió a la cancelación total de sus obligaciones negociables (Serie B), de modo tal que, las mismas dejaron de cotizar en la bolsa de Tel Aviv (TASE). En abril 2020, PBC firmó un acuerdo de compra con otro comprador por NIS 800 millones por la totalidad de las acciones de ISPRO y los derechos sobre los préstamos otorgados por PBC a ISPRO. El resultado que se habrá de reconocer al momento del perfeccionamiento de la venta.

Mehadrin es una sociedad cuyos títulos cotizan en TASE. Mehadrin desarrolla la mayoría de sus actividades en el segmento agrícola. PBC y Phoenix Holdings Ltd. (la cual posee, a través de una subsidiaria de propiedad absoluta, una participación del 41,4% en el capital de Mehadrin) se consideran cotitulares, en virtud del convenio de accionistas celebrado entre ambas, de aproximadamente el 86,8% de los derechos a voto y del derecho a designar directores en Mehadrin. El 18 de septiembre de 2019, Phoenix Holdings Ltd. (“Phoenix”) distribuyó todas las acciones de Mehadrin que tenía en su poder indirectamente, a modo de dividendo en especie en beneficio de los accionistas de Phoenix, concluyendo así el control conjunto de las partes en Mehadrin. El 27 de noviembre de 2019 PBC distribuyó toda su tenencia en Mehadrin en concepto dividendo en especie, por lo que DIC pasó a tener en forma directa el 31,4% de Mehadrin. Adicionalmente, en enero y marzo de 2020, DIC adquirió aproximadamente el 8,8% de Mehadrin y la tenencia ascendió aproximadamente al 40,2%. Como consecuencia de las adquisiciones mencionadas con anterioridad, DIC obtuvo el control de Mehadrin. En el segundo trimestre del año 2020, DIC adquirió aproximadamente 3,5% del capital social de Mehadrin, por un monto total de NIS 14 millones, ascendiendo su tenencia aproximadamente al 43,7%.

Segmentos de negocio

PBC opera (i) en el segmento de propiedades de renta (ii) y en el sector de construcción de propiedades residenciales y otros proyectos,

(i) Operaciones de propiedades de renta

PBC posee y gestiona diferentes tipos de propiedades de alquiler, que se pueden agrupar de la siguiente manera:

- *Uso Industrial y de Logística.* Las áreas de PBC para uso industrial y de logística en Israel se caracterizan por áreas con un amplio espacio único, talleres y grandes áreas operativas. En vista del alquiler que se puede cobrar por áreas de este tipo, el cual es relativamente bajo, y el hecho de que su construcción generalmente debe realizarse en terrenos de gran tamaño, PBC concentra, al igual que otras compañías que operan en el segmento, muchas de sus áreas industriales en zonas periféricas y en zonas situadas en las cercanías de aeropuertos y puertos marítimos
- *Centros de compras, centros comerciales y áreas recreativas (“Usos para Centros Comerciales y Áreas Recreativas”).* Dicho segmento incluye centros comerciales, localizados en zonas céntricas o en áreas situadas en las cercanías de los principales cruces de autopistas en ciudades importantes, salas de conferencia y centros recreativos. Asimismo, dicho segmento incluye principalmente la participación de PBC en el proyecto Tivoli en Las Vegas. La comercialización y distribución del proyecto Tivoli se realiza a través de un equipo local comprometido con la propia comercialización y a través de intermediarios, mediante el contacto directo con posibles locatarios, así como con publicidad y participación en conferencia.
- *Parques empresariales y edificios de oficinas para industrias de alta tecnología.* En el campo de actividades generadoras de renta, Gav-Yam (compañía en la cual PBC posee una participación del 29,9%) se involucra en el origen, planeamiento, desarrollo, construcción (a través de terceros), marketing, alquiler, mantenimiento y administración de parques de alta tecnología, parques comerciales e industriales, edificios de oficinas, áreas comerciales y logísticas, y estacionamientos, a nivel nacional en Israel, con foco en áreas de demanda. Durante sus años de actividad en el campo de propiedades generadoras de ingresos, Gav-Yam se ha especializado en dos segmentos; establecimiento de parques comerciales e industriales, y construcción. Asimismo, Gav-Yam, por sí misma y / o a través de subsidiarias, brinda una variedad de servicios de mantenimiento y administración a sus clientes durante todo el plazo del arrendamiento.

La actividad de Gav-Yam en el campo de las propiedades generadoras de ingresos se divide en tres etapas: inicio y construcción, comercialización y alquiler y prestación de servicios de administración durante el período de arrendamiento.

- *Edificios de oficinas.* Los edificios de oficinas de PBC están situados en zonas de alta demanda y, en su mayoría, están alquilados con altas tasas de ocupación, generalmente, por períodos de locación prolongados. Las áreas para uso de oficinas se caracterizan por poseer áreas destinadas a playas de estacionamiento, que son parte indivisible de los edificios. Las actividades de PBC en el extranjero constan de la Torre HSBC en la Quinta Avenida, en New York.

Administración de los edificios en alquiler

El segmento de propiedades para la renta se caracteriza por una amplia gama de clientes, incluidas empresas, grandes y pequeñas negocios y clientes privados.

PBC genera contratos de renta de mediano y largo plazo. La política de alquileres en Israel suele ser indexados. La política de PBC es celebrar, en la medida de lo posible, contratos a largo plazo con inquilinos de calidad.

Servicios adicionales en el segmento de propiedades generadoras de renta en Israel.

PBC provee servicios adicionales al segmento de propiedades para la renta en Israel, incluidos servicios de administración y mantenimiento, principalmente para locatarios de oficinas y fines comerciales.

(ii) Segmento de construcción

En Israel, PBC se especializa en la planificación, desarrollo, construcción y venta de barrios residenciales de calidad y proyectos únicos que establece en áreas de demanda.

PBC posee reservas de tierras residenciales en Estados Unidos, Israel e India.

En el campo de la construcción residencial, son muchos los actores que inician, ubican, planifican y establecen barrios residenciales y proyectos residenciales de diversa índole. En Israel, algunas de las empresas desarrolladoras, poseen su propio departamento operativo y otras, como PBC, contratan a terceros para realizar trabajos de construcción.

El producto comercializado por PBC como parte de su negocio de construcción residencial son unidades de vivienda para la venta. Las unidades de vivienda se están construyendo tanto en el formato de barrios residenciales integrales, que incluyen desarrollo ambiental completo y servicios comunitarios adicionales, como en proyectos residenciales más pequeños.

En algunos de los proyectos, PBC trabaja junto con socios. La gestión de proyectos y el marketing suelen estar a cargo de PBC. El financiamiento de la construcción de los proyectos se realiza tanto con capital propio como con financiamiento bancario.

Los tipos de proyectos en los que PBC opera en este campo son diversos e incluyen la construcción en terrenos propios o arrendados a largo plazo por la Compañía (la mayoría de los proyectos), así como transacciones mixtas. PBC también tiene actividades en el segmento de renovación urbana.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de derechos de construcción aprobados para los proyectos en los que PBC participa a título de socio asciende a aproximadamente 685 unidades (de las cuales 447 unidades pertenecen a PBC), con 301 unidades residenciales actualmente en etapa de construcción (de las cuales 203 pertenecen a PBC), de las cuales aproximadamente 268 estaban vendidas. En 2019, se había comenzado la construcción y comercialización de 62 unidades residenciales, comparado a 86 unidades residenciales en 2018. En 2019, se vendieron 139 unidades residenciales (frente a unas 205 unidades residenciales del año anterior). En 2019, los ingresos de PBC por ventas de unidades residenciales y reservas ascendieron a aproximadamente NIS 336 millones, frente a unos NIS 517 millones en año 2018.

HSBC

La Torre HSBC se cerró a partir del 15 de marzo de 2020, de acuerdo a las directivas emitidas por el estado de Nueva York y la ciudad de Nueva York. El acceso a la torre y a sus servicios está permitido para los inquilinos definidos como “esenciales” de acuerdo con los estatutos y reglamentos de la ciudad. Al 20 de agosto de 2020, la tasa de cobranza en el edificio durante los meses de abril a junio de 2020 ascendió a aproximadamente el 98% del alquiler total facturado. La ciudad de Nueva York, donde se encuentra la Torre HSBC, se encuentra actualmente en la fase 4 del plan de reapertura del estado de Nueva York. La torre permanece activa y abierta para negocios “esenciales” y para inquilinos que eligen trabajar desde las oficinas, sujeto a pautas de ocupación restringida de hasta el 50%.

IDBD

Proyecto Tivoli - IDBG participa, a través de una corporación inmobiliaria, en la construcción y operación de un proyecto comercial y de oficinas en Las Vegas, Nevada (EE.UU.) (“Proyecto Tivoli”)

Tivoli es un proyecto inmobiliario, ubicado cerca del prestigioso barrio Summerlin en Las Vegas, destinado a usos mixtos (comercios y oficinas) y definido como centro de entretenimiento y compras. El proyecto Tivoli incluye tres áreas de aproximadamente 80 mil metros cuadrados (“área comercial”), de los cuales aproximadamente 62 mil metros cuadrados se encuentran construidas.

Las dos primeras partes del proyecto Tivoli están abiertas al público en una superficie de aproximadamente 62 mil metros cuadrados, que incluye aproximadamente 31 mil metros cuadrados de áreas comerciales y aproximadamente aprox. 31 mil metros cuadrados de espacios para oficinas.

Al 31 de junio de 2020, aproximadamente el 73% del espacio comercial y de oficinas ha sido alquilado. Al 20 de agosto de 2020, GW está trabajando para comercializar el resto de las áreas destinadas a alquiler. Se planifica que la tercera parte del proyecto Tivoli incluya espacios comerciales y de oficinas, con una superficie total de aproximadamente 18 mil metros cuadrados. Dicha etapa se encuentra en proceso de planificación y aún no se ha determinado una fecha estimada de construcción.

Asimismo, es relevante mencionar que GW tiene derechos para construir 300 unidades de vivienda cercanas al proyecto Tivoli. Al 31 de diciembre de 2019, IDBD y PBC poseían la totalidad del capital social de IDBG, en partes iguales. En febrero de 2020, los préstamos otorgados por PBC a IDBG se convirtieron, de manera que la participación de IDBD en el capital social de IDBG y en el derecho al reembolso de los préstamos se redujo al 25,82% (el 74,18% restante se encuentran en poder de PBC). En junio de 2020, IDBD y PBC firmaron un acuerdo para la venta de la totalidad de los derechos de IDBD sobre IDBG por un monto de USD 27,8 millones. La aprobación de la transacción estuvo sujeta a la aprobación del Directorio de PBC, que fue convocada el 23 de junio de 2020 y que decidió no aprobar el compromiso. De acuerdo a lo mencionado con anterioridad, al 30 de junio de 2020, la tenencia de IDBD y PBC en IDBG son de 25,82% y 74,18%, respectivamente.

Tras el brote del virus Coronavirus, el 24 de marzo de 2020, se cerró el proyecto Tivoli, de acuerdo con las directivas emitidas por el Estado de Nevada. Durante el transcurso del período en el que el centro estuvo cerrado, varios restaurantes trabajaron en formato de delivery y take away. Además, se permitió el funcionamiento de actividades esenciales como bancos y clínicas. Las actividades administrativas del centro se redujeron al mínimo necesario en función de los negocios que se encontraban operativos durante ese período y otras actividades se suspendieron por completo (como estacionamiento, servicios de limpieza y jardinería, etc.). Esta reducción ha supuesto un ahorro de aproximadamente un 36% en los gastos de funcionamiento del centro en el período relevante.

Antes del brote del Coronavirus, la tasa de ocupación en el proyecto Tivoli era aproximadamente del 73%. Durante el período de cierre, varios locatarios encontraron dificultades para continuar y notificaron el cese de su actividad en el centro. Asimismo, otros inquilinos anunciaron que no renovarían sus contratos de alquiler, los cuales están cercanos al vencimiento. Sin embargo, durante este período se firmaron nuevos contratos de renta. Las tarifas de alquiler de marzo de 2020 se cobraron sin ningún cambio significativo en comparación con los meses anteriores. En abril y mayo de 2020 se ha cobrado aproximadamente el 70% de las tarifas de alquiler de oficinas y aproximadamente el 25% de las tarifas de alquiler de áreas comerciales y restaurantes. Durante los meses de abril a mayo de 2020, se ha cobrado alrededor del 70% de las tarifas de alquiler, y durante junio de 2020, se ha cobrado el 82% de las tarifas de alquiler. Hasta el período actual, la dirección del proyecto no ha establecido una política comercial uniforme en relación a bonificaciones y/o facilidades para locatarios y se lleva a cabo una negociación específica con cada uno de ellos. El management de Tivoli se encuentra trabajando en completar la cobranza del período.

Actualmente, no es posible estimar el efecto total de la pandemia de coronavirus en los resultados del proyecto Tivoli correspondientes al año 2020. Sin embargo, al día de la fecha, PBC estima que el daño se limitará a unos pocos millones de dólares, donde a pesar de la disminución esperada en el NOI, los flujos corrientes de efectivo del proyecto (en conjunto a las medidas de eficiencia implementadas) permitirán que el proyecto mantenga un saldo de caja positivo.

Gav Yam

Gav Yam - En julio de 2020, el management de Gav Yam estimó que, conforme a la posición financiera y a las fortalezas operativas que posee la Compañía, el riesgo de exposición de sus negocios a la crisis y/o inestabilidad financiera se ven reducidos. Asimismo, considera que posee las herramientas apropiadas

para administrar la crisis económica. Dicha estimación se fundamenta en la solidez financiera de la Firma, tal como se refleja en su posición de efectivo y equivalente de efectivo, bajo ratio de endeudamiento, plazo promedio de su deuda y cronograma de amortización de los pasivos financieros. Adicionalmente, las propiedades de Gav Yam no se encuentran en garantía y evidencian una amplia distribución geográfica y sectorial. Finalmente, el estado de las mismas, ubicación y tasas de ocupación, y así como también el hecho de que la gran mayoría de las propiedades se utilicen para fines tecnológicos, de oficina, logísticos e industriales (y no comerciales o minoristas), con énfasis en la calidad de los arrendatarios y la distribución de los ingresos de los mismos, fortalece la posición de la Firma ante la crisis.

Segmento de construcción residencial en Israel

Según el análisis de PBC, en esta etapa no hay indicios de una disminución en el valor razonable del inventario de apartamentos de PBC, lo cual se fundamenta en los precios de venta promedio observados en el período posterior al brote de coronavirus, y en la continuidad (en forma ordenada) de la cobranza de los pagos de los apartamentos vendidos con anterioridad. Asimismo, PBC promueve y complementa condiciones en una serie de proyectos con el fin de obtener permisos de construcción. Sin embargo, desde el brote del coronavirus se ha evidenciado una dificultad adicional para trabajar con las autoridades lo cual provoca retrasos en el otorgamiento de los permisos necesarios para la construcción de proyectos.

PBC cree que su solidez financiera y el estado de sus propiedades, los saldos de caja y los flujos de efectivo que está actualmente generando, le permitirán continuar financiando sus actividades y cumpliendo con sus pasivos.

Telecomunicaciones (DIC)

Cellcom es una compañía con cotización bursátil constituida en Israel, cuyas acciones cotizan en TASE y en la Bolsa de Valores de New York y cuyas obligaciones negociables cotizan en TASE. Al 30 de junio, DIC posee 46,2% del capital social de Cellcom y 48,4% de los derechos de voto en Cellcom (de forma directa e indirecta).

Segmentos

Segmento de telefonía móvil. Al 30 de junio de 2020, Cellcom es el mayor proveedor de servicios de telefonía móvil en Israel de acuerdo al número de suscriptores y a la participación de mercado estimada. Cellcom ofrece una amplia gama de servicios en los cuales se incluyen servicios básicos de telefonía móvil, servicios de roaming para turistas en Israel e internacional, mensajes de texto y mensajes multimedia, servicios avanzados de datos y contenidos móviles. Asimismo, ofrece otros servicios de valor agregado – en música, video, oficina móvil, entre otros, basado en la avanzada tecnología de Cellcom Israel. Cellcom opera una red de generación LTE 4 y una red de generación HSPA 3.5 que permite servicios multimedia avanzados de banda ancha de alta velocidad, además de redes GSM / GPRS / EDGE. Cellcom Israel ofrece al cliente la infraestructura de servicios más amplia y más grande de Israel, incluidos centros telefónicos de servicio al cliente, tiendas minoristas y centros de servicio y venta, distribuidos a nivel nacional. Cellcom Israel ofrece además servicios de TV OTT, infraestructura de Internet y servicios de conectividad y servicios de llamadas internacionales, así como servicios de telefonía fija en Israel.

Al 30 de junio, Cellcom brinda servicios de comunicaciones celulares a aproximadamente 2,734 millones de suscriptores en Israel con una participación de mercado estimada al 31 de diciembre de 2019 de 26%.

Cellcom ofrece a los suscriptores de celulares una amplia variedad de planes que combinan servicios de telefonía móvil con otros servicios de comunicaciones, incluidos paquetes de 4 servicios (servicio y conectividad de Internet, telefonía fija, servicio de televisión por cable y servicios de telefonía móvil). Cellcom proporciona dos métodos de pago: post-pago y prepago. Los servicios postpago se ofrecen a los suscriptores que estén dispuestos a pagar por sus servicios a través de tarjetas de crédito y débitos directos. Los servicios prepagos se ofrecen a los suscriptores celulares que pagan por sus servicios antes de obtenerlos. La mayoría de las ventas de Cellcom son post-pago.

Servicios de telefonía fija. Los servicios de línea fija de Cellcom incluyen su infraestructura de Internet (para clientes privados basados principalmente en el mercado mayorista de telefonía fija y cada vez más en su infraestructura de fibra óptica independiente y para clientes comerciales basados en su infraestructura de línea fija) y servicios de conectividad, servicios de libre transmisión de TV, servicios de telefonía de larga distancia, línea fija servicios de telefonía y servicios de transmisión (para clientes comerciales). Cellcom también ofrece paquetes de estos servicios, que incluyen una oferta de tres servicios (servicio de Internet que incluye infraestructura y conectividad, telefonía fija, servicio de TV) y

una oferta de cuatro servicios. Adicionalmente, Cellcom brinda servicios de línea fija a clientes comerciales seleccionados y operadores de telecomunicaciones (incluidos los ingresos de transmisión de Golan según el acuerdo de uso compartido de red a partir de abril de 2017), utilizando su infraestructura de fibra óptica y enlaces de microondas complementarios, servicios de conmutadores IP y operación y gestión de sistemas de telecomunicaciones empresariales. Los servicios adicionales incluyen servicios en la nube y protección de datos basados en productos y servicios ofrecidos por Cellcom y por terceros y soluciones IOT (Internet de las cosas) como soluciones de línea fija y celular de “ciudad inteligente” de extremo a extremo. (“Smart cities end to end celular”)

Redes e infraestructura

Segmento de línea móvil. Cellcom ha construido un extenso, duradero y avanzado sistema de red de telefonía móvil, que permite ofrecer servicios de alta calidad a prácticamente todo el territorio poblado israelí, del mismo modo que utiliza un sistema de costos eficiente, utilizando componentes compartidos para sus redes. Cellcom busca satisfacer los estándares de calidad que son importantes para sus suscriptores, tales como alta calidad de voz, alta tasa de rendimiento de datos, baja tasa de “llamadas bloqueadas” (tasa promedio de intentos de llamadas que fallan debido a recursos de red insuficientes), baja tasa de “llamadas perdidas” (tasa promedio de llamadas que no terminan en el curso normal) y una extensa cobertura interna. Por lo tanto, Cellcom ha realizado importantes gastos de capital y se espera que los mismos continúen, aunque, de conformidad con sus Acuerdos de Uso Compartido, los gastos de capital de radio para las redes compartidas se dividirán entre las partes que comparten.

Servicios de línea fija. Cellcom proporciona servicios de Internet: conectividad e infraestructura, servicios de televisión multicanal, servicios de llamadas internacionales, servicios de comunicación por cable y otros servicios de línea fija. La red de transmisión óptica de Cellcom se despliega estratégicamente para cubrir la mayor parte de los parques empresariales de Israel desde Nahariya en el norte hasta Beer Sheva en el sur y Afula y Jerusalén en el este, que consta de aproximadamente 1.980 kilómetros. La red de fibra óptica es monitoreada por un sistema de gestión de fallas que realiza monitoreo en tiempo real para proporcionar un servicio de alta calidad. Para completar de manera eficiente la cobertura de su red de transmisión a la mayoría de sus sitios celulares y suscriptores de línea fija y transmisión comercial, Cellcom utiliza una red de microondas como una solución complementaria en aquellas áreas que no son atendidas por su red de fibra óptica. Al 31 de diciembre de 2019, Cellcom tenía aproximadamente 2.808 enlaces de microondas tanto a sus sitios celulares como a sus suscriptores de línea fija y transmisión.

Otros con respecto a IDBD

Modiin Energy

Modiin es una sociedad limitada que, opera en el segmento de exploración de petróleo y gas natural y, cotiza en la Bolsa de Valores de Tel Aviv. IDBD opera en el campo de petróleo y gas a través de Modiin. Al 31 de diciembre de 2019, Modiin tiene derechos sobre activos petroleros en los Estados Unidos y en Israel.

Elron

Elron es un holding que conforma la rama de inversión en tecnología de IDBG. Elron tiene participaciones significativas en un número selecto de startups en el campo de la ciberseguridad, software empresarial, dispositivos médicos, etc.

IDB Tourism

IDB Tourism es una subsidiaria de propiedad absoluta de IDBD, la cual fue constituida en Israel e inició sus operaciones en 1934. En 2014, la dirección de IDB Tourism decidió dedicarse a la venta de servicios de turismo, en la forma de paquetes de turismo adaptados a las preferencias del público israelí y del turismo entrante de Israel. Hasta el año 2015, IDB Tourism tenía tres compañías importantes que operaban en el sector de turismo: Terminal 1 Holdings Ltd. (anteriormente denominada Diefenhaus Ltd.), Open Sky Ltd, e Israil Airlines & Tourism Ltd. (“Israil”), (en lo sucesivo, se hará referencia a Israil, Diefenhaus, Open Sky y sus partes relacionadas como el “Grupo de Turismo de IDB Tourism”).

En julio de 2020, Israil firmó un acuerdo para la adquisición de un préstamo por un monto de NIS 75 millones con una garantía del 75% del estado. Asimismo, Israil recibió la aprobación de otra corporación bancaria y del Ministerio de Finanzas para recibir un préstamo adicional con garantía estatal del 75% y por un monto de aproximadamente NIS 61 millones, mientras que el Banco dio su acuerdo en principio para aumentar el préstamo a NIS 100 millones, sujeto a ciertas condiciones.

Supermercados

Shufersal posee la cadena de supermercados líder más importante de Israel en términos de ventas. En diciembre de 2017, Shufersal consumó la adquisición de todo el capital social de Be Drugstores Ltd. (anteriormente denominada New Pharm Drugstores Ltd.) (“Be”), compañía que se desenvuelve en el sector farmacéutico. Shufersal es una sociedad que cotiza en bolsa, incluida en el índice Tel Aviv 35, y constituida en Israel, cuyas acciones y debentures cotizan en TASE.

Al 30 de junio de 2020, Shufersal operaba 379 sucursales en todo Israel, de las cuales 298 son tiendas Shufersal y 91 son tiendas Be. El espacio comercial total de Shufersal abarca aproximadamente 543.000 metros cuadrados, de los cuales 513.000 metros cuadrados son tiendas Shufersal y 30.000 metros cuadrados son tiendas Be, así como 4 centros de entrega que abarcan 22.000 metros cuadrados, todos ubicados en Israel. Shufersal emplea aproximadamente 17 mil empleados y tiene ingresos anuales de aproximadamente NIS 14 mil millones.

En junio de 2018, se consumó una transacción por la cual DIC vendió el 16,6% del capital accionario emitido de Shufersal, por una contraprestación total neta de NIS 848 millones, tras la cual las tenencias de DIC en Shufersal se redujeron a aproximadamente a un 33,6% y, por consiguiente, dejó de ser la accionista controlante de Shufersal.

Luego de otras transacciones de venta efectuadas por DIC, al 30 de junio de 2020, nuestra participación accionaria en Shufersal se redujo a 26.02%. El 26 de julio de 2020, DIC vendió toda su participación en Shufersal, de aproximadamente el 26%, por una contraprestación neta total de NIS 1.450 millones.

Segmentos

Shufersal lleva a cabo sus operaciones en cuatro segmentos operativos:

Segmento minorista. Este segmento incluye la venta minorista de alimentos y otros productos en sucursales de Shufersal y la elaboración de productos congelados y productos frescos horneados que se comercializan principalmente en las sucursales de Shufersal. Al 30 de junio de 2020, Shufersal operaba 298 sucursales bajo este segmento (en comparación con 272 sucursales al cierre del año 2017).

Segmento de bienes raíces. En este segmento se administran varios tipos de propiedades, incluidos centros comerciales y otras propiedades relacionadas con el funcionamiento de nuestras tiendas. A partir del 1 de abril de 2013, las actividades de Shufersal en el segmento de bienes raíces se separaron en Shufersal Real Estate Ltd. (“Shufersal Real Estate”), una subsidiaria de propiedad absoluta. Esta entidad alquila propiedades tanto a Shufersal como a terceros. Los ingresos de este segmento incluyen ingresos por alquileres basados en montos reales que el segmento de bienes raíces cobró al segmento minorista, y los honorarios de administración que se cobraron a las subsidiarias del segmento de bienes raíces.

A continuación, se presenta información detallada sobre los inmuebles de propiedad de Shufersal Real Estate al 31 de diciembre de 2019(*):

	Cantidad de propiedades	Superficie total (miles de m2)	Valor Razonable (En millones de NIS)	Renta y anual management fees (millones de NIS)
Sucursales alquiladas a Shufersal	71	134	1.818	131,348
Propiedades en construcción para alquilar a Shufersal	1	2	1	-
Propiedades para alquilar a terceros	20	54	586	50,949
Propiedades en construcción para alquilar a terceros	2	50	134	-
Total	94	240	2,540	182,297

Tarjetas de crédito. Este segmento incluye la operación del negocio de tarjetas de crédito y el servicio de proporcionarle crédito a los titulares de nuestras tarjetas de crédito. Desde el 18 de enero de 2018, la operación del negocio de tarjetas de crédito se realiza a través de Israel Credit Card Ltd. y Diners Club Israel Ltd.

Segmento Be. Tras la consumación de la transacción para adquirir Be Drugstores Ltd. (anteriormente “New Pharm”) el 20 de diciembre de 2017, la cual fue renombrada Be. Al 30 de junio de 2020, el segmento incluye la operación de 81 sucursales que venden principalmente productos cosméticos, artículos de tocador y conveniencia, medicamentos y complementos alimenticios. En diciembre de 2019,

el Directorio de Shufersal aprobó una resolución por la que Shufersal se fusionaba, mediante una fusión legal con BE, en virtud de la cual Shufersal absorbería todas las actividades, pasivos y activos de BE sin contraprestación, y BE se liquidaría.

Distribución

La mayoría de los productos se distribuye desde los propios centros de distribución a las tiendas. A su vez, los vendedores o distribuidores externos envían ciertos alimentos y otras mercancías directamente a las tiendas. La mercancía vendida mediante los canales digitales es distribuida a los consumidores a través de la red de transporte (desde las tiendas, centros de distribución, vendedores y distribuidores externos) o pueden ser retirados en las tiendas. El uso de los comercios como puntos de entrega permite una mayor disponibilidad de productos y tiempos de entrega, así como también reduce los costos de envío. Shufersal continúa ampliando las opciones de entrega, incluida drive-up store y delivery.

Estacionalidad

En Israel, los resultados de las operaciones del segmento minorista están sujetos a fluctuaciones estacionales que obedecen al comportamiento de consumo de la población al acercarse las festividades judías (Pesaj en marzo y/o abril y Rosh Hashaná y Sucot, en septiembre y/u octubre).

Competencia

Shufersal compete en este mercado principalmente con otras cadenas de supermercado, tiendas especializadas (como tiendas de comestibles, carnicerías, delicatessen y panaderías), tiendas de cercanía en ciudades y estaciones de servicio, supermercados barriales, mercados abiertos y cerrados, y otros minoristas.

Seguros (IDBD)

Clal es una compañía que cotiza en bolsa constituida bajo las leyes del Estado de Israel. Clal es uno de los grupos aseguradores y de planes de ahorro a largo plazo líderes de Israel. Las acciones de Clal cotizan en la bolsa de valores desde 1988. Al 31 de diciembre de 2019, Clal Insurance tiene una dotación de más de 4.500 empleados y comercializa sus productos a través de 1.897 corredores de seguro, quienes brindan un servicio de calidad y asistencia profesional a sus clientes. Al 31 de diciembre de 2019, Clal tenía un activo de NIS 220 mil millones (de los cuales, aproximadamente NIS 188 mil millones son administrados por otros). Clal Insurance opera en tres segmentos de seguro: Seguros de Daños, Planes de Ahorro a Largo Plazo y Seguros de Salud.

Al 30 de junio de 2020, la participación directa de IDBD en el capital social de Clal asciende a 8,5% y 2,1% a través de swaps. Con posterioridad y producto de diferentes transacciones la participación actual es de aprox. 4,99% en Clal.

Segmentos

Seguros de Daños

El segmento de seguros generales de Clal es uno de los más importantes de Israel. Al 31 de diciembre de 2019, Clal posee una participación de mercado del 10,3% en las primas de la división de Seguros de Daños y brinda cobertura a clientes particulares y clientes empresa. Clal comercializa sus productos a través de 1.450 corredores de seguro, quienes brindan un servicio de calidad y asistencia profesional a sus clientes. El segmento de Seguros de Daños ofrece una amplia variedad de planes de seguro, a saber: seguros para el automotor, seguros patrimoniales, responsabilidad civil, seguros marítimos, accidentes personales y servicios adicionales. La visión del segmento es brindar un servicio profesional y de alto nivel a los corredores y clientes de la compañía, a través de mejoras continuas y desarrollo de nuevos productos.

Seguros de Vida y Planes de Ahorro a Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2019, según la Comisión de Seguros, el segmento de Planes de Ahorro a Largo Plazo posee una participación del 13,7% en el mercado de ahorro a largo plazo y activos por un valor de aproximadamente NIS 149.472 mil millones. Al 30 de junio de 2018, Clal posee una participación de mercado del 17,3% en las primas de la división de Seguros de Vida. Clal no depende de un único cliente o de un número limitado de clientes. Clal comercializa pólizas de seguro periódicamente y en el giro ordinario de su negocio a compañías del Grupo IDBD (asegurados en seguros colectivos, miembros de fondos previsionales centrales y empleadores que depositan fondos en planes de ahorro para la pensión y productos de ahorro a largo plazo). Esta actividad no representa más del 5% de los ingresos totales de Clal en este segmento. El segmento de Planes de Ahorro a Largo Plazo administra activos a largo plazo,

entre ellos, seguros de vida y fondos de pensión y previsionales. Este segmento también ofrece soluciones integrales a clientes particulares y clientes empresa en todos los sectores de la economía israelí. Los clientes de la división incluyen grandes empresas y numerosos residentes del Estado de Israel. Sus objetivos consisten en dar apoyo a los canales de distribución de la compañía y transformarse en un referente profesional, ayudando a mejorar los resultados de las operaciones, la rentabilidad y el valor de la compañía, siempre enfatizando la calidad del servicio. El segmento ofrece diversas opciones de ahorro, posibilitando que sus clientes puedan mantener una base económica sólida y fuerte en caso de fallecimiento, accidente o pérdida de la capacidad de generar ingresos. A su vez, la división ofrece diversos fondos de pensión diseñados para garantizar un ingreso mensual de por vida para la jubilación o en caso de fallecimiento o incapacidad, brindando estabilidad económica para el futuro, incluso en tiempos difíciles.

El 26 de julio de 2018, el Directorio de Clal decidió modificar la estructura organizacional del Grupo Clal. A partir del 1 de septiembre de 2018, las divisiones de seguros de vida, fondos de pensión y fondos previsionales se fusionarán con la división de planes de ahorro a largo plazo. Además, se creará una nueva división de clientes y distribución.

Seguros de Salud

El segmento de Seguros de Salud ofrece una amplia gama de productos para individuos, familias y grupos, y se especializa en brindar soluciones integrales para segmentos de mercado específicos, como mujeres y niños. Al 31 de diciembre de 2019, Clal Insurance posee una participación de 17,4% en las primas del mercado de seguros de salud en Israel y ofrece seguros de salud que brindan cobertura, por ejemplo, para intervenciones quirúrgicas en Israel y en el exterior, trasplantes, medicamentos, enfermedades críticas, cuidados a largo plazo, accidentes personales, viajes, etc. La visión del segmento de Seguros de Salud es posicionar a Clal como una empresa líder, innovadora y profesional en el ramo de seguros de salud y cuidados especializados, brindando al mismo tiempo un servicio profesional y oportuno a sus corredores y clientes. El segmento se aboca a la innovación tecnológica, como también a desarrollar una cartera de productos de seguro de salud innovadores, que ofrezcan flexibilidad para crear paquetes de seguro de salud que se adapten a los requerimientos de cada cliente, en función de sus necesidades y situación financiera. Cada paquete se obtiene a partir de paquetes existentes o se diseña en forma personalizada para cada cliente. Clal comercializa la mayoría de sus productos a través de 852 corredores de seguro, quienes brindan un servicio de calidad y asistencia profesional a sus clientes. El segmento de Seguros de Salud está en constante crecimiento y se enorgullece de brindar un servicio de calidad a 400.000 asegurados con planes de seguro privados y 2.000.000 de asegurados adicionales con planes de seguro grupal.

Regulación y Supervisión Gubernamental

Centro de operaciones Argentina

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

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

Locaciones

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

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

Aumento del canon locativo

A partir de la publicación de la ley 27.551 que modifica el Código Civil y Comercial de la Nación en lo que respecta a los contratos de alquileres, y agrega nuevos artículos El Artículo 14 establece que los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse

como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIOTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Limitaciones a los términos de la locación

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

Derecho de resolución anticipada

El Código Civil y Comercial de Argentina dispone que los locatarios de inmuebles pueden resolver anticipadamente los contratos de locación a partir de los primeros seis meses de iniciada la locación. Esta resolución está sujeta a penalidades que oscilan entre un mes y un mes y medio de alquiler. Si el locatario resuelve el contrato durante el primer año de la locación, la penalidad es de un mes y medio de alquiler y si la resolución se produce con posterioridad al primer año de locación, la penalidad es de un mes de alquiler.

Cabe destacar que el Código Civil y Comercial de la Nación entró en vigencia el 1 de agosto de 2015 y que, entre otras normas, derogó la Ley de Locaciones Urbanas (Ley N° 23.091), la cual preveía una norma similar a la descripta, pero (i) imponía un preaviso para el ejercicio del derecho de resolución anticipada por parte del locatario de al menos sesenta días y (ii) fijaba en su artículo 29 que todas las disposiciones de la ley eran de orden público. Aún no hay pronunciamientos jurisprudenciales con el nuevo marco normativo, con relación a (i) la disponibilidad de la facultad de resolución unilateral por parte del locatario; es decir: si las partes pueden renunciar a que el locatario resuelva de forma unilateral el contrato; ni -con relación- (ii) a la disponibilidad de fijar una penalidad distinta a la antes indicada en caso de resolución unilateral por parte del locatario. A su vez, la ley de alquileres que entró en vigencia el 1 de Julio de 2020, confirmó que el derecho del locatario a rescindir el contrato anticipadamente es aplicable también a las locaciones comerciales, con las multas que ya estaban establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Otros

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

Desarrollo y Utilización del Terreno

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

cumplan con la política de paisaje urbano de la ciudad. La repartición administrativa a cargo del Código de Planeamiento Urbano es la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

Venta y Titularidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protección del Consumidor – Reglamentación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Ley de Defensa del Consumidor excluye los servicios prestados por profesionales liberales que

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

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

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

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

Ley de Defensa de la Competencia

La Ley N° 25.156, y sus modificatorias, previene las prácticas monopólicas y exige autorización administrativa para operaciones que, conforme a la Ley de Defensa de la Competencia constituyen concentración económica. Conforme a esta ley, las fusiones, transferencias de llave, adquisiciones de bienes o derechos sobre acciones, capital u otros valores convertibles, u operaciones similares por las cuales el comprador adquiere el control o tiene influencia significativa en una sociedad son consideradas una concentración económica. Cuando una concentración económica involucra a una o más sociedades que exceden el volumen de ventas acumuladas de ARS 200,0 millones en Argentina, en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia (en adelante, la “CNDC”) para su autorización. La solicitud de autorización puede ser presentada con anterioridad a la operación o dentro de una semana de finalizada la misma.

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

La Ley de Defensa de la Competencia establece que las concentraciones económicas en las cuales el monto de la operación y el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden los ARS 20 millones, cada uno de ellos, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones efectuadas durante el período previo de 12 meses exceden en total ARS 20 millones o ARS 60 millones durante los últimos 36 meses, estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Dado que nuestro volumen de ventas anual consolidado excede los ARS 200 millones, debemos notificar a la CNDC acerca de toda concentración conforme lo dispuesto en la Ley de Defensa de la Competencia.

Sistemas de control

IRSA CP posee sistemas informáticos para supervisar las ventas de los inquilinos (excepto stands) en todos sus centros comerciales. IRSA CP también lleva a cabo auditorías manuales regulares de los registros de ventas de sus inquilinos en todos sus centros comerciales. Casi todas las tiendas en esos centros comerciales tienen un punto de venta que está vinculado a un servidor principal en la oficina administrativa de dicho centro comercial. IRSA CP utiliza la información generada desde el sistema de monitoreo de la computadora para estadísticas sobre ventas totales, ventas promedio, horas pico de ventas, etc. con fines de mercadeo y como referencia para los procesos de auditoría interna. La mayoría de los contratos de arrendamiento de centros comerciales de la compañía requieren que el inquilino tenga su sistema de punto de venta vinculado al servidor nuestro.

Seguros

Nuestra compañía y/o sus subsidiarias cuentan con un seguro contra todo riesgo para los centros comerciales y otros edificios que cubre daños a la propiedad causados por incendio, explosión, fuga de gas, granizo, tormentas y viento, terremotos, vandalismo, robo e interrupción del negocio. Además, cuenta con un seguro de responsabilidad que cubre cualquier daño potencial a terceros o propiedad causado por el desempeño de nuestro negocio en toda Argentina. Cumple con todos los requisitos legales relacionados con el seguro obligatorio, incluidos los seguros exigidos por la Ley de Riesgos del Trabajo, los seguros de vida exigidos en virtud de convenios colectivos y otros seguros exigidos por leyes y órdenes ejecutivas. El historial de daños y perjuicios de la compañía se limita a un único reclamo resultante de un incendio en Alto Avellaneda Shopping en marzo de 2006, una pérdida que se recuperó sustancialmente por la cobertura de las aseguradoras. Estas pólizas de seguro contienen especificaciones, límites y deducibles que consideramos adecuados a los riesgos a los que estamos expuestos en las operaciones diarias. Además, mantiene un seguro de responsabilidad civil que cubre la responsabilidad de los directores y funcionarios corporativos.

Bienes de uso

Propiedades

Al 30 de junio de 2020, la mayoría de las propiedades de IRSA (que consisten en propiedades para locación en los sectores de oficinas y comercio minorista, propiedades de emprendimientos principalmente en el sector de bienes inmuebles residenciales y centros comerciales) están ubicadas en Argentina.

En el curso ordinario de los negocios, la propiedad o los espacios de arrendamiento para uso administrativo o comercial están sujetos a acuerdos de arrendamiento operativo. Los acuerdos firmados incluyen varias cláusulas, incluidas, entre otras, pagos fijos, variables o ajustables.

Procedimientos legales

A continuación se encuentra una descripción de ciertos procedimientos legales sustanciales en los que la compañía es parte. La compañía no es parte de ningún litigio o arbitraje significativo y no tenemos conocimiento de ningún litigio o reclamo significativo que se encuentre en trámite o sea inminente contra la compañía fuera de lo descrito a continuación.

Centro de Operaciones Argentina¹

A continuación se encuentra una descripción de ciertos procedimientos judiciales significativos en los que la compañía e IRSA CP son parte. La compañía e IRSA CP no se encuentran involucrados en ningún otro procedimiento litigioso o de arbitraje sustancial y no tienen conocimiento de otros procedimientos litigiosos o reclamos significativos pendientes o inminentes en su contra o en contra de sus nuestras subsidiarias. Sin perjuicio de ello, la compañía e IRSA CP podrían verse involucradas en otros litigios derivados del curso ordinario de nuestros negocios.

Puerto Retiro

El 18 de noviembre de 1997, como consecuencia de la adquisición de su subsidiaria Inversora Bolívar

¹ La información correspondiente a esta sección, corresponde a información interna de la Compañía.

S.A., IRSA adquirió indirectamente el 35,2% del capital social de Puerto Retiro. Inversora Bolívar había comprado dichas acciones ordinarias de Puerto Retiro a Redona Investments Ltd. N.V. en 1996. En 1999, a través de Inversora Bolívar, IRSA aumentó su participación en Puerto Retiro al 50,0% de su capital social. El 18 de abril de 2000, Puerto Retiro S.A. fue notificada de una presentación del gobierno nacional, a través del Ministerio de Defensa, para extender el pedido de quiebra de Indarsa a Puerto Retiro. A requerimiento del demandante, el juzgado donde tramita el pedido de quiebra emitió una medida cautelar impidiendo a Puerto Retiro la posibilidad de disponer de cualquier forma del predio que había adquirido en 1993 de Tandanor. Puerto Retiro apeló la medida cautelar, la que fue confirmada por la Cámara con fecha 14 de diciembre de 2000.

En 1991, Indarsa había adquirido el 90% del capital de Tandanor, una ex empresa estatal, que era propietaria de un predio cercano a Puerto Madero con una superficie de aproximadamente 8 hectáreas, dividido en dos espacios: Planta 1 y Planta 2. Luego de la compra de Tandanor por parte de Indarsa, en junio de 1993, Tandanor vendió la "Planta 1" a Puerto Retiro, por la suma de USD18 millones de conformidad con una valuación realizada por J.L. Ramos, un agente inmobiliario reconocido en Argentina. Como Indarsa no cumplió con su obligación de pago por la adquisición del capital accionario de Tandanor, el Estado Nacional, a través del Ministerio de Defensa, presentó un pedido de quiebra contra Indarsa. Puesto que el único activo de Indarsa era su tenencia en Tandanor, el Estado Nacional pretende extender el pedido de quiebra contra Indarsa a otras empresas o particulares que, según su criterio, actuaron como un único grupo económico. En particular, el Estado Nacional ha solicitado la extensión de la quiebra de Indarsa a Puerto Retiro, que adquirió la Planta 1 de Tandanor.

El procedimiento judicial ya ha concluido sus etapas probatorias. Las partes presentaron sus alegatos. Habiendo pasado el expediente a sentencia, el juez dictó un auto suspendiendo el llamamiento de autos a sentencia por entender que existe prejudicialidad en relación a la causa penal que se sigue contra el ex Ministro de Defensa y ex directivos de la sociedad. Cabe mencionar que, en relación con la causa penal antes citada, el 23 de febrero de 2011 se decretó la prescripción de la acción y el sobreseimiento de algunos imputados. Sin embargo, esta resolución no es definitiva ya que ha sido apelada. IRSA no puede brindar ninguna garantía de ser la parte vencedora en este procedimiento, y si los tribunales hacen lugar a la demanda de la actora, es probable que todos los activos de Puerto Retiro se empleen para pagar las deudas de Indarsa y se perdería la inversión de IRSA en Puerto Retiro. Al 30 de junio de 2019, no se ha constituido ninguna reserva respecto de esta contingencia.

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,3 hectáreas, la cual está afectada por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias. La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales del Grupo, estiman que existen argumentos técnicos legales suficientes para considerar que el pedido de extensión de quiebra será rechazado por el tribunal. Sin embargo, dado el estado actual de la causa, la resolución es incierta.

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

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

A su vez, Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro y los restantes imputados en la causa penal. Mediante dicha acción se pretende que se devuelva el predio de la Planta 1 y se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la operación fraudulenta. El 7 de marzo de 2015, Puerto Retiro presentó la contestación de demanda, interponiendo una serie de excepciones previas, tales como la excepción de prescripción, de defecto legal y de falta de legitimación (activa y pasiva). El 12 de julio de 2016, Puerto Retiro fue notificada legalmente de la decisión adoptada por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 en relación con las excepciones previas antes mencionadas. Dos de ellas

fueron rechazadas: defecto legal y falta de legitimación (pasiva), por lo que fueron apeladas. Las partes produjeron toda la prueba ofrecida y, concluido también el debate oral correspondiente a la causa penal – de la que Puerto Retiro no es parte-, todas las partes (civiles y penales) presentaron sus respectivos alegatos (mes de mayo de 2018).

El 7 de septiembre de 2018, la Corte dictó su veredicto, según el cual la excepción preliminar de limitación presentada por Puerto Retiro fue exitosa. Sin embargo, la fecha límite para las apelaciones no comenzará hasta que la Corte publique los fundamentos de su decisión el 30 de noviembre de 2018. Sin embargo, en el proceso penal -donde Puerto Retiro no es parte- la Corte ordenó la confiscación (“decomiso”) de la tierra conocida como “Planta 1”. El veredicto de esta Corte no es definitivo, ya que está sujeto a nuevas apelaciones por parte de cualquier otra parte del proceso legal.

El 27 de diciembre de 2018, se presentó una acción de anulación contra la sentencia que ordenó la confiscación de la propiedad denominada “Planta 1”. El 1 de marzo de 2019 se nos notificó el rechazo “in limine” de la acción de anulación presentada. Posteriormente, el 8 de marzo de 2019, se presentó una moción de restitución contra dicha resolución. El 19 de marzo de 2019, se nos notificó la decisión del Tribunal que rechazó el reemplazo y declaró inadmisibles la apelación presentada en una subsidiaria. El 22 de marzo de 2019, se presentó una queja por recurso de casación denegado (ante la Cámara Federal de Casación Penal).

El 21 de febrero de 2020 se recibió cédula electrónica del Tribunal Federal de Casación Penal de la Nación notificando resolución por la cual se rechazaron los recursos de casación presentados por Puerto Retiro contra el veredicto del Tribunal Oral Federal 5 que dispuso el decomiso del inmueble Planta I y la distribución de costas en el orden causado en lo que se refiere a la excepción de prescripción de la acción civil interpuesta por Puerto Retiro a la que el Tribunal Oral hizo lugar. Contra dicha decisión de casación se interpuso en tiempo y forma Recurso Extraordinario Federal por parte de Puerto Retiro. Asimismo, Casación confirmó la prescripción precedentemente indicada rechazando en tal sentido el recurso de casación interpuesto por el Estado Nacional y por Tandador. Contra dicho resolutorio se interpuso recurso extraordinario federal, en fecha 10 de marzo de 2020, el que fue rechazado mediante resolución dictada por la Cámara de Casación el día 15 de junio de 2020, por lo cual se interpuso recurso de queja ante la CSJN en fecha 22 de junio de 2020, el cual se encuentra a resolver. Lo propio hicieron Tandador y el Estado Nacional.

Sin perjuicio de que no es posible asegurar con certeza el resultado del recurso de queja por recurso extraordinario federal denegado, interpuesto ante la CSJN por Tandador y el Estado Nacional, contra la decisión de Casación que resolvió confirmar la excepción de prescripción de la acción civil relacionada con el reclamo de daños y perjuicios interpuesto por ambos sujetos contra Puerto Retiro S.A., se estima que la posibilidad de que el mentado recurso de queja prospere y, en consecuencia, la CSJN revoque la excepción de prescripción de la acción civil de daños y perjuicios, es baja.

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

Arcos del Gourmet

IRSA CP es parte de la causa caratulada “Federación de Comercio e Industria de la Ciudad de Buenos Aires y Otros c/ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ Amparo.” La actora solicitó una medida cautelar contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por considerar que el proyecto Arcos del Gourmet no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. El 29 de agosto de 2014, el tribunal de grado rechazó el caso. Esta resolución fue apelada pero confirmada en diciembre de 2014. Por lo que, con fecha 18 de diciembre de 2014, se procedió a la apertura al público del Proyecto “Arcos”, el que actualmente opera normalmente. Sin perjuicio de ello, la actora recurrió por ante el Superior Tribunal de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires para solicitar la revisión del caso alegando su supuesta inconstitucionalidad. El 4 de julio de 2017, el juzgado ordenó al tribunal de alzada que revisara la causa. El tribunal de alzada condenó al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a Arcos del Gourmet S.A. Se interpuso recurso de inconstitucionalidad el 11 de marzo de 2019 y recurso extraordinario el 15 de marzo de 2019. La Cámara decidió rechazarnos ambos recursos, y por tal motivo se interpuso recurso de queja por recurso de inconstitucionalidad denegado ante el Superior Tribunal de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires. El expediente actualmente se encuentra a resolver.

El 18 de mayo de 2015 IRSA CP fue notificada de que la AABE, a través de la Resolución N° 170/2014,

revocó el contrato de concesión otorgado a favor de la subsidiaria de IRSA CP, es decir Arcos del Gourmet S.A. El 2 de junio de 2015, IRSA CP presentó ante la AABE un pedido de nulidad de la notificación recibida por IRSA CP, por no haberse cumplido procedimientos formales requeridos bajo la ley argentina. Asimismo, IRSA CP interpuso un recurso administrativo solicitando el rechazo de la revocación del contrato de concesión y un juicio para que se declarara la nulidad de la Resolución N° 170/2014. IRSA CP también inició demanda de consignación judicial del canon mensual del inmueble. A la fecha de este Prospecto, el centro comercial “Distrito Arcos” continúa funcionando normalmente.

Además, tomamos nota de que AABE presentó un proceso de desalojo contra Arcos del Gourmet. Para evitar que Arcos sea desalojado hasta que se decida la demanda mencionada anteriormente, presentamos con éxito una medida de precaución.

Terreno Caballito– Ciudad de Buenos Aires

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

La contraprestación está garantizada por una hipoteca en la parcela 1 y el edificio 1 y el comprador tiene la opción de adquirir la parcela 2 de la misma propiedad hasta el 31 de agosto de 2020 y las parcelas 3 y 4 hasta el 31 de marzo de 2021, sujeto a ciertas condiciones suspensivas. Para mayor información véase “*Información Sobre la Emisora – Descripción del Negocio – Terreno Caballito-Ciudad de Buenos Aires*”.

Con fecha 20 de julio de 2020 IRSA CP fue notificado de la interposición de un amparo que tramita ante el Fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Juzgado 24, Secretaría 47 donde la parte actora ha solicitado se declare la nulidad de: 1) Acto administrativo que otorga el certificado de aptitud ambiental y 2) Acto administrativo que registró los planos de la obra denominada–Caballito Chico– emplazada en la calle Avellaneda 1400 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por entender que contienen vicios en sus elementos esenciales, por resultar violatorios de las disposiciones contenidas en el Código de Planeamiento Urbano y de la normativa complementaria vigente al momento de iniciar el trámite y por causar un daño irreparable al medio ambiente y derechos de incidencia colectiva. Se procedió a contestar el traslado por la medida cautelar y por la acción de fondo. Se contestó el traslado de dicha presentación. Con fecha 13 de agosto de 2020, se ha decretado la siguiente medida cautelar que ordena: a) la suspensión de los efectos de los actos administrativos que otorgaron el CCA (DI-2018-1865-DGEVA y que registraron los planos y; b) la paralización de los trabajos constructivos que se desarrollan en el predio sito en la Av. Avellaneda 1400 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se apeló el dictado de dicha medida cautelar. Con fecha 01 de octubre la Cámara confirmó la medida cautelar. El GCBA recurrió la medida interponiendo Recurso de Inconstitucionalidad.

Otros Litigios

El 15 de enero de 2007 la compañía fue notificada de dos demandas presentadas en su contra ante la CNDC, una demanda proveniente de un particular y la otra por el licenciataria del centro comercial, ambas demandas con el fin de oponerse a la adquisición en la Provincia de Córdoba de una propiedad conocida como Ex-Escuela Gobernador Vicente de Olmos. El 1° de febrero 2007 IRSA contestó las demandas. El 26 de junio de 2007, la CNDC le notificó a la compañía el inicio de un proceso sumario para determinar si el perfeccionamiento de la operación viola la Ley de Defensa de la Competencia. A la fecha de esta presentación, no se ha determinado el resultado de este procedimiento.

El 28 de febrero de 2018, Ogden Argentina S.A. notificó a la CNDC la adquisición de acciones ordinarias de ALG Golf Center S.A. La transacción involucró la adquisición directa del 60% de ALG Golf Center S.A. Ogden Argentina S.A está controlada indirectamente por IRSA CP. El 12 de julio de 2019 la transacción fue aprobada por la CNDC.

Mediante el dictado de la Resolución N°16.521 de fecha 17 de febrero de 2011, la CNV inició un sumario a los entonces miembros titulares del directorio y de la comisión fiscalizadora de IRSA (incluyendo, entre otros, a Eduardo S. Elsztain), alegando ciertos errores formales en el Libro de Inventarios y Balance, en particular la omisión de cumplir con ciertas formalidades en la presentación de un cuadro incluido en la Memoria, ello como consecuencia de una investigación llevada a cabo por la CNV en octubre de 2010. La ley aplicable exige que las rectificaciones de errores en la memoria anual incluyan una leyenda identificando cada error y la forma en que fue salvado, incluyendo la firma hológrafa del presidente del Directorio. En este caso, primero se procedió a corregir el error y, a pedido de la CNV, se incluyó la leyenda y la firma hológrafa del presidente, dando así cumplimiento a las formalidades aplicables.

En marzo de 2011, IRSA presentó su descargo contra los argumentos de la CNV, llevándose a cabo la primera audiencia en mayo de 2011. En abril de 2013, la CNV resolvió aplicar (como resultado del supuesto cargo antes mencionado) sanción de multa a los miembros titulares del directorio y de la comisión fiscalizadora de IRSA. La multa impuesta por la CNV asciende a ARS 270.000, equivalente a USD49.632, y fue impuesta a IRSA y los miembros del directorio en conjunto. El monto de la multa demuestra la inmaterialidad de las supuestas infracciones. Si bien la multa fue pagada, en abril de 2013, IRSA apeló la mencionada resolución, la cual todavía tramita ante la Sala IV de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal.

Centro de Operaciones Israel²

Litigios contra IDBD

En los últimos años ha aumentado la tendencia a iniciar acciones colectivas y acciones sociales de responsabilidad en el campo del derecho societario y de títulos valores en Israel. Teniendo en cuenta dichas cuestiones y la posición financiera de IDBD y su estructura de participación societaria, podrían presentarse reclamos por montos significativos contra IDBD, incluso en relación con su posición financiera y flujo de caja, con las ofertas que realiza, y las operaciones que se llevaron a cabo o que no se completaron, incluso con relación a los argumentos y reclamos de los accionistas mayoritarios que tuvieron lugar en IDBD.

IDBD ha venido manteniendo negociaciones con sus acreedores a efectos de reestructurar su deuda financiera en términos más favorables. Ante la falta de acuerdo, con fecha 17 de septiembre de 2020, el Fiduciario de la Serie 9 presentó una petición ante el Tribunal de Distrito en Tel-Aviv-Yafo (el "Tribunal") con relación al otorgamiento de una orden de apertura de procedimientos (la "Petición") de conformidad con la sección 18 de la Ley de Insolvencia y Recuperación Económica de Israel, 5778-2018 (la "Ley"); para que se instruya el nombramiento de un fiduciario para IDBD de conformidad con dicha normativa. El 21 de septiembre de 2020, los tenedores de la Serie 14 aprobaron que el saldo total de la Serie 14 sea pagado de inmediato. El 22 de septiembre de 2020, IDBD y Dolphin Netherlands B.V. presentaron su respuesta inicial a la Petición ante el Tribunal, argumentando que lo mejor para IDBD y todos sus acreedores es agotar las negociaciones con el accionista controlante y sus acreedores durante un período acotado con el fin de intentar maximizar el valor de sus activos, en beneficio de los acreedores y de la compañía, y evitar costos y otros efectos adversos. Además, se presentó la respuesta del Fiduciario de la Serie 15 y del Fiduciario de la Serie 14 quienes solicitaron la ejecución de gravámenes y el nombramiento de un custodio, así como la celebración urgente de una audiencia que fue fijada para el 24 de septiembre de 2020. Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Respecto a los estados financieros individuales la inversión en IDBD y DIC al 30 de junio de 2020 se encuentra valuada en cero. Para mayor información ver "*Acontecimientos Recientes – Acontecimientos Recientes de IRSA - Información Societaria: IDBD*".

Procedimientos arbitrales relacionados con la obtención del control de IDBD.

El 7 de mayo de 2014, Dolphin Fund Ltd. adquirió conjuntamente con ETH (una sociedad no vinculada constituida de conformidad con las leyes del Estado de Israel, que fue presentada a Dolphin Fund Ltd. como una sociedad controlada por Mordechay Ben Moshé), un total de 106,6 millones de acciones ordinarias de IDBD, representativas del 53,30% de su capital social en el marco de un acuerdo de reestructuración de deuda de IDBH, la controlante de IDBD, con sus acreedores.

En función de los términos del Acuerdo de Accionistas, Dolphin Fund Ltd. participó de dicha inversión en un 50% y ETH en el 50% restante. El monto inicial invertido ascendió a NIS 950 millones, equivalentes a aproximadamente USD 272 millones al tipo de cambio a esa fecha.

El 28 de mayo de 2015, ETH lanzó el mecanismo de Buy Me Buy You (de acuerdo al término utilizado en idioma inglés) ("BMBY"), el mismo se encontraba previsto en el Acuerdo de Accionistas, por medio del cual se establecía que cada parte podía ofrecer adquirir o vender a la otra, las acciones de IDBD que esta poseyera, a un precio fijo. Asimismo, ETH agregó que la parte compradora en ese marco estaba obligada a asumir todas las obligaciones de la parte vendedora.

El 10 y 11 de junio de 2015, Dolphin Fund Ltd. notificó a ETH su intención de comprar todas las

² La información correspondiente a esta sección, corresponde a información interna de la Compañía.

acciones de IDBD en poder de ETH.

Luego de resolverse ciertos aspectos de la oferta mediante un procedimiento arbitral iniciado por Dolphin Fund Ltd. y ETH, el 24 de septiembre de 2015, el árbitro competente resolvió que: (i) Dolphin Netherlands B.V. e IFISA (sociedad vinculada con la sociedad) estaban autorizadas a actuar como parte compradora en el proceso BMBY, y ETH debía vender todas las acciones de IDBD en su poder (92.665.926 acciones) al precio de ILS 1,64/acción; (ii) la parte compradora debía cumplir con todos los compromisos contemplados en el acuerdo con los acreedores, incluyendo el compromiso de realizar ofertas de adquisición de acciones; (iii) la parte compradora debía preñar a favor de los síndicos las acciones que anteriormente habían sido preñadas a favor de ellos por la parte vendedora.

El 11 de octubre de 2015, concluyó el proceso de BMBY, e IFISA adquirió todas las acciones de IDBD en poder de ETH. En consecuencia, el Acuerdo de Accionistas quedó sin efecto y los miembros del Directorio de IDBD que representaban a ETH presentaron sus renunciaciones indeclinables, tras lo cual Dolphin Netherlands B.V. quedó habilitada para designar a los nuevos miembros del Directorio. Asimismo, en la misma fecha, Dolphin Netherlands B.V. preñó acciones adicionales como garantía del cumplimiento del contrato de compraventa de acciones, aumentando de ese modo el número de acciones preñadas a 64.067.710.

Además de la decisión del árbitro competente dictada el 24 de septiembre de 2015, ETH y Dolphin Fund Ltd. aún enfrentan diferentes tipos de reconveniones que se encuentran sometidas a arbitraje. A la fecha de presentación de este Prospecto, el procedimiento continúa pendiente.

Acciones contra Clal Insurance y sus subsidiarias

Esta exposición es particularmente alta en las ramas de seguros de ahorro a largo plazo y seguros médicos a largo plazo en las que opera Clal Insurance, pues las pólizas de seguro correspondientes a estas ramas fueron emitidas hace varias décadas, mientras que, en la actualidad, tras los importantes cambios introducidos en el marco regulatorio y en vista de los avances en la jurisprudencia y la postura de las autoridades de Israel, es posible que las mismas pólizas sean interpretadas de distinta forma, con carácter retroactivo, y que puedan quedar sujetas a normas de interpretación distintas a las que estaban en uso al momento de emitirse las pólizas. Por otra parte, en estas ramas, las pólizas tienen vigencia por numerosos años, con el consiguiente riesgo de que, en casos en los que se haga lugar al reclamo de un cliente y se aplique una nueva interpretación a la póliza, también se verá afectada la futura rentabilidad de Clal Insurance respecto a la actual cartera de pólizas, ello sumado a la posible indemnización que se les pueda llegar a otorgar a los clientes, debido a prácticas históricas.

Además de estos aspectos, en 2015, tuvo lugar una importante reforma en lo atinente a la aprobación de un programa de seguros, permitiendo que las autoridades de Israel, bajo determinadas condiciones, ordenen a la aseguradora dejar de introducir una póliza de seguro, o efectuar un cambio en una póliza de seguro, incluso en aquellas que ya hubiesen sido comercializadas por la aseguradora. No es posible predecir en qué medida las aseguradoras están expuestas a demandas relacionadas con las disposiciones de las pólizas, la forma en que se implementarán las facultades de las autoridades de Israel conforme a la reforma de las pólizas de seguros y sus implicancias, las cuales podrían ser incrementadas mediante un mecanismo procesal previsto en la Ley de Acciones Colectivas de Israel.

Estas acciones corresponden a demandas que han sido admitidas como acciones colectivas, demandas respecto de las que existen solicitudes pendientes de homologación como acciones colectivas y otras demandas que no son significativas. Estas demandas incluyen, principalmente, demandas por acciones inadecuadas, contrarias a las leyes o licencias aplicables, o demandas por incumplimiento de contratos con clientes, o daños y perjuicios (en especial, por efectuar declaraciones conducentes a error o declaraciones falsas por negligencia a clientes), provocando daños, monetarios o no monetarios, a clientes. Una parte importante de estas demandas también tiene su origen en el cobro de primas abusivas y en el pago de indemnizaciones del seguro por montos inferiores al que hubiese correspondido abonar. Asimismo, se han presentado solicitudes que aún están en trámite para homologar estas demandas como acciones derivadas de estos reclamos.

Venta de acciones de Clal

El 21 de agosto de 2013, ante las incertidumbres en torno a la posibilidad de que los anteriores accionistas controlantes de IDBD (Grupo Dankner) puedan cumplir con los requisitos para ejercer el control sobre una compañía de seguros, el Comisionado le exigió a IDBD transferir el 51% de sus tenencias accionarias en Clal al Sr. Moshe Terry (el "Fiduciario") y otorgar al Fiduciario un poder irrevocable respecto a los derechos a voto asociados a dichas tenencias.

El 27 de noviembre de 2013, en el marco del acuerdo de deuda de IDBH, el Comisionado planteó un esquema para posibilitar el cambio de control en IDBD (como parte del acuerdo de deuda), conforme al cual el Comisionado no consideraría dicho cambio de control como un incumplimiento de la Ley de Supervisión de Servicios Financieros (Seguros) de 1981 (la “Ley de Seguros”), con sujeción a ciertas condiciones, entre ellas, que si para el 31 de diciembre de 2014 no se hubiese obtenido un permiso de control respecto a Clal Insurance para los nuevos accionistas controlantes de IDBD, o no se hubiese perfeccionado un contrato de venta de la participación controlante en Clal Insurance, entonces, el Fiduciario estará autorizado a vender las acciones de Clal Insurance que tenga en su poder. Ambos grupos que habían presentado propuestas en el marco del acuerdo de deuda (incluido el Grupo Dolphin) aprobaron dicho esquema.

El 30 de diciembre de 2014, el Comisionado envió otra carta estipulando un plazo en el cual IDBD debía transferir su control sobre y vender sus participaciones en el capital de Clal, indicando también que el Fiduciario debía seguir desempeñando sus funciones de tal, entre otras cuestiones. Para más información, véase “*Marco Legal–Centro de Operaciones Israel–Ley de Concentración*”.

Por otra parte, en junio de 2015, se presentó una solicitud para que un tribunal israelí aprobase el inicio de una acción colectiva en contra de IDBD, los directores de IDBD (algunos de los cuales son también directores de la Compañía), Dolphin Fund Ltd. y C.A.A Extra Holdings Ltd. La citada solicitud fue presentada por ciertos individuos que alegan que los accionistas y el directorio de IDBD actuaron de manera concertada para frustrar la venta de las acciones de Clal a JT Capital Fund. Las solicitantes sostienen que dicho actuar les provocó daños y perjuicios significativos pues, conforme al acuerdo de restructuración de deuda de IDBH, la sociedad holding de IDBD, con sus acreedores, estos tendrían derecho a recibir un pago de mayor cuantía de no consumarse la referida venta. Asimismo, las solicitantes alegan que las ofertas de derechos de suscripción de IDBD efectuadas en 2014 y 2015 fueron discriminatorias respecto a los accionistas minoritarios. El 21 de marzo de 2016, las demandadas presentaron un recurso para que se desestime la solicitud de acción colectiva. El 2 de junio de 2016, el tribunal interviniente aceptó en parte dicho recurso y ordenó a las solicitantes presentar una solicitud de acción colectiva modificada, incluyendo únicamente argumentos y recursos respecto a la aludida venta de Clal. El 2 de agosto de 2016, las demandadas presentaron una solicitud de apelación (respecto a la decisión de no desestimar los argumentos referidos a la venta de Clal) y el 14 de agosto de 2016, las solicitantes presentaron una apelación (respecto a la decisión de desestimar los argumentos referidos a la oferta de derechos de suscripción), en ambos casos, ante la Corte Suprema de Justicia de Israel.

Tras la desestimación de las solicitudes de apelación por parte de la Corte Suprema, las demandantes presentaron, en enero de 2018, una solicitud de apelación para desestimar de manera sumarial la que fue presentada por los demandados, en la cual el Tribunal ordenó la eliminación de la solicitud para aprobar, por causas de acción que se encuentran bajo la condición de exención que se incluyó en la enmienda al acuerdo de Deuda, relacionada con daños que presuntamente se debieron a perjuicio de derechos, en virtud del compromiso del accionista controlador y del anterior accionista controlador de realizar una oferta pública para las acciones de IDBD de acuerdo con el acuerdo de Deuda, los peticionarios presentaron una moción enmendada para aprobar el reclamo como una acción colectiva.

Dolphin, IDBD y los directores de IDBD presentaron una respuesta conjunta el 7 de mayo de 2018. La audiencia preliminar está programada para el 28 de noviembre de 2019.

En julio de 2019, las Demandantes presentaron un recurso (en acuerdo parcial) para desestimar el procedimiento contra la Demandadas. En vista de que el ex accionista de C.A.A e IDBD se rehusó a que las Demandantes desistan del procedimiento sin una orden de gastos, el Tribunal determinó un plazo para presentar argumentos relativos a los gastos antes del 10 de septiembre de 2019, en tanto no se llegue a un acuerdo antes de esa fecha. El 26 de noviembre de 2019, el tribunal dictó sentencia aprobando la moción de retiro del proceso presentada por los Demandantes, sin una orden de gastos (en consecuencia, la solicitud para aprobar el inicio de una acción colectiva contra los Demandados fue resuelta).

Para más información sobre la venta de acciones de Clal, véase la sección Seguros más arriba.

Acciones contra Cellcom y sus subsidiarias

En el giro ordinario de los negocios, los clientes de Cellcom han entablado demandas en contra de la compañía. En su mayoría, dichas demandas son solicitudes de aprobación presentadas a modo de acciones colectivas, principalmente, referidas a alegaciones de cobros ilícitos, conducta ilegal o incumplimiento de licencias o de contratos con clientes, provocándoles a estos últimos daños monetarios y no monetarios. Otras de ellas se relacionan con demandas sobre radiación no ionizante de dispositivos celulares y demandas relacionadas con sitios pertenecientes a Cellcom.

Demanda colectiva contra IDBD en relación con la venta de DIC

El 3 de octubre de 2018, IDBD recibió una acción y una moción para aprobarla como acción colectiva presentada ante el Tribunal de Distrito en Tel Aviv Yafo (conjuntamente, la “Moción” a los fines del presente apartado). La Moción fue iniciada por un solicitante que alegaba tener acciones en DIC (el “Solicitante”) contra IDBD, contra Dolphin IL, contra el Sr. Eduardo S. Elsztain, el accionista mayoritario de IDBD, quien se desempeña como presidente del Directorio de IDBD y DIC; contra los directores de IDBD que tienen interés en la Persona Controlante; y contra el Receptor Oficial del estado de Israel. El Solicitante persigue una orden judicial para anular la venta de acciones de DIC a Dolphin y designar un fideicomisario para mantener esas acciones mientras la acción está pendiente. El solicitante alega que la venta no cumplió con las disposiciones de la Ley de Concentración, además, el demandante está solicitando una orden de pago de daños monetarios a los accionistas de DIC de entre NIS 58 millones y 73 millones.

La principal acusación es que IDBD continúa siendo la persona controladora en DIC incluso después de la finalización de la venta de las acciones de DIC a Dolphin IL y que IDBD sigue siendo el accionista controlador de DIC y ese es el accionista controlador Sr. Elsztain (en su capacidad como presidente del Directorio y persona controlante de DIC también), tenía un interés personal separado del interés de los accionistas minoritarios en DIC, y que él e IDBD incumplieron el deber de buena fe y el deber de cuidado hacia DIC, supuestamente, debido al hecho de que la decisión sobre la alternativa preferida para cumplir con las disposiciones de la Ley de Concentración no se presentó ante la junta de accionistas de DIC. El Solicitante alega además la privación de los accionistas minoritarios en DIC.

Tenemos la intención de defender vigorosamente esta Moción ya que entendemos que la venta de las participaciones en las acciones de DIC por parte de IDBD a Dolphin IL, IDBD cumple con las disposiciones de la Ley de Concentración.

Acciones de clase contra DIC con respecto a la salida de las acciones de DIC de los índices

El 2 de octubre de 2018, la DIC recibió una acción y una moción para aprobarla como acción colectiva, que se había presentado ante el Tribunal de Distrito de Tel Aviv-Yafo (conjuntamente, la “Moción” a los fines del presente apartado) contra la DIC, contra el Sr. Eduardo S. Elsztain, contra los directores de DIC que tienen un interés en la persona controlante de DIC, y contra los directores y funcionarios adicionales de DIC, en relación con la salida de la participación de DIC el 1 de febrero de 2018 de sus índices TA 90 y TA 125 del TASE, a partir del cual se había negociado en la Bolsa de Valores de Tel Aviv hasta esa fecha (los “Índices”) por un solicitante que alegaba haber tenido acciones de DIC antes del 1 de febrero de 2018 y posteriormente.

En la Moción se denunció, entre otras cosas, en contra de la conducta de los demandados en relación con el hecho de no actuar activamente para preservar la participación de DIC en los Índices una vez que las participaciones públicas en ellos no alcanzaron el umbral prescrito y entraron en vigor en esa fecha, con las supuestas causas de acción como la privación de la minoría y el incumplimiento del deber de buena fe de la persona controlante, así como el incumplimiento de los deberes de confianza y cuidado de los demandados con respecto a DIC.

Se solicita al Tribunal, entre otras cosas, que apruebe la acción como una acción de clase y que solicite a los demandados que compensen a los miembros del grupo de acuerdo con el daño causado estimado en aproximadamente NIS 17.6 millones. DIC sostiene que tales alegatos son infundados y defenderán vigorosamente esta moción.

Demanda derivada contra DIC por la realización de una distribución prohibida

En mayo de 2019, DIC recibió una demanda y un recurso para aprobarla como demanda derivada (en conjunto, el “Recurso”) que había sido presentado ante el Tribunal de Distrito de Tel Aviv-Yafo (el “Tribunal”) contra Dolphin IL; contra directores en ejercicio de sus funciones en DIC (las “Demandadas”); y contra DIC (a título de demandada formal), por una demandante que alegaba poseer obligaciones de DIC (Serie J) fundando su reclamo en la realización de una distribución prohibida relacionada con la distribución de dividendos en efectivo por la suma aproximada de NIS 40 millones, y con el pago de dividendos en especie (obligaciones (Serie I) de IDB Development) por un monto de aproximadamente NIS 64 millones, distribución que fuera realizada por DIC en febrero de 2019 (conjuntamente, la “Distribución”), y también en la compra de acciones propias realizada por DIC (desde la fecha de la resolución sobre la distribución) por la suma de aproximadamente NIS 36 millones, conforme a un plan de compra aprobado por el Directorio de DIC en enero de 2019 (las “Compras de Acciones Propias”).

En dicho recurso, se le solicita al Tribunal, entre otras cosas, que declare y dictamine que la distribución y las compras de acciones propias no cumplían con la prueba de utilidades (una prueba que constituye una condición para realizar distribuciones en el marco del artículo 302 de la Ley de Sociedades 5759-1999), y que suponen una distribución prohibida, así como que ordene a las demandadas resarcir a DIC por los daños y perjuicios sufridos debido a la distribución prohibida. Se calcula que los daños y perjuicios supuestamente ocasionados por las demandadas ascienden a un total de NIS 140 millones. También se le solicita al Tribunal que ordene a Dolphin IL devolverle a DIC el monto del dividendo que recibió en la distribución, por la suma de NIS 85 millones (según su porcentaje de tenencia en DIC). DIC sostiene que dichas alegaciones carecen de mérito y defenderá enérgicamente este recurso.

FACTORES DE RIESGO

Antes de tomar una decisión de inversión, deberá considerar cuidadosamente los riesgos que se describen más adelante, además del resto de la información incluida en el presente Prospecto. Podríamos enfrentar también otros riesgos e incertidumbres adicionales que a la fecha del presente Prospecto desconocemos o bien consideramos poco significativos, que podrían afectar negativamente nuestro negocio. En general, se asume un mayor riesgo al invertir en valores negociables de emisoras de mercados fronterizos, tales como Argentina, que cuando se invierte en valores negociables de emisoras de Estados Unidos de América y de otros mercados. Debe entenderse que una inversión en nuestras acciones ordinarias y GDS implica un mayor riesgo, incluida la posibilidad de perder toda su inversión.

Riesgos relacionados con Argentina.

La pandemia de COVID-19 y las medidas gubernamentales para contener el virus están afectando negativamente nuestro negocio y los resultados de nuestras operaciones y, considerando que las condiciones evolucionan rápidamente, no podemos predecir con precisión el impacto final en el resultado de nuestras operaciones.

A la fecha del presente Prospecto, la mayoría de nuestras operaciones y bienes del Centro de Operaciones en Argentina, se encuentran ubicados en Argentina. En consecuencia, la calidad de nuestros activos, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones en el Centro de Operaciones en Argentina, dependen de las condiciones macroeconómicas, regulatorias, sociales y políticas imperantes en Argentina oportunamente, incluidos los índices de crecimiento, tasas de inflación, tipos de cambio, impuestos, controles cambiarios, modificaciones en las tasas de interés, cambios en las políticas de estado, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, económicos o internacionales que tengan lugar en Argentina o que la afecten de alguna manera.

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (SARS-COV-2), que causó un síndrome respiratorio agudo severo (“COVID-19”), apareció en Wuhan, China. Desde entonces, el COVID-19 se ha extendido por todo el mundo, incluida Argentina, y el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el COVID-19 era una pandemia. A mediados de febrero de 2021, aproximadamente 2.064.334 casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina. En respuesta, los países han adoptado medidas extraordinarias para contener la propagación del virus, incluida la imposición de restricciones a los viajes y el cierre de fronteras, el cierre de negocios considerados no esenciales, instrucción a los residentes a practicar distanciamiento social, imposición de órdenes de quedarse en casa, implementación de cuarentenas y acciones similares. La pandemia en curso y estas medidas gubernamentales extraordinarias están afectando la actividad económica mundial, arrojando como resultado una volatilidad significativa en los mercados financieros mundiales. Según el FMI, la economía mundial ha entrado recientemente en una recesión.

El gobierno argentino ha adoptado múltiples medidas en respuesta a la pandemia de COVID-19, incluido un aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional que comenzó el 19 de marzo de 2020 y que se extendió varias veces, más recientemente hasta el 8 de noviembre de 2020. Finalmente, el 6 de noviembre del 2020, el Gobierno Nacional dio por finalizado el aislamiento obligatorio y dio paso al distanciamiento social en la zona AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires), el cual fue extendido recientemente hasta el 9 de abril de 2021. Sin embargo, debido al aumento de los contagios, el 8 de abril de 2021, el gobierno argentino dispuso medidas más restrictivas hasta el 30 de abril de 2021, entre las cuales se incluye la imposibilidad de circular entre las 0 hs y las 6 hs. Por el Decreto N° 167/21 se prorrogó la emergencia sanitaria dispuesta por la Ley N° 27.541 y ampliada por el Decreto N° 260/20, hasta el 31 de diciembre de 2021.

Para mitigar el impacto económico de la pandemia de COVID-19 y el cierre obligatorio de negocios considerados no esenciales, el gobierno argentino ha adoptado medidas de ayuda social, monetarias y fiscales. No podemos asegurarle si estas medidas serán suficientes para evitar una grave recesión económica en Argentina, particularmente si las condiciones actuales se prolongan y si los principales socios comerciales de Argentina enfrentan simultáneamente una recesión económica. Sin embargo, el gobierno argentino puede tener recursos más limitados en este momento para apoyar la economía del país ya que la pandemia ha golpeado en un momento en que Argentina está luchando simultáneamente para salir de una recesión de dos años. El 31 de agosto de 2020, el gobierno argentino comunicó los resultados de su oferta de reestructuración de bonos, anunciando una adhesión del 93,5% que fue elevado al 99% en virtud de las cláusulas de acción colectiva de los bonos reestructurados. El gobierno argentino enfrenta el desafío de reestructurar su deuda en moneda extranjera emitida bajo ley argentina, así como su deuda con el FMI. No podemos predecir el resultado de dichas negociaciones.

Algunas de las medidas adoptadas por el gobierno argentino afectan negativamente la situación comercial y financiera de las compañías que operan en el sector inmobiliario, como nuestra Compañía. Estas medidas temporales incluyen la imposición de órdenes de quedarse en casa, el cierre de negocios considerados no esenciales como centros comerciales, la prohibición de despidos sin causa y la suspensión de trabajadores, entre otros. Estas medidas han requerido, entre otras cosas, que cerremos nuestros centros comerciales, lo que resulta en menores ingresos por alquileres de nuestros clientes de centros comerciales cuyo canon de alquiler se basa en parte en los ingresos por ventas. Para obtener más información en relación con la pandemia de COVID-19 y su impacto en nuestra Compañía, consulte la Sección “*Antecedente Financieros*” y la Nota 34 a nuestros Estados financieros anuales consolidados auditados al 30 de junio de 2020. Aunque estas medidas pueden ayudar a atenuar el impacto económico en la economía argentina en general, pueden tener un impacto negativo en nuestro negocio y el resultado de nuestras operaciones.

La pandemia de COVID-19 en curso y las medidas gubernamentales tomadas para contener la propagación del virus están afectando negativamente nuestro negocio y el resultado de nuestras operaciones. Se ha requerido que los centros comerciales permanezcan cerrados desde el 20 de marzo de 2020, dejando exclusivamente aquellos locales dedicados a artículos considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. En los meses de mayo y junio, estas medidas se flexibilizaron y se reabrieron determinadas actividades en algunas plazas del interior, tales como Salta, Mendoza, Santa Fe y Córdoba, abriendo los centros comerciales de Alto Noa, Mendoza Plaza, Alto Rosario, La Ribera y Córdoba. Las compras pueden ser realizadas bajo un estricto protocolo de seguridad e higiene que incluye horario reducido, distanciamiento social y controles de acceso. En julio de 2020, procedimos con la apertura de Neuquén y a principios de agosto de 2020 se reabrió el Distrito de Arcos, un centro comercial premium al aire libre en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El 14 de octubre de 2020, la Compañía anunció la apertura de los centros comerciales de Alto Palermo, Paseo Alcorta, Patio Bullrich, Abasto Shopping y Dot Baires, ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sin embargo, la incertidumbre de la situación podría provocar retrocesos en las aperturas. Los centros comerciales mencionados anteriormente están reiniciando sus operaciones bajo un estricto protocolo de seguridad e higiene que incluye distanciamiento social, horario reducido, controles de acceso, entre otras medidas. Asimismo, aclaramos que la actividad en los patios de comidas se limita a la comercialización de productos mediante reparto a domicilio o para llevar y el rubro del entretenimiento permanece cerrado.

Asimismo, el estadio DirecTV Arena está cerrado desde el 20 de marzo, fecha en la que se suspendieron todos los eventos sociales y congresos, se pospusieron gran parte de las convenciones y se cancelaron en su gran mayoría los shows programados en el DirecTV Arena. La fecha de reapertura de este tipo de establecimientos es incierta, así como la futura agenda de convenciones y espectáculos.

Además, enfrentamos varios riesgos derivados del impacto económico de la pandemia y las medidas gubernamentales que son difíciles de predecir con precisión en este momento, como:

- Como consecuencia de una mayor extensión de la cuarentena y o de una expansión del COVID-19, nuestros inquilinos podrían rescindir sus contratos de alquiler lo que produciría la pérdida potencial de locatarios importantes en nuestros centros comerciales volviéndolos menos atractivos, así como en nuestro segmento de oficinas;
- El COVID-19 ha provocado una caída del consumo y su persistencia podría generar un cambio en los hábitos de los consumidores, que implicaría una concurrencia significativamente menor a los centros comerciales o a lugares públicos, lo que a su vez, podría generar que nuestros inquilinos generen menos ingresos y provocar incumplimientos de los locatarios o la rescisión de los alquileres;
- La situación generada por el COVID-19 podría ocasionar un incremento de nuestros costos operativos y de los costos operativos de nuestros locatarios, quienes podrían verse imposibilitados de cumplir con sus obligaciones de pago bajo los contratos de locación celebrados con la Compañía. Todo ello, podría provocar una reducción de nuestros ingresos por alquileres y afectar negativamente nuestra situación financiera;
- Como consecuencia del COVID-19 podríamos tener dificultades para repagar nuestra deuda y/o para acceder a los mercados de capitales a fin de obtener financiamiento para el repago de nuestras deudas.
- Un período prolongado de trabajo remoto por parte de nuestros empleados podría agotar nuestros recursos tecnológicos e introducir riesgos operativos, incluido un mayor riesgo de ciberseguridad. Los entornos de trabajo remotos pueden ser menos seguros y más

susceptibles a ataques de piratería, incluidos intentos de phishing e ingeniería social que buscan explotar la pandemia de COVID-19; y

- El COVID-19 presenta una amenaza significativa para el bienestar y la moral de nuestros empleados. Si bien hemos implementado un plan de continuidad comercial para proteger la salud de nuestros empleados y contamos con planes de contingencia para empleados clave u oficiales ejecutivos que pueden enfermarse o no pueden realizar sus tareas durante un período prolongado de tiempo, dichos planes no pueden anticipar todos escenarios, y podemos experimentar una posible pérdida de productividad o un retraso en el despliegue de ciertos planes estratégicos.

Estamos monitoreando continuamente el impacto de la pandemia de COVID-19 en nuestra Compañía. El impacto final de la pandemia en nuestro negocio, el resultado de nuestras operaciones y la situación financiera sigue siendo altamente incierto y dependerá de hechos futuros fuera de nuestro control, incluida la intensidad y duración de la pandemia y las medidas gubernamentales tomadas para contener el virus o mitigar el impacto económico. En la medida en que la pandemia de COVID-19 afecte negativamente a nuestro negocio, también puede tener el efecto de aumentar muchos de los otros riesgos descritos en esta sección de “Factores de riesgo”.

Dependemos de las condiciones macroeconómicas y políticas de Argentina.

La economía argentina ha experimentado una volatilidad significativa en las últimas décadas, caracterizada por períodos de crecimiento del producto bruto interno (“PBI”) bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación monetaria. Como consecuencia, nuestros negocios y operaciones han sido, y podrían ser afectados en el futuro en diversos grados por eventos económicos y políticos y otros eventos materiales que afectan a la economía argentina, tales como: inflación; controles de precios; controles de cambio de divisas; fluctuaciones en las tasas de cambio de moneda extranjera y las tasas de interés; políticas gubernamentales sobre gastos e inversiones, aumentos de impuestos nacionales, provinciales o municipales y otras iniciativas que aumentan la participación del gobierno en la actividad económica; disturbios civiles y preocupaciones de seguridad local. Los inversores deberán realizar su propia investigación sobre la economía argentina y sus condiciones imperantes antes de invertir en nosotros.

En los últimos tres años, el PBI creció un 2,7% en 2017, pero se contrajo un 2,5% en 2018 y un 2,2% en 2019. El 22 de septiembre de 2020, el Tesoro argentino anunció que esperaba que el PBI se redujera un 19,1% en 2020 y que el déficit fiscal alcanzara el 4,7%, ambas cifras superiores a lo previsto previamente. En junio de 2020, el estimador mensual de actividad económica (EMAE) registró una caída de 12,3% respecto al mismo mes de 2019.

Una disminución de la demanda internacional de productos argentinos, una falta de estabilidad y competitividad del Peso frente a otras monedas, una disminución de la confianza entre los consumidores y los inversores extranjeros y nacionales, una alta tasa de inflación, la pandemia y la extensión del confinamiento obligatorio y futuras incertidumbres políticas, entre otros factores, pueden afectar el desarrollo de la economía argentina, que podría conducir a una reducción de la demanda agregada y afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultado de nuestras operaciones.

El 11 de agosto de 2019 tuvieron lugar las elecciones primarias (Elecciones Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias o “PASO”), que definieron qué partidos políticos y qué candidatos de los diferentes partidos políticos podían postularse en las elecciones generales. En estas elecciones, la coalición Frente de Todos (que incluyó a la ex presidente Fernández de Kirchner como candidata a la vicepresidencia) obtuvo el 47,78% de los votos, mientras que la coalición Juntos por el Cambio (coalición del entonces presidente Mauricio Macri), obtuvo el 31,79% de los votos.

Después de los resultados de las elecciones primarias, el Peso se depreció aproximadamente un 30% y el precio de las acciones de las compañías argentinas que cotizan en bolsa cayó aproximadamente un 38% en promedio. A su vez, el índice de bonos de mercados emergentes (“EMBI”, por sus siglas en inglés) alcanzó, en su punto máximo, uno de los niveles más altos en la historia argentina, por encima de los 2.000 puntos, el 28 de agosto de 2019. Como consecuencia de los efectos antes mencionados, el Banco Central volvió a implementar controles de cambio para reducir las salidas de divisas y restringir las fluctuaciones de los tipos de cambio, fortalecer el funcionamiento normal de la economía, fomentar la administración prudente del mercado cambiario, reducir la volatilidad de las variables financieras y contener el impacto de las variaciones de los flujos financieros en la economía real.

El 27 de octubre de 2019 se llevaron a cabo las elecciones presidenciales y legislativas en Argentina, lo que resultó en que Alberto Fernández fuera elegido Presidente de Argentina, habiendo obtenido el 48,1%

de los votos. El gobierno de Fernández asumió el cargo el 10 de diciembre de 2019. A partir de esa fecha, el Congreso argentino quedó compuesto de la siguiente manera: el Frente de Todos tenía una mayoría en el Senado con 41 asientos, seguido de Juntos por el Cambio con 28 asientos. En la Cámara de Diputados, Juntos por el Cambio tenía una ligera mayoría con 119 asientos y el Frente de Todos tenía 116 asientos.

La incertidumbre política en Argentina sobre el impacto de las medidas que la administración de Fernández tomó y podría tomar con respecto a la economía, incluso con respecto a la crisis resultante de la actual pandemia de COVID-19, podría generar volatilidad en el precio de los valores negociables emitidos por compañías argentinas o resultar en una disminución de sus precios, en particular empresas como la nuestra con operaciones en el sector inmobiliario

No podemos ofrecer garantías en cuanto a las políticas que puede implementar la administración de Fernández, o que los eventos políticos en Argentina no afectarán negativamente a la economía argentina y nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones. Además, no podemos asegurarle que futuros desarrollos económicos, regulatorios, sociales y políticos en Argentina no perjudiquen nuestro negocio, condición financiera o el resultado de nuestras operaciones, o que causen una disminución en el valor de mercado de nuestras acciones.

No podemos predecir los efectos que los cambios en las políticas económicas, leyes y regulaciones adoptados en los últimos años por el gobierno argentino puedan tener en la economía.

La administración de Macri asumió el cargo en diciembre de 2015 e inmediatamente implementó medidas económicas y políticas significativas, que van desde (i) levantar las restricciones cambiarias, (ii) eliminar ciertos subsidios a la energía y ordenar un aumento sustancial de las tarifas eléctricas, (iii) restaurar la credibilidad de Instituto Nacional de Estadística y Censos de Argentina (el “INDEC”), (iv) reducción de controles de comercio exterior, (v) liquidación de reclamos de tenedores de bonos, (vi) reforma del marco aplicable al transporte y distribución de gas natural, entre otros descritos con más detalle a continuación.

El 29 de junio de 2016, el Congreso argentino promulgó el Programa de Reparación Histórica para Jubilados y Pensionados (Programa de Reparación Histórica para Jubilados y Pensionados). Este programa incluyó (i) pagos a más de dos millones de jubilados y una compensación retroactiva para más de 300.000 jubilados y (ii) la creación de una pensión universal para las personas mayores, a un costo total de aproximadamente ARS 122.000 millones.

En diciembre de 2017, el Congreso argentino aprobó la ley de reforma tributaria. La reforma tenía la intención de eliminar ciertas ineficiencias en el régimen tributario argentino, frenar la evasión fiscal, expandir la base impositiva y alentar la inversión, con el objetivo a largo plazo de restablecer el equilibrio fiscal creando nuevos impuestos o aumentando las tasas de contribución existentes en ese momento.

En noviembre de 2017, el Congreso argentino aprobó la Ley N° 27.401, que establece un sistema de responsabilidad penal de las entidades corporativas por delitos penales contra la administración pública y el soborno nacional y transfronterizo cometidos, entre otros, por sus accionistas, representantes legales, directores, gerentes o empleados. Las personas jurídicas condenadas están sujetas a diversas sanciones, incluida una multa de entre 1% y 20% de sus ingresos brutos anuales y la suspensión parcial o total de sus actividades por hasta diez años. Además, la ley amplía la jurisdicción penal nacional a todos los casos de soborno, incluidos los cometidos fuera del territorio argentino por ciudadanos o empresas domiciliadas o con sede en Argentina.

A principios de septiembre de 2018, el gobierno argentino anunció una serie de medidas en relación con el acuerdo de préstamo aprobado previamente por el FMI (“Acuerdo Stand-By”) e implementó cambios en la política monetaria, reduciendo la cantidad de pesos que se emitirían, lo que aliviaría la presión sobre el mercado de divisas y sobre la inflación. En términos de política fiscal, el gobierno también restableció los aranceles de exportación de trigo y maíz, y un arancel para todas las demás exportaciones.

Tras los resultados de las elecciones primarias celebradas en agosto de 2019, el gobierno argentino adoptó ciertas medidas excepcionales para aliviar la tensión en los mercados financieros y de divisas, que incluyen:

- aumento del 20% en el salario mínimo vital y móvil e implementación de deducciones especiales para jubilados y empleados formales, junto con un aumento en los requisitos de ingresos para los impuestos sobre la renta;
- exención de las contribuciones de los empleados y de las contribuciones fiscales para los monotributistas;
- aumentos temporales de las prestaciones sociales;

- adoptar una moratoria fiscal de 10 años para las pequeñas y medianas empresas, así como para los trabajadores independientes y los monotributistas;
- implementar una congelación de 90 días en los precios del gas.

El costo fiscal de todas las medidas anteriores se estimó en más de ARS 40.000 millones.

Asimismo, para mitigar el impacto económico de la pandemia de Covid-19, el gobierno ha impuesto medidas temporales que incluyen, entre otros:

- el cierre de negocios considerados no esenciales como centros comerciales,
- la prohibición de despidos sin causa
- la suspensión de trabajadores,
- congelamiento de tarifas.

No tenemos control sobre la implementación de las reformas propuestas por el gobierno argentino ni podemos asegurarle que estas reformas se implementarán en absoluto o de una manera que beneficie a nuestro negocio. El fracaso de estas medidas para lograr los objetivos previstos podría afectar negativamente la economía argentina y nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones.

La persistencia de la inflación podría tener un efecto adverso en la economía y en nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

Históricamente, la inflación afectó sustancialmente la economía argentina y la capacidad del gobierno argentino de establecer condiciones que conduzcan al crecimiento estable. Un entorno de alta inflación podría también socavar la competitividad de Argentina en los mercados internacionales y afectar negativamente la actividad económica y el empleo, así como nuestros negocios, situación patrimonial y los resultados de nuestras operaciones.

El INDEC informó una variación acumulada del IPC de 24,8% para 2017, 47,6% para 2018, 53,8% para 2019 y 36,1% para 2020. El INDEC informó un IPC de 4,0%, 3,6% para enero y febrero de 2021, respectivamente.

En los últimos años, el gobierno argentino ha tomado ciertas medidas para frenar la inflación, como implementar controles de precios y limitar los aumentos salariales. No podemos asegurarle que las tasas de inflación no continuarán aumentando en el futuro o que las medidas adoptadas o que pueda adoptar la administración de Fernández para controlar la inflación serán efectivas o exitosas. Las altas tasas de inflación siguen siendo un desafío para la Argentina. Los aumentos significativos en las tasas de inflación podrían tener un efecto adverso importante en la economía de Argentina y, a su vez, podrían aumentar nuestros costos de operación, en particular los costos laborales, y podrían afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones.

Un alto nivel de incertidumbre con respecto a estas variables económicas, y una falta general de estabilidad en términos de inflación, podría tener un impacto negativo en la actividad económica y afectar negativamente nuestra condición financiera.

Desde el 1 de julio de 2018 el peso argentino califica como una moneda de economía hiperinflacionaria por lo que tendremos que reformular o transformar nuestros estados financieros consolidados auditados históricos lo que podría afectar adversamente nuestros resultados, operaciones y condiciones financieras.

Desde el 1 de julio de 2018, el peso argentino califica como una moneda de economía hiperinflacionaria y se nos requiere reestablecer nuestros estados financieros aplicando ajustes a nuestras declaraciones financieras, lo que podría afectar nuestros resultados en las operaciones y condiciones financieras.

Conforme al “Reporte financiero de economías hiperinflacionarias” IAS 29, las declaraciones financieras de las entidades cuyas monedas se encuentran sujetos a una economía hiperinflacionaria deben ser restadas para los efectos de cambio en el adecuado Índice General de Precios. IAS 29 no prescribe cuando la hiperinflación surge, pero incluye ciertas características de la misma. El IASB no identifica jurisdicciones hiperinflacionarias en específico. Sin embargo, en junio de 2018, el centro internacional de prácticas de fuerza especial para calidad, que monitorea “alta inflación en países”, categoriza a Argentina como un país con una proyección de inflación en el periodo de 3 años superior al 100%. Adicionalmente, otros de los factores de cualidad del IAS 29 se presentaron proveyendo, prima facie, evidencia que la economía argentina es hiperinflacionaria a los fines del IAS 29. Por lo tanto, a las compañías argentinas

que preparan declaraciones financieras conforme al IFRS y que usan el peso como moneda funcional, se les requerirá aplicar el IAS 29 a sus estados financieros para los periodos que terminen desde y después del 1 de julio de 2018.

Los ajustes que sean reflejo de la inflación, incluyendo la indexación de impuestos, como los requeridos por el IAS 29, fueron prohibidos por la ley N° 23.928. Sin embargo, el 4 de diciembre de 2018, la Ley N° 27.468, indicó que la prohibición no aplicaba más a los estados financieros. Algunas autoridades reguladoras, como la Comisión Nacional de Valores y la Inspección General de Justicia, requirieron que los estados financieros de los periodos de 31 de diciembre de 2018 en adelante que son presentados ante ellos, deben ser reexpresados para la subsiguiente IAS 29.

Durante los primeros tres años posteriores al 1 de enero de 2018, la indexación fiscal será aplicable si la variación del IPC supera el 55% en 2018, el 30% en 2019 y el 15% en 2020. La indexación fiscal determinada durante dicho año se asignará como sigue: un sexto en ese mismo año, y los cinco sextos restantes en partes iguales en los dos años siguientes. Desde el 1 de enero de 2021, el procedimiento de indexación de impuestos funcionará bajo estándares similares a los establecidos por el IAS 29.

No podemos predecir el impacto que tendrán las eventuales aplicaciones de la indexación de impuestos y los relativos ajustes inflacionarios, descriptos previamente, sobre nuestro negocio, nuestra situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

El alto nivel de gasto público en Argentina podría tener consecuencias adversas a largo plazo para la economía argentina.

Durante los últimos años, el gobierno argentino ha aumentado sustancialmente el gasto público. Argentina registró un déficit primario de 3,9%, 2,4% y 0,4% del PBI en 2017, 2018 y 2019, respectivamente. Sin embargo, la nueva administración de Fernández ha indicado que buscará fomentar el crecimiento económico, lo que puede requerir un gasto público adicional. Si el gasto público continúa superando los ingresos fiscales, es probable que aumente el déficit fiscal. Además, como consecuencia del impacto económico de la pandemia de COVID-19 y la cuarentena nacional el gobierno argentino ha aumentado el gasto público considerablemente, y ha utilizado la emisión monetaria como herramienta para conseguir fondos, siendo esta la más alta de los últimos 30 años.

La capacidad del gobierno argentino para acceder a los mercados financieros a largo plazo para financiar dicho aumento del gasto es limitada dados los altos niveles de endeudamiento del sector público. La imposibilidad de acceder a los mercados de capitales para financiar su déficit o el uso de otras fuentes de financiamiento puede tener un impacto negativo en la economía y, además, podría limitar el acceso a dichos mercados de capitales para las empresas argentinas, lo que podría afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones.

La capacidad de Argentina para obtener financiamiento en los mercados internacionales de capital es limitada, lo que puede afectar nuestra capacidad de acceder a los mercados internacionales de crédito para financiar nuestras operaciones en Argentina.

El incumplimiento de la deuda soberana de Argentina en 2001 y su incapacidad para reestructurar completamente su deuda soberana y negociar con los acreedores *holdout* ha limitado la capacidad de Argentina para acceder a los mercados de capitales internacionales para obtener financiamiento. En 2005, Argentina completó la reestructuración de una parte sustancial de su deuda soberana incumplida y saldó toda su deuda con el FMI. Además, en junio de 2010, Argentina completó la renegociación de aproximadamente el 67% del monto principal de los bonos en circulación que no se canjearon en la reestructuración de 2005. Como resultado de los canjes de deuda de 2005 y 2010, Argentina reestructuró aproximadamente el 92,1% de su deuda incumplida que era elegible para la reestructuración. Los acreedores que se negaron a participar en los intercambios comenzaron numerosas demandas contra Argentina en varios países, incluidos Estados Unidos, Italia, Alemania y Japón.

Como resultado del litigio presentado por los *holdouts* y sus esfuerzos de embargar bienes soberanos de Argentina situados en los Estados Unidos y otras jurisdicciones, la capacidad de Argentina para acceder a los mercados internacionales de capitales fue muy limitada. En abril de 2016, el gobierno argentino pagó un monto de capital de deuda pendiente de USD4.200 millones.

En 2018, debido al acceso limitado de Argentina a los mercados internacionales de capital y préstamos, el gobierno argentino y el FMI celebraron un acuerdo “stand-by” de USD 57,1 mil millones de capital con un vencimiento de 36 meses. A la fecha de este Prospecto, Argentina ha recibido desembolsos bajo el acuerdo por un total de USD 44,8 mil millones. No obstante lo anterior, la administración de Fernández

ha anunciado públicamente que se abstendrá de solicitar desembolsos adicionales en virtud del acuerdo, y en su lugar se comprometió a renegociar sus términos y condiciones de buena fe.

El gobierno de Fernández también ha iniciado negociaciones con los acreedores para reestructurar la deuda pública actual denominada en pesos y dólares estadounidenses. En este contexto, el 5 de febrero de 2020, el Congreso argentino aprobó la Ley N° 27.544, en virtud de la cual la sostenibilidad de la deuda soberana se declara una prioridad nacional, autorizando al Ministerio de Economía a renegociar nuevos términos y condiciones con los acreedores argentinos dentro de ciertos parámetros

Además, en medio de las negociaciones de reestructuración de la deuda, el 5 de abril de 2020, el gobierno argentino emitió el Decreto N° 346/2020, mediante el cual se aplazó el pago de los bonos denominados en dólares regulados por la ley argentina.

El 21 de abril de 2020, el gobierno argentino lanzó una oferta de canje con el objetivo de refinanciar su endeudamiento externo de una manera que no comprometa el desarrollo y el crecimiento potencial de Argentina en los próximos años. Posteriormente, el plazo para la negociación con los bonistas se extendió hasta el 24 de julio y luego hasta el 4 de agosto. Finalmente, con fecha 3 de agosto se conoció que el gobierno realiza una nueva oferta que fue aceptada por los bonistas, por lo que se extendió hasta el 24 de agosto de 2020 la fecha de vencimiento de la oferta de canje para efectivizar el acuerdo. La fecha de anuncio de resultados será el 28 de agosto de 2020 y la liquidación se realizará el 4 de septiembre. El “Valor Presente Neto” como los llaman los bonistas rondará los USD54,8 por cada USD100 de valor nominal. El 17 de agosto de 2020, el gobierno argentino presentó su oferta de reestructuración de bonos modificada a la SEC. El 31 de agosto de 2020, el gobierno argentino comunicó los resultados de su oferta de reestructuración de bonos, anunciando una adhesión del 93,5% que fue elevado al 99% en virtud de la aplicación de cláusulas de acción colectiva de los bonos reestructurados. Sin embargo, el gobierno argentino enfrenta el desafío de reestructurar su deuda en moneda extranjera emitida bajo ley argentina, así como su deuda con el FMI. No podemos predecir el resultado de dichas negociaciones.

Además, las dificultades de Argentina para acceder al crédito internacional pueden tener un impacto en nuestra Compañía, ya que el gobierno argentino pospuso las fechas de vencimiento de sus bonos y redujo las tasas de interés.

Los accionistas extranjeros de sociedades que operen en Argentina han presentado demandas contra Argentina que han derivado o podrían derivar en laudos arbitrales y/o en otras órdenes judiciales contra Argentina y sus activos y restringir sus recursos financieros.

En respuesta a las medidas de emergencia implementadas por el gobierno argentino durante la crisis económica de 2001-2002, una serie de demandas fueron presentadas ante el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (“CIADI”) contra Argentina. Los demandantes alegan que las medidas de emergencia eran incompatibles con las normas de tratamiento justo y equitativo establecidas en diversos tratados bilaterales de inversión de los que Argentina era parte en ese momento.

Los demandantes también han presentado demandas ante los tribunales de arbitraje de conformidad con las normas de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (“UNCITRAL”) y con las normas de la Cámara de Comercio Internacional (“ICC”). A la fecha del presente Prospecto, no hay certeza de que Argentina logre que estos casos sean desestimados, o que en caso de que el laudo sea favorable para los demandantes, logre la anulación de dichos laudos. Los reclamos pendientes ante el CIADI y otros tribunales arbitrales podrían dar lugar a nuevos laudos en contra de Argentina, lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestra capacidad de acceder al crédito o a los mercados de capitales internacionales.

Fluctuaciones significativas del tipo de cambio del peso frente a las monedas extranjeras podrían afectar de modo adverso la economía argentina así como nuestro desempeño financiero.

Las fluctuaciones en el valor del peso frente a las monedas extranjeras, particularmente el dólar estadounidense, pueden afectar negativamente a la economía argentina, nuestra situación financiera y el resultado de nuestras operaciones. En 2017, 2018, 2019 y los primeros seis meses del 2020, el Peso perdió aproximadamente 16%, 105%, 59% y 27% de su valor frente al dólar estadounidense, respectivamente. La depreciación del peso en términos reales puede tener un impacto negativo en la capacidad de las empresas argentinas de honrar su deuda denominada en moneda extranjera, y también puede conducir a una inflación muy alta y a una reducción significativa de los salarios reales. La depreciación del peso también puede afectar negativamente a las empresas cuyo éxito depende de la demanda del mercado interno y afectar negativamente la capacidad del gobierno argentino de cumplir con sus obligaciones de pago de deuda externa. Un aumento sustancial en el tipo de cambio del peso frente a las monedas extranjeras también representa riesgos para la economía argentina, ya que puede conducir a

un deterioro del saldo de la cuenta corriente y la balanza de pagos del país, lo que puede tener un efecto negativo en el crecimiento del PBI y el empleo y reducir los ingresos del sector público argentino al reducir los ingresos fiscales en términos reales, debido a su fuerte dependencia actual de los impuestos a la exportación.

Como resultado de una mayor volatilidad del peso, la administración anterior anunció varias medidas para restaurar la confianza del mercado y estabilizar el valor del peso argentino. Entre ellos, durante 2018, el gobierno argentino negoció dos acuerdos con el FMI, aumentó las tasas de interés y el Banco Central decidió intervenir en el mercado cambiario para estabilizar el valor del Peso. Durante 2019, con base en un nuevo entendimiento con el FMI, el Gobierno estableció nuevas pautas para un control más estricto de la base monetaria, que permanecería vigente hasta diciembre de 2019, en un intento por reducir la cantidad de Pesos disponibles en el mercado y reducir la demanda de moneda extranjera. Complementando estas medidas, en septiembre de 2019 se restablecieron los controles a la compra de moneda extranjera en Argentina. Como consecuencia de la reimposición de los controles de cambio, el diferencial entre el tipo de cambio oficial y otros tipos de cambio resultantes implícitamente de ciertas operaciones comunes de los mercados de capitales (“dólar MEP” o “contado con liquidación”) se ha ampliado significativamente, alcanzando un valor de aproximadamente un 60% por encima del tipo de cambio oficial. Al 23 de marzo de 2021, el tipo de cambio oficial era de ARS 91,64 por dolar.

El éxito de cualquier medida tomada por el gobierno argentino para restaurar la confianza del mercado y estabilizar el valor del peso argentino es incierto y la continua depreciación del peso podría tener un efecto adverso significativo en nuestra condición financiera y el resultado de nuestras operaciones.

Ciertas medidas a ser tomadas por el gobierno argentino podrían afectar de modo adverso a la economía argentina y, por ende, a nuestro negocio, nuestra situación patrimonial y los resultados de nuestras operaciones.

El gobierno argentino ejerce un control sustancial sobre la economía y puede aumentar su nivel de intervención en ciertas áreas de la economía, incluso a través de la regulación de las condiciones del mercado y los precios.

A modo de ejemplo, en 2008 la administración de Fernández de Kirchner nacionalizó y reemplazó el antiguo sistema privado de pensiones por un sistema público de pensiones de “pago por uso”. Como resultado, todos los recursos administrados por los fondos de pensiones privados, incluidos las tenencias de capital significativos en una amplia gama de compañías cotizadas, se transfirieron a un fondo separado (Fondo de Garantía de Sustentabilidad, o “FGS”) para ser administrado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (“ANSES”). La disolución de los fondos de pensiones privados y la transferencia de sus activos financieros al FGS han tenido importantes repercusiones en la financiación de las empresas del sector privado. Los instrumentos de deuda y patrimonio que anteriormente podían colocarse con las administradoras de fondos de pensiones ahora están completamente sujetos a la discreción de ANSES. Dado que adquirió participaciones en empresas privadas a través del proceso de reemplazo del sistema de pensiones, la ANSES tiene derecho a designar representantes gubernamentales en los consejos de administración de esas entidades. De conformidad con el Decreto N° 1.278 / 12, emitido por el Poder Ejecutivo el 25 de julio de 2012, los representantes de la ANSES deben reportar directamente al Ministerio de Finanzas Públicas y están sujetos a un régimen obligatorio de intercambio de información, en virtud del cual, entre otras obligaciones, deben informar inmediatamente al Ministerio de Finanzas Públicas sobre la agenda de cada reunión de directorio y proporcionar la documentación relacionada.

Además, en abril de 2012, la administración de Fernández de Kirchner decretó la remoción de los directores y altos funcionarios de YPF S.A. (“YPF”), la compañía de petróleo y gas más grande del país, que en ese momento estaba controlada por el grupo español Repsol, y presentó un proyecto de ley al Congreso argentino para expropiar las acciones de Repsol que representaban el 51% del patrimonio total de YPF. El Congreso argentino aprobó el proyecto de ley en mayo de 2012 mediante la aprobación de la Ley N°26.741, que declaró la producción, industrialización, transporte y comercialización de hidrocarburos como actividades de interés público y políticas fundamentales de Argentina, y autorizó al gobierno argentino a adoptar las medidas necesarias para lograr la autosuficiencia en el suministro de hidrocarburos. En febrero de 2014, el gobierno argentino y Repsol anunciaron que habían llegado a un acuerdo sobre los términos de la compensación pagadera a Repsol por la expropiación de las acciones de YPF. Dicha compensación fue por un total de USD 5 mil millones pagaderos mediante la entrega de bonos soberanos argentinos con varios vencimientos. El acuerdo, que fue ratificado por la Ley N°26.932, resolvió el reclamo presentado por Repsol ante el Centro Internacional de Solución de Controversias de Inversión (“CIADI”).

Asimismo, en junio de 2020, el presidente Alberto Fernandez anunció un proyecto de intervención y expropiación de la empresa exportadora de cereales Vicentin SAIC ("Vicentin") en virtud del cual la administración pública nacional tomaría el control de, 51% de Vicentin, que se encuentra en concurso de acreedores como consecuencia de la deuda por USD 350 millones que tiene la empresa con el estatal Banco Nación, sobre una acreencia total de USD 1.350 millones. Sin embargo, el 19 de junio de 2020, el titular del Juzgado Civil y Comercial de la 2° Nominación de Reconquista, responsable de llevar adelante la Convocatoria de Acreedores de Vicentin, decidió restablecer al directorio original de la empresa en sus funciones por 60 días y darle el carácter de simple veedores a los interventores designados por la administración de Alberto Fernández.

En cuanto a los impuestos, el Gobierno reglamentó la ley de Aporte Solidario y Extraordinario para morigerar los efectos de la pandemia (ley 27605/2020) -conocida también como aporte de las grandes fortunas o impuesto a las riquezas- y sus detalles se conocieron al publicarse la edición del Boletín Oficial correspondiente al viernes 29 de enero del 2021. La reglamentación se concretó a través del decreto 42/2021, tiene 12 artículos y lleva la firma del presidente Alberto Fernández, del jefe de Gabinete, Santiago Cafiero, y del ministro de Economía, Martín Guzmán. Sus principales puntos son los siguientes:

- La ley 27605, que se sancionó en el Congreso el 4 de diciembre de 2020 y se promulgó el 18 del mismo mes, establece un aporte por única vez de una tasa del 2% a los patrimonios de las personas físicas que hayan declarado en el impuesto a las Bienes Personales más de 200 millones de pesos (aunque la tasa va subiendo según el patrimonio) .
- La norma, en ese aspecto, establece que la tasa a cobrar se irá elevando según el rango de fortuna que se haya declarado: será del 2,25% para quienes se encuentren entre los ARS 300 y los ARS 400 millones, del 2,50% para aquellos que tengan entre ARS 400 y ARS 600 millones, y del 2,75%, para aquellos patrimonios entre ARS 600 y ARS 800 millones.
- El aporte subirá hasta el 3% en el caso de las fortunas entre los ARS 800 y ARS 1.500 millones y se extenderá hasta el 3,25% para quienes tengan entre ARS 1.500 y ARS 3.000 millones.
- Por último, a quienes tengan bienes que superen este último valor se les cobrará un 3,5%. De esta manera, estarían obligados a pagar alrededor de 12.000 contribuyentes.

Además, la ley 27605 determina específicamente cuál será el destino de los fondos recaudados, que serán distribuidos, a saber: en un 25% a exploración, desarrollo y producción de gas natural; otro 20% a adquirir equipamientos de salud para enfrentar la pandemia; un 20% a apoyar a empresas Pymes; un 20% para financiar el relanzamiento de las becas Progresar creadas para apoyar a jóvenes estudiantes, mientras que el 15% restante se utilizará para la urbanización de barrios populares mediante cooperativas organizadas por los vecinos de cada barrio.

El decreto 42/2021 faculta por otro lado a la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) para que se encargue de "instrumentar los regímenes de información a los fines de recabar datos" y evitar así las operaciones de evasión impositiva. En ese sentido, al sancionarse y promulgarse la norma, algunos empresarios con grandes patrimonios que quedarán en la base imponible de esta aporte por única vez amenazaron con iniciar una rebelión fiscal.

Históricamente, las acciones del gobierno argentino con respecto a la economía, incluidas las decisiones sobre tasas de interés, impuestos, controles de precios, aumentos salariales, mayores beneficios para los trabajadores, controles de cambio y posibles cambios en el mercado de divisas, han tenido un efecto adverso sustancial en el crecimiento económico de Argentina.

Los economistas privados coinciden ampliamente en que las expropiaciones, los controles de precios, los controles de cambio y otra participación directa del gobierno argentino en la economía han tenido un impacto adverso en el nivel de inversión en Argentina, el acceso de las empresas argentinas a los mercados internacionales de capitales y en las relaciones comerciales y diplomáticas con otros países. Si el nivel de intervención del gobierno en la economía continúa o aumenta, la economía argentina y, a su vez, nuestro negocio, el resultado de nuestras la operaciones y la situación financiera podrían verse afectados negativamente.

El gobierno argentino podría establecer una suba de salarios a los empleados del sector privado, lo que incrementaría nuestros costos operativos.

En el pasado, el gobierno argentino aprobó leyes, reglamentos y decretos que exigen que las empresas del sector privado mantengan niveles de salario mínimo y brinden beneficios específicos a los empleados. Los empleadores argentinos, tanto en el sector público como en el privado, han experimentado una

presión significativa de sus empleados y organizaciones laborales para aumentar los salarios y proporcionar beneficios adicionales a los empleados. Debido a los altos niveles de inflación, los empleados y las organizaciones laborales exigen regularmente aumentos salariales significativos.

Mediante el Decreto N°610/2019, se aprobó un aumento escalonado del salario mínimo vital y móvil de la siguiente manera: (i) ARS 14.125 al 1 de agosto de 2019; (ii) ARS 15.625 al 1 de septiembre de 2019; y (iii) ARS 16.875 al 1 de octubre de 2019. Además, el gobierno argentino ha acordado diversas medidas para mitigar el impacto de la inflación y la fluctuación de los tipos de cambio en los salarios. En diciembre de 2019, el Decreto N°34/2019 duplicó la indemnización por despido legalmente exigida por la terminación del empleo. El Gobierno dio un paso más en medio de la pandemia de COVID-19 y emitió el Decreto N°329/2020, que restringe la capacidad de terminar el empleo con o sin causa por 60 Días Hábiles. Además, en enero de 2020, el gobierno argentino emitió el Decreto N°14/2020 que estableció un aumento general para todos los empleados de ARS 3.000 en enero de 2020, y un monto adicional de ARS 1.000 en febrero de 2020 (total de ARS 4.000 efectivo a febrero de 2020).

Es posible que el gobierno argentino adopte medidas que exijan mayores aumentos salariales o la provisión de beneficios adicionales para los empleados en el futuro. Cualquiera de estas medidas podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, el resultado de nuestras operaciones y condición financiera.

Los valores de las propiedades en dólares estadounidenses en Argentina pueden reducirse significativamente.

Los valores en dólares estadounidenses de las propiedades están influenciados por una multiplicidad de factores que no se encuentran sujetos a nuestro control, tales como la disminución de la demanda de propiedades debido al deterioro de las condiciones macroeconómicas o una mayor oferta de propiedades que podría afectar negativamente el valor de las propiedades en dólares estadounidenses. No podemos asegurar que el valor de las propiedades en dólares estadounidenses se incrementará o que no se reducirá. Una parte significativa de nuestras propiedades están ubicadas en Argentina. En consecuencia, una caída en el valor de las propiedades en dólares estadounidenses en Argentina podría afectar adversamente nuestro negocio y nuestros estados financieros debido a la valuación en dólares estadounidenses de nuestras propiedades de inversión a valor de mercado.

Las restricciones a las transferencias de moneda extranjera y la repatriación de capital desde Argentina pueden afectar nuestra capacidad de pagar dividendos y distribuciones, y los inversores pueden enfrentar restricciones en su capacidad de cobrar capital e intereses en relación con bonos corporativos emitidos por compañías argentinas.

El 1 de septiembre de 2019, el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) emitió la Comunicación A 6770, que estableció varias reglas para las exportaciones e importaciones de bienes y servicios, activos extranjeros, operaciones de no residentes, deuda financiera, deudas entre residentes, ganancias y dividendos, y sistemas de información. La Comunicación se emitió en respuesta a la publicación del Decreto 609/2019, conforme al cual el gobierno argentino implementó regulaciones cambiarias hasta el 31 de diciembre de 2019. El Decreto 609/2019 estableció la obligación de convertir el valor de los bienes y servicios exportados a Pesos en el sistema financiero local, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por el BCRA.

Además, el 5 de diciembre de 2019, el BCRA emitió la Comunicación “A” 6844, que establece el texto ordenado de las normas de “Exterior y Cambios”.

Entre otras restricciones, la Comunicación “A” 6844 requiere autorización previa del BCRA para la cancelación anticipada de las deudas correspondientes a las importaciones de bienes y servicios. También se requiere autorización del BCRA para pagos de servicios con partes relacionadas en el extranjero. Se requiere autorización previa del BCRA para la “constitución de activos extranjeros” (por ejemplo, compra de moneda extranjera, entre otros) por personas jurídicas, gobiernos locales, fondos mutuos, fideicomisos y otros vehículos. Además, los individuos deben solicitar autorización del BCRA para la “formación de activos extranjeros”, la ayuda familiar y el otorgamiento de garantías en transacciones de derivados, cuando esas partidas superen los USD200 en el mes calendario, entre otras circunstancias.

Con respecto a la deuda financiera, los prestatarios deben ingresar y liquidar en el mercado de divisas nuevas deudas financieras del extranjero que se desembolsan a partir del 1 de septiembre de 2019. Se debe demostrar el cumplimiento de este requisito, entre otros, para acceder al mercado de cambios y cancelar el capital y los intereses. La Comunicación A 6844 también requiere que las empresas obtengan la conformidad previa del BCRA antes de transferir utilidades y dividendos al exterior, como regla general.

Asimismo, la Comunicación A 6854, emitida el 27 de diciembre de 2019, estableció que las normas incorporadas en el texto ordenado de las normas de “Exterior y Cambios” distintas de las aplicables a la exportación de bienes y servicios, permanecerán en pleno vigor y efecto a partir del 31 de diciembre de 2019, tal como se establece en la Comunicación “A” 6844.

Posteriormente, el BCRA emitió la Comunicación “A” 7030, a través de la estableció que a efectos de acceder al mercado de cambios para la realización de ciertas operaciones como (i) pago de importaciones y otras compras de bienes en el exterior, (ii) compra de moneda extranjera por parte de residentes con aplicación específica, (iii) pago de utilidades y dividendos, (iv) pago de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior, entre otras, la entidad deberá contar con la conformidad previa del BCRA excepto que cuente con una declaración jurada del cliente en la que deje constancia que al momento de acceso al mercado de cambios: (i) la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en el país se encuentran depositadas en cuentas en entidades financieras y que no posee activos externos líquidos disponibles; y (ii) se compromete a liquidar en el mercado de cambios, dentro de los cinco días hábiles de su puesta a disposición, aquellos fondos que reciba en el exterior originados en el cobro de préstamos otorgados a terceros, el cobro de un depósito a plazo o de la venta de cualquier tipo de activo, cuando dichos fondos hubieran sido adquiridos con posterioridad al 28 de mayo de 2020. Asimismo, el 18 de marzo del 2021 el BCRA dictó la Comunicación “A” 7239 que proroga las restricciones para acceder al mercado de cambios para pagos de importaciones de bienes o la cancelación de principal de deudas originadas en la importación de bienes y la cancelación de servicios de capital de endeudamientos financieros con contrapartes vinculadas previstos en la Comunicación “A” 7030 y complementarias, introduciendo algunos cambios a ésta.

En cuanto a operaciones que correspondan a egresos por el mercado de cambios, la Comunicación “A” 7030 modifica de 30 a 90 días el plazo en el cual (i) no se deberán haber concertado en el país ventas de títulos valores con liquidación en moneda extranjera o transferencias de los mismos a entidades del exterior, y (ii) no se deberán concertar en el país ventas de títulos valores con liquidación en moneda extranjera o transferencias de los mismos a entidades del exterior, en este caso, contados desde el momento en que se accedió al mercado de cambios.

Por último, el 15 de septiembre de 2020, la Comunicación "A" 7.106 estableció que las empresas deben refinanciar los vencimientos del capital de la deuda financiera en el período comprendido entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021. En este sentido, el Banco Central dará acceso a las empresas por hasta el 40% de los vencimientos y las empresas deberán refinanciar el resto en un plazo de al menos dos años o cancelarse utilizando la moneda que ya está en posesión de la Compañía. Además, la Resolución No 862/2020 de la CNV estableció un requisito de plazo mínimo de tenencia de tres días para ambas transferencias de valores de cuentas locales en el extranjero. Con fecha 11 de enero del 2021, por medio de la Resolución No 878/21 la Comisión Nacional de Valores redujo el plazo mínimo de tenencia a un día hábil, tanto para dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera en el mercado local, como así también para aplicar en la liquidación de operaciones en moneda extranjera en el mercado local los valores negociables transferidos desde depositarias del exterior a depositarias del país.

Como resultado de todas las restricciones cambiarias mencionadas y todas las que puedan ser emitidas en el futuro por el BCRA en el contexto del ejercicio de sus competencias, se aclara que puede haber posibles "retenciones" en el contexto de las reestructuraciones que las empresas argentinas están obligadas a llevar a cabo con las consiguientes posibles reclamaciones. Para cumplir con los requisitos dispuestos por el BCRA, se debe presentar al mismo de la República Argentina un plan de refinanciación de la deuda financiera.

Asimismo, con fecha 22 de febrero de 2021 el BCRA resolvió prorrogar la vigencia de lo dispuesto con relación a los planes de refinanciación (punto 7 de la Comunicación "A" 7106, que vencía el 31 de marzo de 2021). Así, estableció que lo dispuesto en el punto 7 mencionado resultará de aplicación para quienes registren vencimientos de capital programados entre el 01.04.2021 y el 31.12.2021 por los endeudamientos detallados en el mismo. El plan de refinanciación deberá ser presentado ante el BCRA antes del 15.03.2021 para los vencimientos de capital programados entre el 01.04.2021 y el 15.04.2021. En los restantes casos deberá presentarse como mínimo 30 días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse, lo que implica un riesgo para obtener financiación para nuevos proyectos productivos. Como consecuencia, podría haber un aumento en los diferenciales de los bonos corporativos. En concreto, se mantiene la obligación de renegociar, aunque se eleva de USD 1 millón a USD 2 millones el mínimo a partir del cual los vencimientos mensuales deben ser reprogramados y libera de esa exigencia a las empresas que a lo largo de 2020 hayan reestructurado sus deudas bajo la misma indicación del BCRA y que este año enfrenten vencimientos de esas reprogramaciones. Por ese mismo criterio tampoco están

alcanzados los endeudamientos originados en el año 2020 que hayan sido ingresados y liquidados

Además, desde junio de 2020, a través de la Comunicación "A" 7.030, las empresas se vieron impedidas de acceder al mercado de cambios para cancelar deuda financiera por adelantado, salvo determinadas excepciones. También se observa que tales posibles propuestas de reestructuración cumplirán plenamente con los requisitos establecidos por la normativa aplicable y actual, siempre y cuando el incumplimiento traiga la aplicación del derecho penal cambiario a los miembros de nuestro consejo de administración.

A la fecha de este Prospecto, las restricciones descriptas anteriormente permanecen vigentes. Dichas medidas pueden afectar negativamente la competitividad internacional de Argentina, desalentando las inversiones extranjeras y los préstamos de inversores extranjeros o aumentando la salida de capital extranjero, lo cual podría tener un efecto adverso en la actividad económica en Argentina, y que a su vez podría afectar negativamente nuestro negocio y el resultado de nuestras operaciones. Cualquier restricción a la transferencia de fondos al exterior impuesta por el gobierno podría socavar nuestra capacidad de pagar dividendos de nuestros GDS en dólares estadounidenses. Además, estas medidas pueden causar demoras o imponer restricciones a la capacidad para cobrar los pagos de capital e intereses de nuestras obligaciones negociables. El desafío será lograr la aceptación por parte de los acreedores, de acuerdo con la normativa del BCRA antes mencionada, especialmente cuando se cuenta con acreedores minoristas y altamente diversificados.

La economía argentina podría verse afectada de modo adverso por los acontecimientos económicos de otros mercados globales.

La economía argentina es vulnerable a las conmociones externas que podrían ser causadas por acontecimientos adversos que afecten a sus principales socios comerciales. La disminución en el crecimiento económico de cualquiera de los principales socios comerciales de Argentina (incluidos Brasil, la Unión Europea, China y Estados Unidos) como resultado de la actual pandemia de COVID-19, está teniendo un impacto adverso importante en el balance comercial de Argentina y, por ende, afectando negativamente el crecimiento económico de Argentina. Además, Argentina puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros mercados del mundo, como fue el caso en 2008-2009, cuando la crisis financiera mundial condujo a una contracción económica significativa en Argentina en 2009.

Desde 2015, la economía brasileña, el mercado de exportación más grande de Argentina y la principal fuente de importaciones, ha experimentado una presión negativa elevada debido a las incertidumbres derivadas de la crisis política en curso, incluida la destitución por parte del Senado de Brasil de la presidente Dilma Rousseff, quien fue retirada de su cargo por el resto de su mandato el 31 de agosto de 2016. Michel Temer, quien anteriormente ocupó el cargo de vicepresidente de Brasil, asumió el cargo hasta el final del período presidencial y en octubre de 2018, Jair Bolsonaro fue elegido presidente. Bolsonaro tiene tendencias libertarias, conservadoras y nacionalistas y asumió el cargo el 1 de enero de 2019. Dado que Brasil es la economía más grande de América Latina, las medidas económicas que implementa pueden tener un gran impacto en la región. Un mayor deterioro de las condiciones económicas en Brasil puede reducir la demanda de exportaciones argentinas al país vecino y, si esto ocurre, podría tener un efecto negativo en la economía argentina y potencialmente en nuestras operaciones.

Además, los mercados financieros y de valores en Argentina han sido influenciados por las condiciones económicas y de mercado en otros mercados en todo el mundo. Si bien las condiciones económicas varían de un país a otro, las percepciones de los inversionistas sobre los eventos que ocurren en otros países en el pasado han afectado sustancialmente, y pueden continuar afectando sustancialmente, los flujos de capital y las inversiones en valores de emisores en otros países, incluida Argentina. Las reacciones de los inversores internacionales a los eventos que ocurren en un mercado a veces demuestran un efecto de "contagio" en el que los inversores

El sistema financiero argentino y los mercados de valores también podrían verse afectados negativamente por eventos en las economías de los países desarrollados, como Estados Unidos y Europa. El 23 de junio de 2016, el Reino Unido votó a favor de la salida del Reino Unido de la Unión Europea ("Brexit"). El Reino Unido abandonó formalmente la Unión Europea el 31 de enero de 2020. Incluso cuando el Reino Unido acordó su salida de la Unión Europea, se espera que las negociaciones sobre los términos y condiciones continúen durante el período de transición, que vence el 31 de diciembre de 2020. Los efectos del voto Brexit y las percepciones sobre el impacto de la retirada del Reino Unido de la Unión Europea pueden afectar negativamente la actividad empresarial y las condiciones económicas y de mercado en el Reino Unido, la Eurozona y el mundo, y podrían contribuir a la inestabilidad en los mercados financieros y cambiarios mundiales. Además, el Brexit podría conducir a una inestabilidad

política, jurídica y económica adicional en la Unión Europea y tener un impacto negativo en el intercambio comercial de Argentina con esa región.

El 8 de noviembre de 2016, Donald Trump fue elegido presidente de los Estados Unidos. Su presidencia ha creado una gran incertidumbre sobre las futuras relaciones entre los Estados Unidos y otros países, incluso con respecto a las políticas comerciales, tratados, regulaciones gubernamentales y aranceles que podrían aplicarse al comercio entre los Estados Unidos y otras naciones. No podemos predecir cómo evolucionarán las medidas proteccionistas del Sr. Trump o cómo pueden afectar a Argentina, ni el efecto que la misma o cualquier otra medida tomada por la administración Trump podría causar en las condiciones económicas globales y la estabilidad de los mercados financieros globales. El 3 de noviembre de 2020, las elecciones presidenciales tuvieron lugar en los Estados Unidos. El ex vicepresidente Joseph R. Biden Jr. fue el candidato demócrata para desafiar al presidente Trump. Finalmente, el 7 de noviembre de 2020, el demócrata Joe Biden fue declarado presidente electo, pero el presidente Donald Trump todavía está planeando desafíos legales a los resultados en algunos estados clave. El Sr. Biden se convirtió en el presidente número 46 en enero del 2021, a la espera del resultado de cualquier impugnación legal. No podemos predecir cómo evolucionarán las medidas del Sr. Biden o cómo podrán afectar a Argentina, ni el efecto que la misma o cualquier otra medida adoptada por la administración Biden podría causar en las condiciones económicas mundiales y la estabilidad de los mercados financieros globales.

En julio de 2019, el Mercado Común del Sur (“MERCOSUR”) firmó un acuerdo de asociación estratégica con la Unión Europea (la “UE”), que se espera que entre en vigor en 2021, una vez aprobado por las legislaturas pertinentes de cada país miembro. El objetivo de este acuerdo es promover las inversiones, la integración regional, aumentar la competitividad de la economía y lograr un aumento del PBI. Sin embargo, el efecto que este acuerdo podría tener sobre la economía argentina y las políticas implementadas por el gobierno argentino es incierto. Recientemente, en el mes de octubre de 2020, el Parlamento Europeo votó una enmienda a un texto general sobre comercio en la que asegura que dadas las políticas climáticas de Brasil de Jair Bolsonaro y “en el estado actual” del acuerdo, no puede ratificarlo.

Los cambios en las condiciones sociales, políticas, reglamentarias y económicas en otros países o regiones, o en las leyes y políticas que rigen el comercio exterior, podrían crear incertidumbre en los mercados internacionales y podrían tener un impacto negativo en las economías de mercados emergentes, incluida la economía argentina. Además, si estos países caen en una recesión, la economía argentina se vería afectada por una disminución en sus exportaciones, particularmente de sus principales productos agrícolas. Todos estos factores podrían tener un impacto negativo en la economía argentina y, a su vez, en nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones.

Además, los mercados financieros también se han visto afectados por la crisis de producción de petróleo de marzo de 2020, derivada del fracaso de la OPEP para reducir la producción. Cualquiera de estos factores podría deprimir la actividad económica y restringir nuestro acceso a proveedores y podría tener un efecto adverso importante en nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones.

La baja en los precios internacionales de las principales exportaciones de commodities de Argentina podrían afectar la economía argentina y tener un efecto negativo sobre nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

La recuperación financiera de Argentina de la crisis de 2001-2002 ocurrió en un contexto de aumentos de precios para las exportaciones de productos básicos de Argentina. En consecuencia, la economía argentina se ha mantenido relativamente dependiente del precio de sus principales productos agrícolas, principalmente la soja. Esta dependencia ha hecho que la economía argentina sea más vulnerable a las fluctuaciones de los precios de los *commodities*.

Una disminución continua en los precios internacionales de las *commodities* principalmente exportadas por Argentina podría tener un impacto negativo en los niveles de ingresos del gobierno y la capacidad del gobierno para pagar su deuda soberana, y podría generar presiones recesivas o inflacionarias, dependiendo de la reacción del gobierno. Cualquiera de estos resultados afectaría negativamente la economía de Argentina y, por lo tanto, nuestro negocio, el resultado de nuestras operaciones y la situación financiera.

El hecho de no hacer frente adecuadamente a los riesgos reales y percibidos derivados del deterioro institucional y la corrupción puede afectar adversamente la economía y la situación financiera de

Argentina, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

La falta de un marco institucional sólido y los notorios incidentes de corrupción que han sido identificados constituyen un gran problema para Argentina. La economía argentina, es sensible a los sucesos políticos locales. Dichos acontecimientos políticos podrían generar incertidumbre y resultar adversos para el desarrollo de un mercado estable para los negocios en el país, lo cual podría afectar la economía argentina e, indirectamente, el negocio, resultado de las operaciones y situación financiera de la Compañía.

Del mismo modo, el deterioro institucional y la corrupción pueden afectar negativamente la economía y la situación financiera de Argentina, lo que a su vez podría afectar negativamente la situación comercial, patrimonial y financiera y el resultado de las operaciones de la Compañía.

La ausencia de un sólido marco institucional y la corrupción han sido señaladas como un problema importante para Argentina y continúan siéndolo. Reconociendo que el hecho de no abordar estas cuestiones podría aumentar el riesgo de inestabilidad política, distorsionar el proceso de toma de decisiones y afectar adversamente la reputación internacional de Argentina y su capacidad de atraer inversiones extranjeras.

Las políticas y procedimientos internos de la Compañía podrían no ser suficientes para garantizar el cumplimiento de las leyes y regulaciones anticorrupción y contra el soborno.

Nuestras operaciones están sujetas a múltiples leyes y regulaciones anticorrupción y contra el soborno, incluyendo la Responsabilidad Penal Empresaria y la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de Estados Unidos de 1997 (FCPA por sus siglas en inglés). Ambas, la Responsabilidad Penal Empresaria y el FCPA imponen responsabilidades en contra de las compañías que participan en sobornos, ya sea directamente o mediante intermediarios. Las leyes anticorrupción generalmente prohíben proveer de bienes de valor al gobierno con el propósito de obtener o retener negocios o asegurar alguna ventaja competitiva. Como parte de nuestro negocio, podemos lidiar con autoridades considerados oficiales de gobierno. Contamos con un programa de *compliance* diseñado para sobrellevar los riesgos de hacer negocios en vista a los requisitos de la nueva regulación.

Si bien tenemos políticas y procedimientos internos diseñados para respetar las leyes y regulaciones de *compliance* con programas anticorrupción y contra el soborno, no podemos asegurar que dichas políticas y procedimientos sean suficientes. Las violaciones a las leyes y las regulaciones anticorrupción, podrán conducir a penalidades económicas que nos sean impuestas, limitaciones en nuestras actividades, nuestras autorizaciones, la revocación de nuestras licencias, daños a nuestra reputación y otras consecuencias que puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de nuestras operaciones o nuestra situación patrimonial. Adicionalmente, los litigios o investigaciones relacionados con presuntas o sospechas de violaciones en torno a las leyes y regulaciones sobre anticorrupción pueden ser costosas.

El 30 de julio de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional presentó ante la Cámara de Senadores de la Nación un proyecto de ley de Organización y Competencia de la Justicia Federal. Dicho proyecto prevé, entre otras cuestiones: (i) la fusión de 12 juzgados penales federales con 11 juzgados con competencia en lo penal económico, duplicándose para llegar a 46 tribunales de la Justicia Federal Penal, que estará ubicada en la Ciudad de Buenos Aires, (ii) un sistema de subrogancias para ocupar los nuevos juzgados con intervención de la Cámara Nacional de Casación en lo Criminal y Correccional, el Consejo de la Magistratura y el Senado, (iii) la unificación de las cámaras de apelaciones y la ampliación del sistema de justicia con la creación de nuevos tribunales orales, fiscalías y defensorías, y (v) la fusión del fuero Civil y Comercial Federal con el Contencioso Administrativo. El dictamen del proyecto de ley sobre la reforma judicial impulsado por el oficialismo ingresó el 20 de agosto de 2020 a Mesa de Entradas del Senado. El proyecto introduce 8 principales cambios en relación al proyecto original enviado por el Poder Ejecutivo, entre otras cuestiones: i) modificaciones en torno al sorteo de las causas: se avanzará en la transparencia en los sorteos de las causas que deben ser grabados a través de medios técnicos bajo apercibimiento de nulidad. Así se evitará que "siempre" sean para los mismos jueces, ii) regla democrática de selección de candidatos: se mantendrá en los concursos de selección el examen escrito, manteniendo el anonimato, además de las audiencias públicas y se garantiza la aplicación de la ley de acceso democrático a la justicia, iii) criterio de especialidad en el ámbito no penal: no se unificará el fuero Civil y Comercial Federal con el Contencioso y Administrativo Federal con asiento en CABA, pero para resolver los conflictos de competencia se creará un tribunal de resolución de conflictos de competencia con plazos establecidos y procedimientos ágiles para resolver estas cuestiones preliminares, iv) derechos humanos: se atendió el planteo de los organismos de derechos humanos y la lucha de muchos años por Memoria, Verdad y Justicia, por lo que las Secretarías con competencia específica en este tema conservan esta

atribución, con su personal asignado, bregando por que haya rápida respuesta, v) proceso acusatorio: La Comisión Bicameral de Monitoreo y Seguimiento del nuevo Código Procesal Penal Federal irá adecuando el sistema hacia un nuevo sistema penal democrático y acorde con los principios internacionales, vi) se crean nuevas Cámaras de Apelaciones y sus respectivos distritos judiciales. Lo mismo respecto a defensores oficiales y cargos de fiscales, quienes tendrán un rol fundamental en el nuevo sistema acusatorio, vii) Régimen Penal Juvenil: se avanzará con un proyecto de ley para no discriminar y dotar a la Justicia Federal del interior del país como a CABA de la especialidad que la Convención de los Derechos del Niño exige para los conflictos de los niños, niñas y adolescentes con el sistema penal, y viii) inciso e del art.72 los jueces deberán "comunicar en forma inmediata al Consejo de la Magistratura cualquier intento de influencia indebida en sus decisiones por parte de personas, grupos de poder, miembros del Poder Judicial, Ejecutivo o Legislativo, amistades o cualquier grupo de presión de cualquier índole". Finalmente, el 28 de agosto de 2020 con 40 votos afirmativos y 26 en contra queda aprobado el proyecto de ley de Organización y Competencia de la Justicia Federal con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en las Provincias.

Riesgos relacionados con nuestro negocio.

Los brotes de enfermedades u otros problemas de salud pública podrían reducir el tráfico en nuestros centros comerciales.

Como resultado del brote de gripe porcina durante el invierno de 2009, los consumidores y turistas cambiaron drásticamente sus gastos y hábitos de viaje para evitar el contacto con las multitudes. Recientemente, como resultado de la pandemia de COVID-19, el gobierno argentino promulgó varias regulaciones que limitan la operación de escuelas, cines y centros comerciales, lo que ha reducido significativamente el tráfico en nuestros centros comerciales. Consulte "Riesgos relacionados con Argentina: la pandemia de COVID-19 en curso y las medidas gubernamentales para contener el virus están afectando negativamente nuestro negocio y los resultados de las operaciones y, a medida que las condiciones evolucionan rápidamente, no podemos predecir con precisión el impacto final en nuestros resultados de operación". No podemos asegurarle que nuevos brotes de enfermedades o riesgos para la salud (como el brote de Ébola en los últimos años) no ocurrirán en el futuro, o que tal brote o peligro para la salud no afectaría significativamente la actividad de los consumidores y/o turistas. La recurrencia de tal escenario podría afectar negativamente nuestro negocio y nuestros resultados de operaciones.

Estamos sujetos a riesgos inherentes a la operación de los centros comerciales que pueden afectar nuestra rentabilidad.

Nuestros centros comerciales están sujetos a varios factores que afectan su desarrollo, administración y rentabilidad, que incluyen:

- disminuciones en los precios de arrendamiento o aumentos en los niveles de incumplimiento por parte de nuestros inquilinos debido a las condiciones económicas;
- aumentos en las tasas de interés y otros factores fuera de nuestro control;
- la accesibilidad y el atractivo de las áreas donde se encuentran nuestros centros comerciales;
- el atractivo intrínseco del centro comercial;
- el flujo de personas y el nivel de ventas de unidades de alquiler en nuestros centros comerciales;
- la creciente competencia de las ventas por internet;
- la cantidad de renta cobrada de los inquilinos en nuestros centros comerciales;
- cambios en la demanda del consumidor y la disponibilidad de crédito al consumo, los cuales son altamente sensibles a las condiciones macroeconómicas generales; y
- fluctuaciones en los niveles de ocupación en nuestros centros comerciales.
- La reducción o supresión el flujo de personas en nuestros centros comerciales a causa de la pandemia de Covid-19, la cual afecta las ventas de los inquilinos y, en consecuencia, nuestros ingresos.

Un aumento en nuestros costos operativos también podría tener un efecto adverso importante en nosotros si nuestros inquilinos no pudieran pagar una renta más alta que se nos puede exigir que impongamos como resultado del aumento de los gastos. Además, el negocio del centro comercial está estrechamente

relacionado con el gasto del consumidor y se ve afectado por las condiciones económicas imperantes. Todos nuestros centros comerciales y propiedades comerciales están ubicados en Argentina y, en consecuencia, estas operaciones pueden verse negativamente afectadas por la recesión o la incertidumbre económica en Argentina. Las persistentes pobres condiciones económicas podrían resultar en una disminución en el gasto del consumidor que podría tener un efecto adverso importante en los ingresos del centro comercial.

Podríamos ser afectados negativamente por la disminución en el valor de nuestras inversiones.

Nuestras inversiones están expuestas a los riesgos generalmente inherentes a la industria de bienes raíces, muchos de los cuales están fuera de nuestro control. Cualquiera de estos riesgos podría afectar adversa y materialmente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones. Cualquier retorno sobre los gastos de capital asociados con bienes inmuebles depende de los volúmenes de ventas y/o ingresos de los arrendamientos y los gastos incurridos. Además, hay otros factores que pueden afectar negativamente el rendimiento y el valor de una propiedad, incluidas las condiciones económicas locales que prevalecen en el área donde se encuentra la propiedad, las condiciones macroeconómicas en Argentina y en todo el mundo, la competencia, nuestra capacidad para encontrar arrendatarios y su capacidad de realizar sus arrendamientos, cambios en la legislación y en las regulaciones gubernamentales (como el uso de propiedades, planificación urbana e impuestos inmobiliarios), así como controles de cambio (dado que el mercado inmobiliario en Argentina depende del dólar estadounidense para determinar las valoraciones), variaciones en las tasas de interés (incluido el riesgo de un aumento en las tasas de interés que reduce las ventas de lotes para desarrollo residencial) y la disponibilidad de financiamiento de terceros. Además, y dada la relativa falta de liquidez del mercado inmobiliario argentino, podríamos ser incapaces de responder efectivamente a las condiciones adversas del mercado y/o ser obligados a vender menos de una o más propiedades. Algunos gastos importantes, tales como el servicio de la deuda, los impuestos inmobiliarios y los costos de operación y mantenimiento no disminuyen cuando existen circunstancias que reducen los ingresos de una inversión, aumentando nuestros gastos relativos. Estos factores y eventos podrían afectar nuestra capacidad de responder a cambios adversos en los rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Nuestros activos están altamente concentrados en ciertas áreas geográficas y una recesión económica en dichas áreas podría tener un efecto adverso importante en nuestros resultados de operación y condición financiera.

La mayoría de nuestros ingresos provenientes de arrendamientos y servicios proporcionados por el segmento de Centros comerciales se derivan de propiedades ubicadas en la Ciudad de Buenos Aires y el área metropolitana del Gran Buenos Aires. Además, todos nuestros edificios de oficinas están ubicados en Buenos Aires y una parte sustancial de nuestros ingresos se deriva de dichas propiedades. Aunque poseemos propiedades y podemos adquirir o desarrollar propiedades adicionales fuera de Buenos Aires y del área metropolitana de Buenos Aires, esperamos continuar siendo afectados en gran medida por las condiciones económicas que afectan esas áreas. En consecuencia, una recesión económica en esas áreas podría causar una reducción en nuestros ingresos por alquileres y afectar negativamente nuestra capacidad de cumplir con nuestro servicio de deuda y operaciones de fondos. En este sentido, las restricciones para circular y la suspensión de actividades en la Ciudad de Buenos Aires y el área metropolitana del Gran Buenos Aires han tenido impacto negativo sobre nuestros ingresos.

Nuestro desempeño está sujeto a los riesgos asociados con nuestras propiedades y con la industria de bienes raíces.

Nuestro desempeño operativo y el valor de nuestros activos inmobiliarios, y como resultado, el valor de nuestros valores, están sujetos al riesgo de que nuestras propiedades no puedan generar ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos, incluidos el servicio de la deuda y los gastos de capital, nuestras necesidades de flujo de efectivo y nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones de pago de deuda. Los eventos o condiciones fuera de nuestro control que pueden afectar negativamente nuestras operaciones o el valor de nuestras propiedades incluyen:

- recesiones en las economías nacionales, regionales y locales;
- disminución en el gasto y consumo del consumidor;
- competencia de otros centros comerciales y puntos de venta;
- condiciones locales del mercado inmobiliario, como exceso de oferta o menor demanda de espacio comercial;

- cambios en las tasas de interés y disponibilidad de financiamiento;
- el ejercicio por parte de nuestros inquilinos de su derecho a la terminación anticipada de sus arrendamientos;
- vacantes, cambios en las tarifas de alquiler del mercado y la necesidad de reparar, renovar y alquilar espacios periódicamente;
- aumento de los costos operativos, incluidos los gastos de seguros, aumentos salariales, servicios públicos, impuestos inmobiliarios, impuestos federales y locales y mayores costos de seguridad;
- el impacto de las pérdidas resultantes de disturbios civiles, huelgas, desastres naturales, pandemias, actos terroristas o actos de guerra;
- gastos fijos significativos asociados con cada propiedad de inversión, tales como pagos del servicio de la deuda, impuestos inmobiliarios, seguros y costos de mantenimiento;
- disminuciones en la condición financiera de nuestros inquilinos y nuestra capacidad de cobrar alquileres cuando vencen;
- cambios en nuestra capacidad o la de nuestros inquilinos para proporcionar un mantenimiento y seguro adecuados que resulten en una reducción en la vida útil de una propiedad; y
- cambios en la ley o regulaciones gubernamentales (como las que rigen el uso, la zonificación y los impuestos sobre bienes inmuebles) o cambios en los controles de cambio o acciones gubernamentales (como la expropiación).

Si una o más de las condiciones anteriores afectaran nuestras actividades, esto podría tener un efecto material adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones, y como resultado, en los resultados de la Compañía.

Un entorno económico adverso para las empresas inmobiliarias y la crisis crediticia pueden afectar negativamente nuestros resultados de operaciones.

El éxito de nuestro negocio y la rentabilidad de nuestras operaciones dependen de la inversión continua en bienes raíces y el acceso a financiamiento a largo plazo. Una prolongada crisis de confianza en las inversiones inmobiliarias y la falta de crédito para las adquisiciones pueden limitar nuestro crecimiento y el mantenimiento de nuestros negocios y operaciones actuales. Como parte de nuestra estrategia, tenemos la intención de aumentar nuestra cartera de propiedades a través de adquisiciones estratégicas a precios favorables, donde creemos que podemos aportar la experiencia necesaria para mejorar los valores de las propiedades. Para realizar adquisiciones, podemos requerir capital o financiamiento de deuda. Las interrupciones recientes en los mercados financieros pueden afectar negativamente nuestra capacidad para refinanciar la deuda existente y la disponibilidad y el costo del crédito en el futuro. Cualquier consideración de ventas de propiedades existentes o intereses de cartera puede compensarse con valores de propiedad más bajos. Nuestra capacidad para realizar pagos programados o para refinanciar nuestras obligaciones de pago de deuda existentes depende de nuestro desempeño operativo y financiero, que a su vez está sujeto a las condiciones económicas imperantes. Si las interrupciones en los mercados financieros prevalecen o surgen en el futuro, no podemos garantizar que las respuestas del gobierno a tales interrupciones restablecerán la confianza de los inversores, estabilizarán los mercados o aumentarán la liquidez y la disponibilidad de crédito.

Nuestros ingresos y utilidades pueden verse afectados de manera adversa por la inflación y la actividad económica en Argentina.

Nuestro negocio está impulsado principalmente por el gasto del consumidor, ya que una parte de los ingresos de nuestro segmento de centros comerciales se deriva directamente de las ventas de nuestros inquilinos, cuyos ingresos se basan en las ventas a los consumidores. Como resultado, nuestros ingresos e ingresos netos se ven afectados en gran medida por las condiciones económicas en Argentina, incluido el desarrollo de la industria textil y el consumo interno, que experimentó una disminución significativa durante 2019 y desde marzo de 2020 a la fecha del Prospecto debido al COVID-19. El gasto del consumidor está influenciado por muchos factores fuera de nuestro control, incluida la percepción del consumidor de las condiciones económicas actuales y futuras, la inflación, la incertidumbre política, las tasas de empleo, las tasas de interés, los impuestos y los tipos de cambio. Cualquier desaceleración económica continua, ya sea real o percibida, podría reducir significativamente el gasto del consumidor interno en Argentina y, por lo tanto, afectar negativamente nuestro negocio, nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones.

La pérdida de los inquilinos o el incumplimiento por parte de nuestros inquilinos de los términos de sus arrendamientos podría afectar negativamente nuestros ingresos operativos y el valor de nuestras propiedades.

Aunque ningún inquilino individual representa más del 3,7% de nuestros ingresos al 30 de junio de 2020, si un número significativo de inquilinos en nuestras propiedades minoristas u oficinas experimentaran dificultades financieras, incluyendo bancarrota, insolvencia o una caída general de los negocios, o si no pudimos retenerlos, nuestro negocio podría verse afectado negativamente. Además, nuestros centros comerciales suelen tener un inquilino “ancla” significativo, como los grandes almacenes conocidos, que generan tráfico de consumidores en cada centro comercial. La decisión de dichos inquilinos de dejar de operar en cualquiera de las propiedades de nuestros centros comerciales podría tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones. Además, el cierre de una o más tiendas que atraen tráfico de consumidores puede motivar a otros inquilinos a rescindir o no renovar sus arrendamientos, buscar concesiones de alquiler y/o cerrar sus tiendas. Además, los inquilinos de una o más propiedades pueden rescindir sus contratos de arrendamiento como resultado de fusiones, adquisiciones, consolidaciones, disposiciones o quiebras. La quiebra y/o el cierre de varias tiendas, si no podemos liberar con éxito el espacio afectado, podría tener un efecto adverso importante tanto en los ingresos operativos como en el valor subyacente de las propiedades involucradas.

Podemos enfrentar riesgos asociados con la adquisición de propiedades.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, hemos adquirido, y tenemos la intención de hacerlo en el futuro, propiedades, incluidas propiedades grandes (como Edificio República, Abasto de Buenos Aires y Alto Palermo Shopping), que tienden a aumentar el tamaño de nuestras operaciones, y potencialmente alterar nuestra estructura de capital. Aunque creemos que las adquisiciones que hemos completado en el pasado y que esperamos emprender mejoran nuestro desempeño financiero, el éxito de tales transacciones está sujeto a una serie de incertidumbres, incluido el riesgo de que:

- es posible que no podamos obtener financiamiento para adquisiciones en condiciones favorables;
- las propiedades adquiridas pueden no funcionar como se espera;
- los costos reales de reposicionamiento o reurbanización de las propiedades adquiridas pueden ser más altos que nuestras estimaciones;
- las propiedades adquiridas pueden estar ubicadas en nuevos mercados donde podemos tener un conocimiento y comprensión limitados de la economía local, ausencia de relaciones comerciales en el área o no estamos familiarizados con los procedimientos gubernamentales y de permisos locales; y
- es posible que no podamos integrar eficientemente las propiedades adquiridas, particularmente las carteras de propiedades, en nuestra organización y administrar nuevas propiedades de una manera que nos permita obtener ahorros de costos y sinergias.

Nuestras futuras adquisiciones pueden no ser rentables.

Buscamos adquirir centros comerciales adicionales en la medida en que logremos adquirirlos en términos y condiciones favorables y cumplan con nuestros criterios de inversión. La adquisición de propiedades comerciales conlleva riesgos generales de inversión asociados con cualquier inversión inmobiliaria, que incluyen:

- nuestras estimaciones del costo de las mejoras necesarias para que la propiedad cumpla con los estándares establecidos para el mercado pueden resultar inexactas;
- las propiedades que adquirimos pueden no alcanzar, dentro de los plazos que proyectamos, las tasas de ocupación o alquiler que esperamos alcanzar en el momento en que tomamos la decisión de adquirir, lo que puede dar como resultado que las propiedades no logren los rendimientos proyectados;
- nuestra evaluación previa a la adquisición y la condición física de cada nueva inversión puede no detectar ciertos defectos o identificar las reparaciones necesarias, lo que podría aumentar significativamente nuestros costos totales de adquisición; y
- nuestra investigación de una propiedad o edificio antes de su adquisición, y cualquier declaración que podamos recibir del vendedor de dicho edificio o propiedad, puede no

revelar varias responsabilidades derivadas de la explotación de dicha propiedad, lo que podría reducir el flujo de efectivo de la propiedad o aumentar nuestro costo de adquisición.

Si adquirimos un negocio, se nos requerirá fusionar e integrar los sistemas de operaciones, personal, contabilidad e información de dicho negocio adquirido. Además, las adquisiciones o inversiones en compañías pueden causar interrupciones en nuestras operaciones y desviar la atención de la gerencia de las operaciones diarias, lo que podría perjudicar nuestras relaciones con nuestros inquilinos y empleados actuales.

Las propiedades que adquirimos pueden estar sujetas a responsabilidades desconocidas.

Las propiedades que adquirimos pueden estar sujetas a responsabilidades desconocidas, con respecto a las cuales podemos tener un recurso limitado o nulo a los antiguos propietarios. Si se nos imputara una responsabilidad en función de nuestra propiedad de una propiedad adquirida, es posible que se nos solicite incurrir en gastos significativos para liquidar, lo que podría afectar negativamente nuestros resultados financieros y flujo de efectivo. Los pasivos desconocidos relacionados con las propiedades adquiridas pueden incluir:

- responsabilidades por la limpieza de la contaminación ambiental no revelada;
- los costos de los cambios en las leyes o en las reglamentaciones gubernamentales (como las que rigen el uso, la zonificación y los impuestos sobre bienes inmuebles); y
- pasivos incurridos en el curso ordinario de los negocios.

Nuestra dependencia de los ingresos por alquileres puede afectar negativamente nuestra capacidad de cumplir con nuestras obligaciones de pago de deuda.

Una parte sustancial de nuestros ingresos se deriva de los ingresos por alquileres. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar el alquiler de los inquilinos. Nuestros ingresos y ganancias se verían afectados negativamente si un número significativo de nuestros inquilinos o cualquier inquilino significativo:

- retrasa el inicio del arrendamiento;
- se negase a extender o renovar arriendos al vencimiento;
- no hace los pagos de alquiler cuando vencen; o
- cierre tiendas o se declarase en quiebra.

Cualquiera de estas acciones podría resultar en la terminación de los arrendamientos y la pérdida de los ingresos por alquileres relacionados. Además, no podemos asegurarle que cualquier inquilino cuyo contrato de arrendamiento expire, renovará ese contrato o que, podremos volver a dejar el espacio en términos económicamente razonables. La pérdida de ingresos por alquileres de varios de nuestros inquilinos y nuestra incapacidad para reemplazarlos pueden afectar negativamente nuestra rentabilidad y nuestra capacidad de cumplir con nuestras obligaciones de pago de deuda. Estos factores se ven particularmente acentuados en el contexto de situaciones de emergencia como la pandemia de COVID-19, que ha causado impactos adversos significativos en nuestro negocio, ya que los inquilinos han tenido que cerrar o reducir significativamente sus actividades operativas.

Puede ser difícil comprar y vender bienes inmuebles rápidamente y se pueden aplicar restricciones de transferencia a parte de nuestra cartera de propiedades.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente poco líquidas y esto tiende a limitar nuestra capacidad de variar nuestra cartera en respuesta a cambios económicos u otras condiciones. Además, los gastos significativos asociados con cada inversión, como los pagos de la hipoteca, los impuestos inmobiliarios y los costos de mantenimiento, generalmente no se reducen cuando las circunstancias causan una disminución en los ingresos de una inversión. Si los ingresos de una propiedad disminuyen mientras que los gastos relacionados no disminuyen, nuestro negocio se vería afectado negativamente. En este tipo de transacciones, podemos acordar, sujeto a ciertas excepciones, no vender las propiedades adquiridas por un tiempo considerable.

Parte de la tierra que hemos comprado no está dividida en zonas para fines de desarrollo, y es posible que no podamos obtener, o que podamos enfrentar demoras en la obtención de los permisos de zonificación necesarios y otras autorizaciones. ablezcan la confianza de los inversionistas en las tierras argentinas, lo que podría tener un impacto adverso en n

Somos dueños de varias parcelas que no están divididas en zonas para el tipo de proyectos que pretendemos desarrollar. Además, todavía no hemos solicitado los permisos y autorizaciones gubernamentales requeridas para el uso de la tierra, la construcción, la ocupación y otros permisos para estas propiedades. No podemos asegurarle que continuaremos teniendo éxito en nuestros intentos de rezonificar la tierra y obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios, o que los esfuerzos de rezonificación y las solicitudes de permisos no se retrasarán o rechazarán sin razón. Además, podemos vernos afectados por la moratoria de la construcción y la legislación contra el crecimiento. Si no podemos obtener todos los permisos y autorizaciones gubernamentales que necesitamos para desarrollar nuestros proyectos presentes y futuros según lo planeado, podemos vernos obligados a hacer modificaciones no deseadas a dichos proyectos o abandonarlos por completo.

Podemos sufrir el riesgo de Toma de Tierras en Argentina

La toma de tierras es un problema de larga data en Argentina que se ha intensificado a lo largo de los años con todas las crisis económicas, especialmente ahora en el contexto de la crisis económica COVID-19.

El problema más grave surge en la provincia de Buenos Aires, la más densamente poblada del país, donde ya había más de 1.800 usurpaciones terrestres en lo que va de año, según estimaciones del Ministerio de Seguridad local. El caso más notorio es la usurpación de las tierras de Guernica, la mayor toma de tierras, que comenzó en julio de 2020, en el departamento de Presidente Perón, en las afueras de la ciudad de Buenos Aires. Se estima que alrededor de 3.000 personas, especialmente los jóvenes y algunas familias, ocuparon esta zona privada en ausencia de intervención de las autoridades. Los vecinos de tierra reportaron un aumento de la inseguridad y el robo de electricidad por parte de los ocupantes. El 29 de octubre, más de 4.000 soldados bajo la dirección de Sergio Berni, Ministro de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires, llevaron a cabo el desalojo de las tierras de Guernica, propiedad usurpada desde principios de julio. Después de casi 100 días, las negociaciones entre las autoridades provinciales y los usurpadores fracasaron y, como consecuencia, el Ministro de Seguridad llevó a cabo el desalojo antes mencionado, resultando en varios heridos y detenidos. Después de dos horas de operación, las tierras fueron completamente liberadas.

Otro problema relevante de usurpación de tierras, que ha estado sucediendo durante tres años, en el sur de Argentina, cerca de la ciudad de San Carlos de Bariloche, en la provincia patagónica de Río Negro, se refiere a grupos identificados con los indígenas mapuches que han ocupado lo que consideran tierras ancestrales y han irrumpido en propiedades en la zona.

La propagación de la tierra ha revivido en Argentina un viejo debate en Argentina. Existe un conflicto entre dos grupos que afirman, por un lado, el derecho a una vivienda digna y, por otro lado, un grupo que afirma que el derecho a la propiedad privada debe respetarse las crisis económicas constantes y cíclicas de Argentina en los últimos 50 años también han hecho que la pobreza aumente considerablemente, por lo que menos personas pueden acceder a un techo, lo que resulta en un déficit de vivienda

Como consecuencia, no podemos garantizar que las respuestas del gobierno a tales perturbaciones restablezcan la confianza de los inversionistas en las tierras argentinas, lo que podría tener un impacto adverso en nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones.

Nuestra capacidad de crecimiento será limitada si no podemos obtener financiamiento adicional.

Debemos mantener liquidez para financiar nuestro capital de trabajo, atender nuestro endeudamiento pendiente y financiar oportunidades de inversión. Sin suficiente liquidez, podríamos vernos obligados a reducir nuestras operaciones o tal vez no podamos buscar nuevas oportunidades de negocios.

Nuestra estrategia de crecimiento se centra en el desarrollo y la reurbanización de las propiedades que ya poseemos y la adquisición y desarrollo de propiedades adicionales. Como resultado, es probable que dependamos en un grado importante de la disponibilidad de crédito o capital social, que puede o no estar disponible en términos favorables o en absoluto. No podemos asegurarle que habrá financiamiento adicional o podrá no haber acceso a los dólares necesarios para pagar nuestras deudas en esa moneda, refinanciamiento u otro capital disponible en los montos que necesitemos o en condiciones favorables. Nuestro acceso a los mercados de capital de deuda o capital depende de una serie de factores, incluida la percepción del mercado de nuestro potencial de crecimiento, nuestra capacidad de pagar dividendos, nuestra condición financiera, nuestra calificación crediticia y nuestras ganancias actuales y potenciales

futuras. Dependiendo de estos factores, podríamos experimentar retrasos o dificultades para implementar nuestra estrategia de crecimiento en términos satisfactorios o en absoluto.

Los mercados de capital y crédito para Argentina han estado experimentando una volatilidad e interrupción extremas desde los últimos años. Si nuestros recursos actuales no satisfacen nuestros requisitos de liquidez, es posible que tengamos que buscar financiamiento adicional. La disponibilidad de financiamiento dependerá de una variedad de factores, tales como las condiciones económicas y de mercado, la disponibilidad de crédito y nuestras calificaciones crediticias, así como la posibilidad de que los prestamistas puedan desarrollar una percepción negativa de las perspectivas de riesgo en Argentina, de nuestra empresa o industria en general. Es posible que no podamos obtener con éxito ninguna financiación adicional necesaria en condiciones favorables, o en absoluto.

Los incidentes adversos que ocurren en nuestros centros comerciales pueden dañar nuestra reputación y disminuir el número de clientes.

Dado que nuestros centros comerciales están abiertos al público, con amplia circulación de personas, pueden ocurrir accidentes, hurtos, robos, protestas públicas y otros incidentes en nuestras instalaciones, independientemente de las medidas preventivas que adoptemos. En el caso de que ocurra tal incidente o serie de incidentes, los clientes y visitantes de los centros comerciales pueden optar por visitar otros lugares de compras que consideren más seguros, lo que puede causar una reducción en el volumen de ventas y los ingresos operativos de nuestros centros comerciales.

Las leyes argentinas que rigen los arrendamientos imponen restricciones que limitan nuestra flexibilidad.

Las leyes argentinas que rigen los arrendamientos imponen ciertas restricciones, que incluyen las siguientes:

- una prohibición de incluir cláusulas de ajuste automático de precios basadas en aumentos de inflación en los arrendamientos; y
- la imposición de un plazo mínimo de arrendamiento de tres años para todos los propósitos, excepto en casos particulares como embajadas, consulados u organizaciones internacionales, sala con muebles para fines turísticos por menos de tres meses, custodia y fianza de bienes, exhibición o la oferta de bienes en ferias o en los casos en que, debido a las circunstancias, el tema del arrendamiento requiera un plazo más corto.

Como resultado, estamos expuestos al riesgo de tasas de inflación más altas en virtud de nuestros arrendamientos, y cualquier ejercicio de los derechos de rescisión por parte de nuestros inquilinos podría afectar material y negativamente nuestro negocio y los resultados de las operaciones. No podemos asegurarle que nuestros inquilinos no ejercerán tal derecho, especialmente si las tarifas de alquiler se estabilizan o disminuyen en el futuro o si las condiciones económicas continúan deteriorándose.

El 1 de octubre de 2014, el Congreso argentino adoptó el Código Civil y Comercial enmendado que está en vigencia desde el 1 de agosto de 2015 (el “Código Civil y Comercial Argentino”) que establece que los arrendamientos deben tener un plazo mínimo de tres años y un máximo plazo de 20 años para propiedades residenciales y de 50 años para no residenciales. El Código Civil y Comercial de Argentina modifica el régimen aplicable a las disposiciones contractuales relacionadas con las obligaciones de pago en moneda extranjera al establecer que dichas obligaciones pueden ser liberadas en pesos.

El marco legal anterior requería que los deudores solo pudieran cumplir con sus obligaciones de pago en moneda extranjera al pagar en esa moneda. Aunque las decisiones judiciales han sostenido que las partes de un acuerdo pueden dejar de lado esta característica de la regulación, es demasiado pronto para determinar si esto es legalmente exigible. Además, no hay suficientes decisiones judiciales sobre el alcance de esta enmienda y, en particular, su impacto en la capacidad de los propietarios e inquilinos para dejar de lado la nueva disposición y hacer cumplir dichos acuerdos ante un tribunal argentino. En los últimos años, se han dictado ciertas resoluciones que afirman la obligación del inquilino de pagar en moneda extranjera si la obligación se asumió libremente.

Podemos ser responsables de ciertos defectos en nuestros edificios.

El Código Civil y Comercial argentino impone responsabilidad a los promotores inmobiliarios, constructores, gerentes de proyectos técnicos y arquitectos en caso de defectos ocultos en una propiedad por un período de tres años a partir de la fecha en que el titular de la propiedad se entrega al comprador, incluso cuando los defectos no causaron daños materiales significativos. Si algún defecto afecta la solidez estructural o hace que la propiedad no sea apta para el uso, el plazo de responsabilidad es de diez años.

En nuestros desarrollos inmobiliarios, usualmente actuamos como desarrolladores y vendedores, mientras que la construcción generalmente es realizada por contratistas externos. En ausencia de un reclamo específico, no podemos cuantificar el costo potencial de ninguna obligación que pueda surgir como resultado de un reclamo futuro, y no hemos registrado disposiciones asociadas con ellos en nuestros estados financieros. Si se nos exigiera remediar cualquier defecto en los trabajos terminados, nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones podrían verse afectados negativamente.

Podríamos tener pérdidas si tenemos que recurrir a los procedimientos de desalojo en Argentina para cobrar la renta impaga porque dichos procedimientos son complejos y requieren mucho tiempo.

Aunque la ley argentina permite la presentación de un procedimiento ejecutivo para cobrar el alquiler impago y un procedimiento especial para desalojar a los inquilinos, los procedimientos de desalojo en Argentina son complejos y requieren mucho tiempo. Históricamente, la gran carga de trabajo de los tribunales y los numerosos pasos procesales requeridos generalmente han retrasado los esfuerzos de los propietarios para desalojar a los inquilinos. Los procedimientos de desalojo generalmente demoran entre seis meses y dos años desde la fecha de presentación de la demanda hasta el momento del desalojo real.

Históricamente, hemos tratado de negociar la terminación de los contratos de arrendamiento con los inquilinos morosos después de los primeros meses de impago en un esfuerzo por evitar procedimientos legales. La morosidad puede aumentar significativamente en el futuro, y tales negociaciones con los inquilinos pueden no ser tan exitosas como lo han sido en el pasado. Además, las nuevas leyes y regulaciones argentinas pueden prohibir o restringir el desalojo, y en cada uno de estos casos probablemente tendrían un efecto material y adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

La recurrencia de una crisis crediticia podría tener un impacto negativo en nuestros principales clientes, lo que a su vez podría afectar significativamente nuestros resultados de operaciones y liquidez.

La crisis crediticia global que comenzó en 2008 tuvo un impacto negativo significativo en las empresas de todo el mundo. Del mismo modo, Argentina está atravesando una crisis crediticia que podría afectar negativamente la capacidad de nuestros inquilinos para cumplir con sus obligaciones de arrendamiento. El impacto de una futura crisis crediticia en nuestros principales inquilinos no se puede predecir y puede ser bastante grave. Una interrupción en la capacidad de nuestros inquilinos importantes para acceder a la liquidez podría plantear serias interrupciones o un deterioro general de sus negocios, lo que podría conducir a una reducción significativa en los pedidos futuros de sus productos y su incapacidad o incumplimiento de sus obligaciones, cualquiera de que podría tener un efecto adverso importante en nuestros resultados de operaciones y liquidez.

Asimismo, como medida para controlar la pandemia de Covid-19 el gobierno argentino ha dispuesto que el cierre de todos los shoppings, algunos que aún permanecen cerrados, lo cual genera problemas financieros a nuestros inquilinos, quienes pueden tener dificultades para cumplir con sus obligaciones de arrendamiento y hasta podrían verse obligados a abandonar sus espacios arrendados en los shoppings.

Estamos sujetos a riesgos inherentes a la operación de edificios de oficinas que pueden afectar nuestra rentabilidad.

Los edificios de oficinas están expuestos a varios factores que pueden afectar su desarrollo, administración y rentabilidad, incluidos los siguientes factores:

- menor demanda de espacio para oficinas;
- un deterioro en la condición financiera de nuestros inquilinos que causa incumplimientos en los arrendamientos debido a la falta de liquidez, acceso al capital o por otras razones;
- dificultades o demoras en la renovación de arrendamientos o re-arrendamientos de espacios;
- disminución de las rentas como resultado de un exceso de oferta, particularmente las ofertas en propiedades más nuevas o re-desarrolladas;
- competencia de desarrolladores, propietarios y operadores de propiedades de oficinas y otros bienes inmuebles comerciales, incluido el espacio de subarrendamiento disponible de nuestros inquilinos;
- costos de mantenimiento, reparación y renovación incurridos para mantener la competitividad de nuestros edificios de oficinas;

- controles de cambio que pueden interferir con su capacidad de pagar rentas que generalmente están vinculadas al dólar estadounidense; y
- un aumento en nuestros costos operativos, causado por la inflación o por otros factores, podría tener un efecto adverso importante en nosotros si nuestros inquilinos no pueden pagar una renta más alta como resultado del aumento de los gastos.

Nuestra inversión en actividades de desarrollo y administración de propiedades puede ser menos rentable de lo que anticipamos.

Nos dedicamos al desarrollo y construcción de propiedades que se utilizarán para fines de oficina, residenciales o comerciales, centros comerciales y complejos residenciales, en general a través de contratistas externos. Los riesgos asociados con nuestras actividades de desarrollo, reconversión y construcción incluyen, entre otros, los siguientes:

- abandono de oportunidades de desarrollo y propuestas de renovación;
- los costos de construcción pueden exceder nuestras estimaciones por razones que incluyen tasas de interés más altas o aumentos en el costo de materiales y mano de obra, lo que hace que un proyecto no sea rentable;
- las tasas de ocupación y las rentas en propiedades recién terminadas pueden fluctuar dependiendo de una serie de factores, incluidas las condiciones económicas y de mercado, lo que resulta en ingresos de alquiler más bajos de lo previsto y un rendimiento más bajo correspondiente de nuestra inversión;
- los compradores previos a la construcción pueden incumplir sus contratos de compra o las unidades en edificios nuevos pueden permanecer sin vender al finalizar la construcción;
- falta de alternativas financieras asequibles en los mercados de deuda pública y privada;
- los precios de venta de las unidades residenciales pueden ser insuficientes para cubrir los costos de desarrollo;
- los comienzos de construcción y arrendamiento no pueden completarse a tiempo, lo que resulta en un aumento de los gastos del servicio de la deuda y los costos de construcción;
- fracaso o demoras en la obtención de la zonificación necesaria, el uso del suelo, la construcción, la ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales requeridos, o la moratoria del edificio y la legislación contra el crecimiento;
- importantes rezagos de tiempo entre el inicio y la finalización de los proyectos nos exponen a mayores riesgos debido a la fluctuación en la economía general;
- la construcción puede retrasarse debido a una serie de factores, incluidos el clima, huelgas o demoras en la recepción de la aprobación de la zonificación u otras aprobaciones regulatorias, o desastres provocados por el hombre o naturales, lo que resulta en un aumento de los gastos del servicio de la deuda y los costos de construcción;
- cambios en la demanda de nuestros inquilinos de propiedades de alquiler fuera de Buenos Aires; y
- podemos incurrir en gastos de capital que requieren un tiempo y esfuerzo considerables y que nunca pueden completarse debido a restricciones gubernamentales o condiciones generales del mercado.

Además, podemos enfrentar reclamos de los constructores por la aplicación de las leyes laborales en Argentina. Muchas empresas en Argentina contratan personal de terceros que brindan servicios subcontratados y firman acuerdos de indemnización en caso de reclamos laborales de los empleados de dicha tercera empresa que pueden afectar la responsabilidad de dicha empresa contratante. Sin embargo, en los últimos años, varios tribunales han negado la existencia de independencia en esas relaciones laborales y han declarado responsabilidades conjuntas para ambas compañías.

Si bien nuestras políticas con respecto a las actividades de expansión, renovación y desarrollo tienen la intención de limitar algunos de los riesgos asociados con tales actividades, de todos modos, estamos sujetos a riesgos asociados con la construcción de propiedades, como sobrecostos, cambios de diseño y demoras en el tiempo debido a la falta de disponibilidad de materiales y mano de obra, las condiciones climáticas y otros factores fuera de nuestro control, así como los costos de financiamiento que pueden

exceder las estimaciones originales, lo que posiblemente haga que la inversión asociada no sea rentable. Cualquier retraso o gasto sustancial no anticipado podría afectar negativamente el rendimiento de la inversión de estos proyectos de desarrollo y dañar nuestros resultados operativos.

Los aumentos mayores de lo esperado en los costos de construcción podrían afectar negativamente la rentabilidad de nuestros nuevos desarrollos.

Nuestras actividades comerciales incluyen desarrollos inmobiliarios. Uno de los principales riesgos relacionados con esta actividad corresponde a posibles aumentos en los costos de construcción, que pueden ser impulsados por una mayor demanda y nuevos proyectos de desarrollo en los sectores de centros comerciales y edificios. Los aumentos superiores a los incluidos en el presupuesto original pueden dar como resultado una rentabilidad inferior a la esperada.

El sector inmobiliario cada vez más competitivo en Argentina puede afectar negativamente nuestra capacidad de alquilar o vender oficinas y otros bienes inmuebles y puede afectar el precio de venta y arrendamiento de nuestros locales.

Nuestras actividades inmobiliarias están altamente concentradas en el área metropolitana de Buenos Aires, donde el mercado inmobiliario es altamente competitivo debido a la escasez de propiedades en ubicaciones solicitadas y al creciente número de competidores locales e internacionales. Además, la industria inmobiliaria argentina es generalmente altamente competitiva y fragmentada, y no tiene grandes barreras de entrada que restrinjan la entrada de nuevos competidores al mercado. Los principales factores competitivos en el negocio de desarrollo inmobiliario incluyen la disponibilidad y ubicación de la tierra, el precio, la financiación, el diseño, la calidad, la reputación y las asociaciones con los desarrolladores. Varios desarrolladores residenciales y comerciales y empresas de servicios inmobiliarios compiten con nosotros en la búsqueda de terrenos para adquisición, recursos financieros para el desarrollo y posibles compradores e inquilinos. Otras empresas, incluidas las empresas conjuntas de empresas extranjeras y locales, se han vuelto cada vez más activas en el negocio inmobiliario y el negocio de centros comerciales en Argentina, aumentando aún más esta competencia. En la medida en que uno o más de nuestros competidores puedan adquirir y desarrollar propiedades deseables, como resultado de mayores recursos financieros o de otra manera, nuestro negocio podría verse afectado de manera adversa. Si no podemos responder a tales presiones tan pronto como nuestros competidores, o el nivel de competencia aumenta, nuestra condición financiera y los resultados de nuestras operaciones podrían verse afectados negativamente.

Todos nuestros centros comerciales y oficinas comerciales se encuentran en Argentina. Hay otros centros comerciales y numerosas tiendas minoristas más pequeñas y propiedades residenciales dentro del área de mercado de cada una de nuestras propiedades. El número de propiedades en competencia en un área en particular podría tener un efecto adverso importante tanto en nuestra capacidad de arrendar locales comerciales en nuestros centros comerciales o vender unidades en nuestros complejos residenciales como en la cantidad de alquiler o el precio de venta que podemos cobrar. No podemos asegurarle que otros operadores de centros comerciales, incluidos los operadores internacionales de centros comerciales, no inviertan en Argentina en el futuro cercano. Si empresas futuras se vuelven activas en el mercado argentino de centros comerciales en el futuro, dicha competencia podría tener un efecto adverso importante en nuestros resultados de operaciones.

Sustancialmente todas nuestras oficinas y otras propiedades de alquiler de centros comerciales no comerciales se encuentran en áreas urbanas desarrolladas. Hay muchos edificios de oficinas, centros comerciales, locales comerciales y residenciales en las áreas donde se encuentran nuestras propiedades. Este es un mercado altamente fragmentado, y la abundancia de propiedades comparables en nuestra vecindad puede afectar negativamente nuestra capacidad de alquilar o vender espacios de oficina y otros bienes inmuebles y puede afectar la venta y el precio de arrendamiento de nuestras instalaciones. En el futuro, tanto empresas nacionales como extranjeras pueden participar en el mercado de desarrollo inmobiliario de Argentina, compitiendo con nosotros por oportunidades comerciales.

Algunas pérdidas potenciales no están cubiertas por el seguro y ciertos tipos de cobertura de seguro pueden ser prohibitivamente costosos.

Actualmente contamos con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendio, pérdida de ganancias, inundaciones, incluida la cobertura extendida y pérdidas por arrendamientos en todas nuestras propiedades. Si bien creemos que las especificaciones de la póliza y los límites asegurados de estas pólizas son generalmente habituales, existen ciertos tipos de pérdidas, como arrendamientos y otros reclamos contractuales, terrorismo y actos de guerra que generalmente no están asegurados bajo las pólizas de seguro ofrecidas en el mercado nacional. En el caso de una pérdida que no

estaba asegurada o una pérdida que excede los límites asegurados, podríamos perder todo o una parte del capital que hemos invertido en una propiedad, así como los ingresos futuros anticipados de la propiedad. Sin embargo, en tal caso, podríamos seguir obligados por cualquier deuda hipotecaria u otras obligaciones financieras relacionadas con la propiedad. No podemos asegurarle que en el futuro no ocurrirán pérdidas materiales que excedan los ingresos del seguro. Si cualquiera de nuestras propiedades experimentara una pérdida catastrófica, podría interrumpir seriamente nuestras operaciones, retrasar los ingresos y generar grandes gastos para reparar o reconstruir la propiedad. No contratamos seguros de vida o discapacidad para nuestros empleados clave. Si alguno de nuestros empleados clave muriera o quedara discapacitado, podríamos experimentar pérdidas causadas por una interrupción en nuestras operaciones que no estará cubierta por el seguro, y esto podría tener un efecto material adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Además, no podemos asegurarle que podremos renovar nuestra cobertura de seguro en una cantidad adecuada o a precios razonables. Es posible que las compañías de seguros ya no ofrezcan cobertura contra ciertos tipos de pérdidas, como las pérdidas debidas a actos terroristas y mocho, o, si se ofrecen, estos tipos de seguro pueden ser prohibitivamente costosos.

Una pérdida no asegurada o una pérdida que excede las políticas de nuestras propiedades podría someternos a pérdida de capital o ingresos en esas propiedades.

Los términos de nuestros arrendamientos de propiedad de forma estándar actualmente vigentes, requieren que los inquilinos nos indemnicen y nos mantengan indemnes de las responsabilidades resultantes de lesiones a personas o propiedades dentro o fuera de las instalaciones, debido a actividades realizadas en las propiedades, excepto por reclamos derivados de negligencia o mala conducta intencional de nuestros agentes. Por lo general, se requiere que los inquilinos, a expensas del inquilino, obtengan y mantengan plena vigencia durante el plazo del arrendamiento, pólizas de seguro de responsabilidad civil. No podemos garantizar que nuestros inquilinos podrán mantener adecuadamente sus pólizas de seguro o tener la capacidad de pagar deducibles. Si ocurre una pérdida no asegurada o surge una pérdida que excede los límites agregados combinados para las pólizas, o si surge una pérdida que está sujeta a un deducible sustancial bajo una póliza de seguro, podríamos perder todo o parte de nuestro capital invertido y anticipado ingresos de una o más de nuestras propiedades, lo que podría tener un efecto adverso importante en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

La demanda de nuestras propiedades premium, dirigida a consumidores de altos ingresos, puede no ser suficiente.

Nos hemos centrado en proyectos de desarrollo que atienden a consumidores ricos y hemos celebrado acuerdos de trueque de propiedades en virtud de los cuales contribuimos con parcelas de tierra no desarrolladas a entidades de empresas conjuntas con desarrolladores que aceptan entregar unidades en ubicaciones de desarrollo premium a cambio de nuestra contribución a la tierra. Cuando los desarrolladores nos devuelven estas propiedades, la demanda de unidades residenciales premium podría ser significativamente menor. En tal caso, no podríamos vender estas unidades residenciales a los precios o plazos estimados, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Nuestro nivel de deuda puede afectar negativamente nuestras operaciones y nuestra capacidad de pagar nuestra deuda a medida que vence.

Al 30 de junio de 2020, nuestra deuda financiera consolidada ascendía a ARS 376.159 millones (incluido el Centro de Operaciones en la deuda pendiente de Israel de ARS 311.674 millones, y préstamos financieros corrientes y no corrientes más intereses acumulados y no pagados y costos financieros diferidos). No podemos asegurar que tendremos suficientes flujos de efectivo y una capacidad financiera adecuada para financiar nuestro negocio en el futuro. Si bien los compromisos y otras restricciones aplicables a las obligaciones de IDBD no se aplican a IRSA ya que no hay recurso a IRSA y dichas obligaciones de deuda no están garantizadas por los activos de IRSA, estos convenios y restricciones pueden afectar o restringir nuestra capacidad para operar IDBD e implementar nuestra estrategia de negocios. Aunque estamos generando fondos suficientes de nuestros flujos de efectivo operativos para cumplir con nuestras obligaciones de servicio de la deuda y nuestra capacidad para obtener nuevo financiamiento es adecuada, considerando la disponibilidad actual de financiamiento en Argentina, no podemos asegurar que tendremos suficientes flujos de efectivo y estructura financiera en el futuro. Para más información ver “Acontecimientos Recientes – Acontecimientos Recientes de IRSA - Información Corporativa: IDBD”.

IRSA, en el mes de mayo y julio 2020, ha emitido obligaciones negociables en el mercado local por la suma aproximada de USD 105,4 millones. Con los fondos de estas emisiones, la Compañía canceló sus Obligaciones Negociables con vencimiento en julio y en agosto de 2020. IRSA CP en los meses de junio, julio y agosto de 2020 ha vendido activos de oficinas por un monto total de USD 145,5 millones. Con dichos fondos, IRSA CP canceló sus Obligaciones Negociables Clase IV con fecha 14 de septiembre de 2020.

El 15 de septiembre de 2020, la Comunicación “A” 7.106 estableció que las empresas deben refinanciar los vencimientos de capital de deuda financiera en el período del 15 de octubre de 2020 al 31 de marzo de 2021. En este sentido, el Banco Central dará acceso a las empresas por hasta El 40% de los vencimientos y las empresas deben refinanciar el resto en un plazo mínimo de dos años. Para más información, ver “Información Adicional – Controles Cambiarios”. En este sentido, con fecha 6 de noviembre de 2020, la Compañía anunció el Canje de Obligaciones Negociables Clase I por un monto de USD 178.458.188 por Obligaciones Negociables Clase VIII y IX con vencimiento el 12 de noviembre de 2023 y el 1 de marzo de 2023 respectivamente.

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

Nuestro apalancamiento puede afectar nuestra capacidad de refinanciar la deuda existente o pedir prestados fondos adicionales para financiar los requisitos de capital de trabajo, adquisiciones y gastos de capital. Además, las recientes interrupciones en el capital local, el acceso limitado a dolares y las condiciones macroeconómicas de los mercados argentinos pueden afectar negativamente nuestra capacidad de refinanciar la deuda existente y la disponibilidad y el costo del crédito en el futuro. En tales condiciones, el acceso a las opciones de financiación de capital y deuda puede estar restringido y puede ser incierto cuánto tiempo pueden durar estas circunstancias económicas. Esto requeriría que asignemos una parte sustancial del flujo de efectivo para pagar el capital y los intereses, reduciendo así la cantidad de dinero disponible para invertir en operaciones, incluidas adquisiciones y gastos de capital. Nuestro apalancamiento también podría afectar nuestra competitividad y limitar nuestra capacidad de cambios en las condiciones del mercado, cambios en la industria de bienes raíces y recesiones económicas.

El éxito de nuestros negocios y la viabilidad de nuestras transacciones dependen de la continuidad de las inversiones en los mercados inmobiliarios y de nuestra capacidad para acceder al financiamiento de capital y deuda. A largo plazo, la falta de confianza en la inversión inmobiliaria y la falta de acceso al crédito para adquisiciones podrían restringir el crecimiento. Como parte de nuestra estrategia comercial, nos esforzaremos por aumentar nuestra cartera de bienes raíces a través de adquisiciones estratégicas de propiedades a precios favorables y propiedades con valor agregado que creemos que cumplen los requisitos para aumentar el valor de nuestras propiedades.

Es posible que no podamos generar suficientes flujos de efectivo de las operaciones para satisfacer nuestros requisitos de servicio de la deuda u obtener financiamiento futuro. Si no podemos cumplir con nuestros requisitos de servicio de la deuda o si incumplimos cualquier convenio financiero o de otro tipo en nuestros acuerdos de deuda, los prestamistas y/o tenedores de nuestros valores podrán acelerar el vencimiento de dicha deuda o incumplimiento bajo otros acuerdos de deuda. Nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de pago de deuda o para refinanciarlas dependerá de nuestro desempeño financiero y operativo futuro, que, en parte, estará sujeto a factores más allá de nuestro control, como las condiciones macroeconómicas y los cambios regulatorios en Argentina. Si no podemos obtener financiamiento futuro, es posible que tengamos que retrasar o abandonar algunos o todos nuestros gastos de capital planificados, lo que podría afectar negativamente nuestra capacidad de generar flujos de efectivo y pagar nuestras obligaciones a medida que vencen.

Estamos sujetos a riesgos que afectan a la industria hotelera.

El segmento de servicio completo de la industria del alojamiento en el que operan nuestros hoteles es altamente competitivo. El éxito operativo de nuestros hoteles depende en gran medida de nuestra capacidad para competir en áreas tales como acceso, ubicación, calidad de alojamiento, tarifas, instalaciones de alimentos y bebidas de calidad y otros servicios y comodidades. Nuestros hoteles pueden enfrentar una competencia adicional si otras compañías deciden construir nuevos hoteles o mejorar sus hoteles existentes para aumentar su atractivo.

Además, la rentabilidad de nuestros hoteles depende de:

- nuestra capacidad de establecer relaciones exitosas con operadores internacionales y locales para administrar nuestros hoteles;
- cambios en las tendencias de turismo y viajes, incluidos los cambios estacionales y los cambios debidos a brotes pandémicos, como los virus de la Influenza A Subtipo H1N1, Zika y COVID-19, un posible brote de Ébola, entre otros, o fenómenos climáticos u otros eventos naturales, como la erupción del volcán Puyehué y Calbuco en junio de 2011 y abril de 2015, respectivamente;
- afluencia de turistas, que puede verse afectada por una desaceleración de la economía mundial; y
- impuestos y regulaciones gubernamentales que afectan salarios, precios, tasas de interés, procedimientos de construcción y costos.

El cambio de los consumidores a comprar bienes por Internet, donde las barreras de entrada son bajas, puede afectar negativamente las ventas en nuestros centros comerciales.

En los últimos años, las ventas minoristas por Internet han crecido significativamente en Argentina, y se ha visto incrementada aun más por la pandemia de Covid-19. Internet permite a los fabricantes y minoristas vender directamente a los consumidores, disminuyendo la importancia de los canales de distribución tradicionales, como las tiendas minoristas y los centros comerciales. Creemos que nuestros consumidores utilizan cada vez más Internet, desde su hogar, trabajo u otro lugar, para comprar productos minoristas electrónicamente, y es probable que esta tendencia continúe. Los minoristas en nuestras propiedades enfrentan una competencia cada vez mayor de las ventas en línea y esto podría causar la terminación o no renovación de sus arrendamientos o una reducción en sus ventas brutas, afectando nuestro porcentaje de ingresos basados en alquileres. Si el comercio electrónico y las ventas minoristas a través de Internet continúan creciendo, la dependencia de los minoristas y los consumidores en nuestros centros comerciales podría verse significativamente disminuida, lo que tendría un efecto adverso importante en nuestra situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas comerciales.

Nuestro negocio está sujeto a una amplia regulación y se pueden imponer regulaciones adicionales en el futuro.

Nuestras actividades están sujetas a las leyes federales, estatales y municipales argentinas, así como a las reglamentaciones, autorizaciones y licencias requeridas con respecto a la construcción, la zonificación, el uso del suelo, la protección del medio ambiente y la preservación de los hitos históricos, la protección del consumidor, antimonopolio y otros requisitos, todos que afectan nuestra capacidad de adquirir terrenos, edificios y centros comerciales, desarrollar y construir proyectos y negociar con los clientes. Además, las compañías en esta industria están sujetas a tasas impositivas crecientes, la introducción de nuevos impuestos y cambios en el régimen tributario. Estamos obligados a obtener permisos de diferentes agencias gubernamentales para llevar a cabo nuestros proyectos. Mantener nuestras licencias y autorizaciones puede ser costoso. Si no cumplimos con dichas leyes, regulaciones, licencias y autorizaciones, podemos enfrentar multas, cierres de proyectos y cancelación de licencias y revocación de autorizaciones.

Además, las agencias públicas pueden emitir estándares nuevos y más estrictos, o hacer cumplir o interpretar las leyes y regulaciones existentes de una manera más restrictiva, lo que puede obligarnos a incurrir en gastos para cumplir. Las actividades de desarrollo también están sujetas a riesgos de posibles retrasos o la imposibilidad de obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios para la zonificación, el medio ambiente, el uso del suelo, el desarrollo, la construcción, la ocupación y otros. Cualquiera de estos retrasos o fallas en la obtención de tales aprobaciones gubernamentales puede tener un efecto adverso en nuestro negocio.

En el pasado, el gobierno argentino emitió regulaciones con respecto a los arrendamientos en respuesta a la escasez de viviendas, las altas tasas de inflación y las dificultades para acceder al crédito. Dichas regulaciones limitaron o prohibieron los aumentos en los precios de alquiler y prohibieron el desalojo de inquilinos, incluso por no pagar el alquiler. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento estipulan que los inquilinos pagan todos los costos e impuestos relacionados con sus respectivas áreas arrendadas. En el caso de un aumento significativo en tales costos e impuestos, el gobierno argentino puede responder a la presión política para intervenir regulando esta práctica, lo que afecta negativamente nuestros ingresos por alquileres. No podemos asegurarle que el gobierno argentino no impondrá regulaciones similares u otras en el futuro. Los cambios en las leyes existentes o la promulgación de nuevas leyes que rigen la propiedad, operación o arrendamiento de centros comerciales y propiedades de oficinas en Argentina

podrían afectar negativamente los bienes raíces y el mercado de alquiler y afectar de manera material y adversa nuestras operaciones y condición financiera.

Las relaciones laborales pueden impactarnos negativamente.

Al 30 de junio de 2020, 61,8% de nuestra fuerza laboral estaba representada por sindicatos en virtud de convenios colectivos. Aunque actualmente disfrutamos de buenas relaciones con nuestros empleados y sus sindicatos, no podemos asegurarle que las relaciones laborales continuarán siendo positivas o que el deterioro de las relaciones laborales no nos afectará material y negativamente.

Nuestros resultados de operaciones incluyen ajustes de revaluación no realizados en propiedades de inversión, que pueden fluctuar significativamente durante los períodos financieros y pueden afectar material y adversamente nuestro negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Al 30 de junio de 2020, tuvimos ganancias de valor razonable en propiedades de inversión por ARS 30.742 millones. Si bien los ajustes de revaluación al alza o a la baja reflejan ganancias o pérdidas de capital no realizadas en nuestras propiedades de inversión durante los períodos relevantes, los ajustes no fueron el flujo de efectivo real o las ganancias o pérdidas generadas por las ventas o alquileres de nuestras propiedades de inversión. A menos que dichas propiedades de inversión se eliminen en cantidades revalorizadas de manera similar, no nos daremos cuenta del flujo de efectivo real. La cantidad de ajustes de revaluación ha sido, y seguirá siendo, significativamente afectada por los mercados inmobiliarios y las condiciones macroeconómicas imperantes en Argentina y estará sujeta a las fluctuaciones del mercado en esos mercados.

No podemos garantizar si los cambios en las condiciones del mercado aumentarán, mantendrán o disminuirán las ganancias del valor razonable en nuestras propiedades de inversión a niveles históricos o en absoluto. Además, el valor razonable de nuestras propiedades de inversión puede diferir materialmente del monto que recibimos de cualquier venta real de una propiedad de inversión. Si hay algún ajuste material a la baja en la revaluación de nuestras propiedades de inversión en el futuro o si nuestras propiedades de inversión se eliminan a precios significativamente más bajos que su valor de tasación o tasado, nuestro negocio, los resultados de las operaciones y la condición financiera pueden ser material y adversamente afectados.

Debido a los desajustes monetarios entre nuestros activos y pasivos, tenemos una alta exposición cambiaria.

Al 30 de junio de 2020, la mayoría de nuestros pasivos en el Centro de Operaciones en Argentina, como nuestras Obligaciones Negociables Clases I y II, y las Obligaciones Negociables Clases II y IV (cancelada en su totalidad con fecha 14 de septiembre de 2020) emitidas por nuestra subsidiaria IRSA CP, estaban denominados en dólares estadounidenses, o las Obligaciones Negociables Clase II denominadas en Pesos Chilenos, canceladas con posterioridad al 30 de junio de 2020, mientras que nuestros ingresos están denominados principalmente en pesos. Esta brecha monetaria nos expone a un riesgo de volatilidad, circunstancias que pueden afectar negativamente nuestros resultados financieros si el dólar estadounidense se aprecia frente al peso. Cualquier depreciación del peso frente al dólar estadounidense aumenta el monto nominal de nuestra deuda en pesos, lo que afecta aún más nuestros resultados de operación y condición financiera y puede aumentar el riesgo de cobro de nuestros arrendamientos y otras cuentas por cobrar de nuestros inquilinos e hipotecarios, la mayoría de que generan ingresos denominados en pesos.

Emitimos deuda en los mercados de capitales locales e internacionales como una de sus principales fuentes de financiamiento y nuestra capacidad para acceder exitosamente a los mercados locales e internacionales en términos favorables afecta nuestro costo de financiamiento.

Nuestra capacidad para acceder con éxito a los mercados de capitales locales e internacionales y en términos aceptables depende en gran medida de las condiciones de los mercados de capitales que prevalecen en Argentina e internacionalmente. No tenemos control sobre las condiciones de los mercados de capitales, que pueden ser volátiles e impredecibles. Si no podemos emitir deuda en los mercados de capitales locales y / o internacionales y en términos aceptables para nosotros, ya sea como resultado de regulaciones, un deterioro en las condiciones de los mercados de capitales o de otra manera, es probable que nos veamos obligados a buscar alternativas de financiamiento, que puede incluir fuentes de financiación a corto plazo o más caras. Si esto sucediera, es posible que no podamos financiar nuestras necesidades de liquidez a costos competitivos y nuestros resultados comerciales de las operaciones y la situación financiera pueden verse afectados de manera adversa.

Si la quiebra de Inversora Dársena Norte S.A. se extiende a nuestra subsidiaria Puerto Retiro, probablemente perderemos una inversión significativa en una reserva terrestre única frente al río en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El 18 de abril de 2000, Puerto Retiro SA (“Puerto Retiro”) recibió notificación de una presentación realizada por el gobierno argentino, a través del Ministerio de Defensa, en busca de extender la quiebra de Inversora Dársena Norte SA (“Indarsa”) a Puerto Retiro. Al presentar la queja, el tribunal de quiebras emitió una orden restringiendo la capacidad de Puerto Retiro de disponer, de cualquier manera, de los bienes inmuebles comprados en 1993 a Tandanor S.A. (“Tandanor”). Indarsa había adquirido el 90% del capital social en Tandanor del gobierno argentino en 1991. El negocio principal de Tandanor consistía en reparaciones de barcos realizadas en una propiedad de 19 hectáreas ubicada en las cercanías del barrio de La Boca y donde está instalado el Syncrolift. Como Indarsa no cumplió con su obligación de pago por la adquisición de las acciones de Tandanor, el Ministerio de Defensa presentó una petición de quiebra contra Indarsa, buscando extenderla a Puerto Retiro.

La etapa de descubrimiento de los procedimientos legales ha concluido. Las partes presentaron los argumentos a su debido tiempo y de manera adecuada. Después de que el caso se fijó para juicio, el juez ordenó la suspensión de la orden judicial y solicitó que los expedientes del caso emitieran una decisión basada en la supuesta existencia de un estado previo al juicio en relación con el caso penal contra ex funcionarios del Ministerio de Defensa y Tandanor. Por esa razón, el caso no se asignará hasta que se emita un fallo final con respecto al caso penal.

Se ha dado a conocer al tribunal comercial que la expiración del plazo de prescripción se ha declarado en la acción penal y los acusados han sido absueltos. Sin embargo, esta decisión fue revocada por la Cámara de Casación Penal. Se presentó y rechazó una apelación extraordinaria, por lo tanto, se presentó una apelación directamente ante la Corte Suprema de Justicia de Argentina por negativa indebida a permitir la apelación, y aún hay una decisión pendiente.

Nuestra alta gerencia y un asesor legal externo creen que existen suficientes argumentos legales y técnicos para considerar que la petición para una extensión de la bancarrota será rechazada por el tribunal. Sin embargo, en vista de las características particulares y el progreso del caso, esta evaluación no puede considerarse concluyente.

A su vez, Tandanor presentó una acción civil contra Puerto Retiro y los otros acusados en el caso penal. Dicha acción busca, sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó el proceso de licitación que involucra la propiedad Dársena Norte, un reembolso a favor de Tandanor por montos presuntamente perdidos como resultado de una sospecha de transacción fraudulenta que involucra la venta de la propiedad en disputa en el caso.

El Estado argentino ha sido llamado como tercero co-litigante en este caso. Todas las partes (civiles y penales) presentaron sus respectivos argumentos finales en mayo de 2018. El 7 de septiembre de 2018, el Tribunal Federal emitió su decisión y otorgó la moción preliminar de Puerto Retiro para desestimar el caso. Sin embargo, en el proceso penal, en el que Puerto Retiro no es parte, el Tribunal Federal ordenó la confiscación (“decomiso”) de la tierra conocida como “Planta 1” como medida auxiliar a la sentencia dictada contra los acusados. El 27 de noviembre de 2018, se emitió una resolución ordenando la entrega inmediata de la posesión de Planta 1 al gobierno argentino. El 7 de diciembre de 2018 se otorgó una apelación a dicha moción, pero el incumplimiento de los requisitos procesales resultó en una notificación a Puerto Retiro de que el tribunal rechazó formalmente la apelación. En respuesta a este rechazo, Puerto Retiro presentó una apelación extraordinaria, que también fue rechazada. El 8 de abril de 2019, Puerto Retiro presentó una apelación ante la Corte Suprema, que actualmente está pendiente. Anteriormente, el 27 de diciembre de 2018, Puerto Retiro presentó una moción para anular la decisión dictada el 7 de septiembre de 2018. Esta petición fue rechazada, y los tribunales penales (Cámara Federal de Casación Penal) rechazaron una nueva apelación. Puerto Retiro interpuso un recurso extraordinario contra esta decisión ante el Tribunal Supremo, actualmente pendiente.

Si estas apelaciones no tienen éxito, podemos perder la tierra conocida como “Planta 1”, que es una inversión significativa en una reserva de tierra única frente al río en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En tal caso, no podríamos desarrollar dicha reserva de tierra, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Al 30 de junio de 2020, el valor en libros de la reserva de tierra “Planta 1” se encuentra provisionado.

Las actividades inmobiliarias a través de joint ventures pueden limitar nuestra capacidad a actuar exclusivamente en nuestro propio interés.

Adquirimos y desarrollamos propiedades a través de sociedades en las que participamos con otros individuos o personas jurídicas cuando consideramos que las circunstancias justifican el uso de dichos vehículos.

Al 30 de junio de 2020, poseemos 50% de Quality Invest S.A. En el segmento de Ventas y Desarrollos, poseemos 50% de Puerto Retiro y 50% de Cyrsa SA En el segmento de Hoteles, poseemos el 50% del Hotel Llao Llao y el otro 50% es propiedad del Grupo Sutton.

Tenemos aproximadamente 29,91% de Banco Hipotecario, y el gobierno argentino es el accionista controlador. También tenemos aproximadamente 18,9% de Condor Hospitality Trust Inc. (“Condor”), que se encuentra en proceso de venta, la cual no se ha perfeccionado a la fecha del presente Prospecto, para mayor información ver “Información Sobre la Emisora - c) Descripción del negocio - Segmento Internacional - Inversión en Condor Hospitality Trust”.

Podríamos entablar una disputa con uno o más de nuestros socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión que podría afectar nuestra capacidad de operar una propiedad de propiedad conjunta. Además, nuestros socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión pueden, en cualquier momento, tener objetivos comerciales, económicos u otros que sean inconsistentes con nuestros objetivos, incluidos los objetivos que se relacionan con el momento y los términos de cualquier venta o refinanciación de una propiedad. Por ejemplo, se requiere la aprobación de algunos de nuestros inversores con respecto a los presupuestos operativos y la refinanciación, gravamen, expansión o venta de cualquiera de estas propiedades. En algunos casos, nuestros socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión pueden tener intereses competitivos en sus mercados que podrían crear conflictos de intereses. Si los objetivos de nuestros socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión son inconsistentes con nuestros propios objetivos, no podremos actuar exclusivamente conforme nuestros intereses.

Si uno o más de los inversionistas en cualquiera de nuestras propiedades de propiedad conjunta experimentaran dificultades financieras, incluida la quiebra, la insolvencia o una recesión general de los negocios, podría haber un efecto adverso en la propiedad o propiedades relevantes y, a su vez, en nuestra situación financiera. En caso de que un socio de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión se declare en bancarrota, podríamos ser responsables de la participación común de nuestro socio en los pasivos o responsabilidades del negocio conjunto del vehículo de inversión.

Las restricciones de dividendos en nuestras subsidiarias pueden tener un efecto adverso en nosotros.

Los dividendos pagados por nuestras subsidiarias son una fuente importante de fondos para nosotros, al igual que otros pagos permitidos de las subsidiarias. Los acuerdos de deuda de nuestras subsidiarias contienen o pueden contener en el futuro convenios que restrinjan su capacidad de pagar dividendos o hacer otras distribuciones para nosotros. Si nuestras subsidiarias no pueden hacernos dichos pagos, o solo pueden pagar cantidades limitadas, es posible que no podamos pagar dividendos o pagos de nuestro endeudamiento.

Dependemos de nuestra Junta Directiva y de nuestro personal.

Nuestro éxito, en gran medida, depende del empleo continuo de Eduardo S. Elsztain y ciertos otros miembros de nuestra junta directiva y alta gerencia, que tienen una experiencia y conocimiento significativos de nuestro negocio e industria. La pérdida o interrupción de sus servicios por cualquier motivo podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio y resultados de operaciones. Nuestro éxito futuro también depende en parte de nuestra capacidad para atraer y retener a otro personal altamente calificado. No podemos asegurarle que seremos exitosos en la contratación o retención de personal calificado, o que cualquiera de nuestro personal seguirá siendo empleado por nosotros, lo que puede tener un efecto material adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Podemos enfrentar posibles conflictos de intereses relacionados con nuestros accionistas principales.

El titular beneficiario más importante es el Sr. Eduardo S. Elsztain, de acuerdo con su participación indirecta a través de Cresud S.A.C.I.F. y A. Al 30 de junio de 2020, dicha tenencia estaba compuesta por 359.102.211 acciones ordinarias en poder de Cresud S.A.C.I.F. y A. y subsidiarias. Pueden surgir conflictos de intereses entre nuestra administración y la de nuestras compañías relacionadas en relación con el desempeño de sus respectivas actividades comerciales. Al 30 de junio de 2020, el Sr. Eduardo S. Elsztain también era titular beneficiario de (i) aproximadamente 63,1% de nuestras acciones ordinarias (véase “Accionistas principales” y “Transacciones con partes relacionadas”) y (ii) aproximadamente

80,65% de las acciones ordinarias de IRSA CP. No podemos asegurarle que nuestros accionistas principales y nuestras afiliadas no limitarán o dispondrán que renunciemos a las oportunidades comerciales que nuestras afiliadas podrían proseguir o que la gestión de otras oportunidades redundará en pos de nuestros intereses.

Riesgos relacionados con nuestra inversión en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2020, poseíamos aproximadamente 29,91% del capital social en circulación de Banco Hipotecario S.A. (“Banco Hipotecario”), que representaba 1,7% de nuestros activos consolidados de nuestro centro de operaciones en Argentina a dicha fecha. Todas las operaciones, propiedades y clientes de Banco Hipotecario se encuentran en Argentina. En consecuencia, la calidad de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario, la situación financiera y los resultados de las operaciones dependen de las condiciones económicas, normativas y políticas que prevalecen en Argentina. Estas condiciones incluyen tasas de crecimiento, tasas de inflación, tasas de cambio, cambios en las tasas de interés, cambios en las políticas gubernamentales, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, económicos o internacionales que tienen lugar en la Argentina o que afectan a la misma.

La estructura a corto plazo de la base de depósitos del sistema financiero argentino, incluido el Banco Hipotecario, podría conducir a una reducción en los niveles de liquidez y limitar la expansión a largo plazo de la intermediación financiera.

Dada la estructura a corto plazo de la base de depósitos del sistema financiero argentino, las líneas de crédito también son predominantemente a corto plazo, con la excepción de las hipotecas, que representan una baja proporción de la base de crédito existente. Aunque los niveles de liquidez son actualmente razonables, no se puede garantizar que estos niveles no se reducirán debido a un escenario económico negativo futuro. Por lo tanto, todavía existe el riesgo de bajos niveles de liquidez que podrían aumentar el costo de financiamiento en el caso de un retiro de una cantidad significativa de la base de depósitos del sistema financiero y limitar la expansión a largo plazo de la intermediación financiera, incluido el Banco Hipotecario.

El crecimiento y la rentabilidad del sistema financiero argentino dependen en parte del desarrollo de financiamiento a largo plazo. Durante el último año, las reservas del Banco Central registraron una caída abrupta debido principalmente a las ventas de dólares estadounidenses por parte del Banco Central y el Tesoro Nacional al sector privado; cancelación de deuda pública; y la salida de depósitos en dólares del sector privado. Como consecuencia, hay una reducción de los préstamos denominados en dólares estadounidenses y hay una baja liquidez de dólares estadounidenses en el mercado. Si esta tendencia continúa, el sistema bancario financiero podría resultar afectado. Dado que la mayoría de los depósitos en el sistema financiero argentino son a corto plazo, una porción sustancial de los préstamos tiene vencimientos iguales o similares, y hay una pequeña porción de líneas de crédito a largo plazo. La incertidumbre con respecto al nivel de inflación en los años futuros es un obstáculo principal para una recuperación más rápida de los préstamos a largo plazo del sector privado de Argentina. Esta incertidumbre ha tenido y puede continuar teniendo un impacto significativo tanto en la oferta como en la demanda de préstamos a largo plazo, ya que los prestatarios intentan protegerse contra el riesgo de inflación mediante préstamos a tasas fijas, mientras que los prestamistas se protegen contra el riesgo de inflación ofreciendo préstamos a tasas variables. Si la actividad de intermediación financiera a más largo plazo no crece, la capacidad de las instituciones financieras, incluido el Banco Hipotecario, para generar ganancias se verá afectada negativamente.

El Banco Hipotecario emite deuda en los mercados de capitales locales e internacionales como una de sus principales fuentes de financiamiento y su capacidad para acceder exitosamente a los mercados locales e internacionales en términos favorables afecta su costo de financiamiento.

En los últimos años, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de financiamiento en función de su mayor presencia en los mercados de capitales locales e internacionales. Al 30 de junio de 2020, el endeudamiento financiero de Banco Hipotecario representaba el 37,8% de su financiamiento. Asimismo, al 30 de junio de 2020, la emisión de obligaciones negociables representaba el 29,7% de sus pasivos totales. La capacidad del Banco Hipotecario para acceder con éxito a los mercados de capitales locales e internacionales y en términos aceptables depende en gran medida de las condiciones de los mercados de capitales que prevalecen en Argentina e internacionalmente. Banco Hipotecario no tiene control sobre las condiciones de los mercados de capitales, que pueden ser volátiles e impredecibles. Si Banco Hipotecario no puede emitir deuda en los mercados de capitales locales y/o internacionales y en términos aceptables, ya sea como resultado de regulaciones, un deterioro en las condiciones de los mercados de capitales o de otra manera, Banco Hipotecario probablemente se vería obligado a buscar alternativas de financiamiento, que puede incluir fuentes de financiación a corto plazo o más caras. Si esto sucediera, el Banco

Hipotecario podría no ser capaz de financiar sus necesidades de liquidez a costos competitivos y los resultados comerciales de Banco Hipotecario y la situación financiera podrían verse afectados de manera adversa.

Por último, el Banco Hipotecario anunció con fecha de 8 de septiembre de 2020 una oferta de canje de en canje de todas y cada una de las obligaciones negociables Clase XXIX emitidas a una tasa fija igual a 9,750% anual con vencimiento en 2020 en circulación por obligaciones negociables Clase 4 con vencimiento en 2025, a una tasa fija de 9,750% anual, pagadera semestralmente, incluyendo una contraprestación por dicho canje. Con fecha 9 de octubre de 2020, el Banco Hipotecario anunció la colocación y emisión de obligaciones negociables Clase 4 por un monto total de USD78.336.000 en canje de un monto de capital de USD 130.560.000 de las obligaciones negociables ofrecidas para el canje fueron válidamente ofrecidas. Tal cantidad representa el 46,66% del monto de capital total en circulación de las obligaciones negociables ofrecidas para el canje. Esta oferta de canje se llevó a cabo como consecuencia de las nuevas restricciones al acceso al Mercado de Divisas para obtener dólares estadounidenses, ya que se han establecido condiciones adicionales en la Comunicación "A" 7106 para la compra de divisas destinadas a la amortización de la deuda con vencimiento principal entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 con respecto a la emisión de títulos de deuda denominados en moneda extranjera registrados con funcionarios en Argentina por parte de funcionarios del sector privado o de los propios clientes. Las Obligaciones Negociables Clase 4 vencen en el 2025, tendrán un interés a tasa fija del 9,750% anual, a pagarse sobre una base semestral, se emitieron a un precio del 100% del valor nominal en el contexto del cambio de USD130.560.000 del banco de su valor nominal de 9.750% de la Serie 29 de Banco Hipotecario debido a 2020. De conformidad con las disposiciones de los Documentos de Oferta, el valor nominal de las Obligaciones Negociables existentes presentadas en especie representaba aproximadamente el 46,66% del importe total de las Obligaciones Negociables, el resto será cancelado por el banco.

La estabilidad del sistema financiero depende de la capacidad de las instituciones financieras, incluido el Banco Hipotecario, para mantener y aumentar la confianza de los depositantes.

Las medidas implementadas por el gobierno argentino a fines de 2001 y principios de 2002, en particular las restricciones impuestas a los depositantes para retirar dinero libremente de los bancos y la "pesificación" y reestructuración de sus depósitos, fueron fuertemente rechazadas por los depositantes debido a las pérdidas en sus ahorros, y minó su confianza en el sistema financiero argentino y en todas las instituciones financieras que operan en Argentina.

Si los depositantes vuelven a retirar su dinero de los bancos en el futuro, puede haber un impacto negativo sustancial en la forma en que las instituciones financieras, incluido el Banco Hipotecario, realizan sus negocios y en su capacidad para operar como intermediarios financieros. La pérdida de confianza en los mercados financieros internacionales también puede afectar negativamente la confianza de los depositantes argentinos en los bancos locales.

En el futuro, una situación económica adversa, incluso si no está relacionada con el sistema financiero, podría desencadenar un retiro masivo de capital de los bancos locales por parte de los depositantes, como una alternativa para proteger sus activos de posibles crisis. Cualquier retiro masivo de depósitos podría causar problemas de liquidez en el sector financiero y, en consecuencia, una contracción en la oferta de crédito.

La ocurrencia de cualquiera de los anteriores podría tener un efecto material y adverso en los gastos y negocios de Banco Hipotecario, resultados de operaciones y condición financiera.

La calidad de los activos de las instituciones financieras está expuesta al endeudamiento del sector público no financiero y del Banco Central.

Las instituciones financieras tienen carteras significativas de bonos emitidos por el gobierno argentino y los gobiernos provinciales, así como préstamos otorgados a estos gobiernos. La exposición del sistema financiero al endeudamiento del sector público no financiero se había reducido constantemente, de 49.0% del total de activos en 2002 a 10,0% al 30 de junio de 2020. Hasta cierto punto, el valor de los activos en poder de los bancos argentinos, así como su capacidad para generar ingresos, depende de la solvencia crediticia del sector público no financiero, que a su vez está vinculado a la capacidad del gobierno para fomentar la sostenibilidad a largo plazo, el crecimiento a plazo, generar ingresos fiscales y reducir el gasto público.

Además, las instituciones financieras actualmente tienen valores emitidos por el Banco Central en sus carteras, que generalmente son a corto plazo. Al 30 de junio de 2020, dichos valores emitidos por el Banco Central representaban aproximadamente 27,0% de los activos totales del sistema financiero

argentino. Al 30 de junio de 2020, la exposición total de Banco Hipotecario al sector público fue de Ps 2.669,5 millones, lo que representaba 2,2% de sus activos a esa fecha, y la exposición total a valores emitidos por el Banco Central fue de ARS 13.581,5 millones, que representaron 11,2% de sus activos totales al 30 de junio de 2020.

La calidad de los activos del Banco Hipotecario y la de otras instituciones financieras puede deteriorarse si el sector privado argentino se ve afectado por los eventos económicos en Argentina o las condiciones macroeconómicas internacionales.

En el pasado, la capacidad de muchos deudores del sector privado argentino para reembolsar sus préstamos se ha deteriorado como resultado de ciertos eventos económicos en Argentina o condiciones macroeconómicas, que han afectado significativamente la calidad de los activos de las instituciones financieras, incluido Banco Hipotecario. La proporción de préstamos morosos del sector privado ha aumentado en los últimos años, a medida que las perspectivas económicas de Argentina se deterioraron. Banco Hipotecario registró índices de morosidad de 3.8%, 6.0% y 12.3% para 2017, 2018 y 2019, respectivamente, y de 12,7% a junio de 2020. La calidad de su cartera de préstamos es altamente sensible a las condiciones económicas que prevalecen de vez en cuando en Argentina, y como resultado si Argentina experimentara condiciones macroeconómicas adversas, la calidad de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario y la recuperación de nuestros préstamos probablemente serían negativamente afectados. Esto podría afectar la calidad crediticia de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario y los resultados de las operaciones.

La Ley de Defensa del Consumidor puede limitar algunos de los derechos otorgados al Banco Hipotecario.

La Ley N° 24.240 (la “Ley de Defensa del Consumidor”) establece una serie de reglas y principios diseñados para proteger a los consumidores, que incluyen a los clientes del Banco Hipotecario. La Ley de Defensa del Consumidor fue modificada por la Ley N° 26.361 el 12 de marzo de 2008 para ampliar su aplicabilidad y las sanciones asociadas con violaciones de la misma. Además, la Ley N° 25.065 (modificada por la Ley N° 26.010 y la Ley N° 26.361, la “Ley de tarjetas de crédito”) también establece normas de política pública diseñadas para proteger a los titulares de tarjetas de crédito. Las recientes regulaciones del Banco Central, como la Comunicación “A” 5388, también protegen a los consumidores de servicios financieros.

Además, el Código Civil y Comercial tiene un capítulo sobre protección del consumidor, destacando que las reglas que rigen las relaciones con el consumidor deben aplicarse e interpretarse de acuerdo con el principio de protección del consumidor y que un contrato del consumidor debe interpretarse en el sentido más favorable para él. La aplicación de la Ley de Protección al Consumidor y la Ley de Tarjetas de Crédito por parte de las autoridades administrativas y los tribunales a nivel federal, provincial y municipal ha aumentado. Esta tendencia ha aumentado los niveles generales de protección del consumidor. Si se determina que el Banco Hipotecario es responsable por violaciones de cualquiera de las disposiciones de estas leyes, las posibles sanciones podrían limitar algunos de los derechos del Banco Hipotecario, por ejemplo, con respecto a su capacidad para cobrar los pagos adeudados por los servicios y la financiación que proporcionamos, y afectar negativamente los resultados financieros de las operaciones de Banco Hipotecario.

No podemos asegurarle que las decisiones judiciales y administrativas basadas en la nueva regulación o las medidas adoptadas por las autoridades policiales no aumentarán el grado de protección otorgado a los deudores y otros clientes de Banco Hipotecario en el futuro, o que no favorecerán las reclamaciones traído por grupos de consumidores o asociaciones. Esto puede evitar u obstaculizar el cobro de los pagos resultantes de los servicios prestados y el financiamiento otorgado por nosotros, lo que puede tener un efecto adverso en el negocio y los resultados de las operaciones de Banco Hipotecario.

Las acciones colectivas contra instituciones financieras por montos no liquidados pueden afectar negativamente la rentabilidad del sistema financiero.

Ciertas organizaciones públicas y privadas han iniciado acciones colectivas contra instituciones financieras en Argentina. La Constitución Nacional y la Ley de Defensa del Consumidor contienen ciertas disposiciones sobre acciones colectivas. Sin embargo, su orientación con respecto a las reglas de procedimiento para instituir y juzgar casos de acción de clase es limitada. Sin embargo, a través de una doctrina ad hoc, los tribunales argentinos han admitido acciones colectivas en algunos casos, incluidas varias demandas contra entidades financieras relacionadas con “intereses colectivos”, como la supuesta sobrecarga de productos, tasas de interés y asesoramiento en la venta de valores públicos, etc. Si los demandantes de demanda colectiva prevalecieran contra las instituciones financieras, su éxito podría tener

un efecto adverso en la industria financiera en general e indirectamente en los negocios de Banco Hipotecario.

Banco Hipotecario opera en un entorno altamente regulado y sus operaciones están sujetas a las regulaciones de control de capital adoptadas por varias agencias reguladoras.

Las instituciones financieras están sujetas a una gran cantidad de regulaciones relacionadas con funciones históricamente determinadas por el Banco Central y otras autoridades reguladoras. El Banco Central puede penalizar a Banco Hipotecario y sus directores, miembros del Comité Ejecutivo y miembros de su Comité de Auditoría, en caso de incumplimiento de la normativa aplicable. Las posibles sanciones, por cualquier incumplimiento de la normativa aplicable, pueden variar desde sanciones administrativas y / o disciplinarias hasta sanciones penales. Del mismo modo, la CNV, que autoriza las ofertas de valores y regula los mercados de capitales en Argentina, tiene la autoridad de imponernos sanciones a nosotros y al Directorio del Banco Hipotecario por incumplimiento del gobierno corporativo establecido en las leyes de los mercados de capitales y las Reglas de la CNV. La Unidad de Información Financiera (“UIF”) regula los asuntos relacionados con la prevención del lavado de activos y tiene la capacidad de monitorear el cumplimiento de dichas regulaciones por parte de las instituciones financieras y, eventualmente, imponer sanciones.

No podemos asegurarle si dichas autoridades reguladoras iniciarán procedimientos contra Banco Hipotecario, sus accionistas, directores o su Comité de Auditoría, o si penalizarán a Banco Hipotecario. Banco Hipotecario ha adoptado “*Know Your Customer*” y otras políticas y procedimientos para cumplir con sus deberes bajo las reglas y regulaciones actualmente aplicables.

Además de las regulaciones específicas de la industria bancaria, el Banco Hipotecario está sujeto a una amplia gama de regulaciones y supervisión federales, provinciales y municipales generalmente aplicables a las empresas que operan en Argentina, incluidas las leyes y regulaciones relacionadas con el trabajo, la seguridad social, la salud pública, defensa del consumidor, protección del medio ambiente, competencia y controles de precios. No podemos asegurarle que la legislación y la regulación existentes o futuras no requerirán gastos materiales por parte de Banco Hipotecario ni tendrán un efecto adverso importante en las operaciones consolidadas de Banco Hipotecario.

Los efectos de la legislación que restringen nuestra capacidad de llevar a cabo procedimientos de ejecución hipotecaria podrían afectarnos negativamente.

La capacidad de llevar a cabo procedimientos de ejecución hipotecaria hasta su finalización, con el fin de recuperar los préstamos hipotecarios en mora, tuvo un impacto en las actividades de las instituciones financieras. El 13 de diciembre de 2006, de conformidad con la Ley N° 26.177, se creó la “Ley de Unidad de Reestructuración” para permitir que todos los préstamos hipotecarios se reestructuraran entre deudores y el antiguo Banco Hipotecario Nacional, en la medida en que tales hipotecas se hubieran otorgado antes de la vigencia de La Ley de Convertibilidad. La Ley N° 26.313, la “Ley de reestructuración de préstamos hipotecarios previos a la convertibilidad”, fue promulgada por el Congreso argentino el 21 de noviembre de 2007 y parcialmente promulgada el 6 de diciembre de 2007 para establecer el procedimiento a seguir en la reestructuración de préstamos hipotecarios dentro del alcance de la Sección 23 de la Ley del Sistema de Refinanciamiento Hipotecario de acuerdo con las pautas establecidas por la Ley de la Unidad de Reestructuración. Con este fin, se estableció un nuevo cálculo para ciertos préstamos hipotecarios originados por el antiguo Banco Hipotecario Nacional antes del 1 de abril de 1991.

El Decreto del Poder Ejecutivo No. 2.107/08 emitido el 19 de diciembre de 2008 reguló la Ley de Reestructuración de Préstamos Hipotecarios de Pre-convertibilidad y estableció que el recálculo de la deuda se aplica a los préstamos hipotecarios individuales de operaciones globales vigentes el 31 de diciembre de 2008 y acordado antes del 1 de abril de 1991, y en mora al menos desde noviembre de 2007 y con mora restante el 31 de diciembre de 2008. A su vez, el Decreto del Poder Ejecutivo No. 1.366/10, publicado el 21 de septiembre de 2010, amplió el universo de préstamos pre-convertibilidad sujetos a reestructuración para incluir los préstamos hipotecarios individuales que no se originen en operaciones globales en la medida en que cumplan con los otros requisitos impuestos por el Decreto del Poder Ejecutivo No. 2.107/08. Además, la Ley N° 26.313 y sus decretos reglamentarios también condonaron las deudas de los préstamos hipotecarios otorgados antes de la Ley de Convertibilidad en la medida en que habían sido otorgados para tratar situaciones de emergencia y en la medida en que cumplieran con el requisito de atrasos impuesto a los préstamos sujeto a recálculo.

Sujeto a la supervisión del Banco Central, Banco Hipotecario implementó el recálculo de los préstamos hipotecarios dentro del alcance de las normas antes mencionadas ajustando el valor de las nuevas cuotas a un monto máximo que no exceda el 20% de los ingresos del hogar. En este sentido, estimamos que Banco

Hipotecario tiene suficientes provisiones para pérdidas crediticias para enfrentar cualquier impacto económico adverso en la cartera involucrada. No podemos asegurar que el gobierno argentino no promulgará leyes adicionales que restrinjan nuestra capacidad de hacer cumplir nuestros derechos como acreedor y/o impongan una condición o una reducción del capital sobre los montos no pagados en nuestra cartera de préstamos hipotecarios. Cualquier circunstancia de este tipo podría tener un efecto adverso significativo en nuestra situación financiera y en los resultados de las operaciones de Banco Hipotecario.

El aumento de la competencia y las actividades de fusiones y adquisiciones en la industria bancaria pueden afectar negativamente al Banco Hipotecario.

Banco Hipotecario prevé una mayor competencia en el sector bancario. Si la tendencia hacia la disminución de los diferenciales no se ve compensada por un aumento en los volúmenes de préstamos, las pérdidas resultantes podrían conducir a fusiones en la industria. Estas fusiones podrían conducir al establecimiento de bancos más grandes y fuertes con más recursos que nosotros. Por lo tanto, aunque la demanda de productos y servicios financieros en el mercado continúa creciendo, la competencia puede afectar negativamente los resultados de las operaciones de Banco Hipotecario, lo que resulta en una reducción de los márgenes y comisiones.

Las futuras medidas gubernamentales pueden afectar negativamente la economía y las operaciones de las instituciones financieras.

El gobierno argentino ha ejercido históricamente una influencia significativa sobre la economía, y las instituciones financieras, en particular, han operado en un entorno altamente regulado. No podemos asegurarle que las leyes y regulaciones que rigen actualmente la economía o el sector bancario permanecerán inalteradas en el futuro o que dichos cambios no afectarán adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operaciones de Banco Hipotecario y la capacidad de Banco Hipotecario para pagar su deuda en moneda extranjera.

Varios proyectos de ley legislativos para enmendar la Ley de Entidades Financieras han sido enviados al Congreso argentino. Si la ley actualmente en vigor se modificara de manera integral, el sistema financiero en su conjunto podría verse afectado de manera sustancial y adversa. Si alguna de estas leyes legislativas se promulgara o si la Ley de Entidades Financieras se modificara de alguna otra manera, el impacto de las modificaciones posteriores a las regulaciones sobre las instituciones financieras en general, el negocio de Banco Hipotecario, su condición financiera y los resultados de sus operaciones son inciertas.

La Ley N° 26.739 fue promulgada para enmendar los estatutos del Banco Central, cuyos principales aspectos son: (i) ampliar el alcance de la misión del Banco Central (estableciendo que dicha institución será responsable de la estabilidad financiera y el desarrollo económico mientras busca la equidad social); (ii) cambiar la obligación de mantener una relación equivalente entre la base monetaria y el monto de las reservas internacionales; (iii) establecer que el consejo de administración de la institución será la autoridad responsable de determinar el nivel de reservas requerido para garantizar el funcionamiento normal del mercado de divisas basado en cambios en las cuentas externas; y (iv) facultar a la autoridad monetaria para regular y proporcionar orientación sobre crédito a través de las instituciones del sistema financiero, a fin de “promover la inversión en producción a largo plazo”.

Además, el Código Civil y Comercial, entre otras cosas, modifica el régimen aplicable a las disposiciones contractuales relacionadas con las obligaciones de pago en moneda extranjera al establecer que las obligaciones de pago en moneda extranjera pueden ser liberadas en Pesos. Esto modifica el marco legal, según el cual los deudores solo pueden cumplir con sus obligaciones de pago en moneda extranjera al hacer el pago en la moneda extranjera específica acordada en sus acuerdos; sin embargo, aún se está discutiendo la opción de descargar en pesos una obligación en moneda extranjera por parte del deudor. Sin embargo, en los últimos años algunas decisiones judiciales han establecido la obligación de pagar en moneda extranjera cuando las partes lo acuerdan libremente. No podemos garantizar que las leyes y regulaciones actuales o futuras (incluida, en particular, la enmienda a la Ley de Entidades Financieras y la enmienda a los estatutos del Banco Central) no generen costos significativos para el Banco Hipotecario, o que no tendrán un efecto adverso en las operaciones de Banco Hipotecario.

La exposición del Banco Hipotecario a prestatarios individuales podría conducir a niveles más altos de préstamos vencidos, provisiones para pérdidas crediticias y cancelaciones.

Una parte sustancial de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario consiste en préstamos a clientes individuales en los segmentos de ingresos medios bajos a medios de la población argentina. La calidad de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario a individuos depende en gran medida de las condiciones económicas que prevalecen periódicamente en Argentina. Las personas de ingresos bajos a medios tienen más probabilidades de verse expuestas y afectadas negativamente por los acontecimientos adversos en la

economía argentina que las empresas y las personas de ingresos altos. Como resultado, los préstamos a estos segmentos representan un riesgo mayor que los préstamos a otros segmentos del mercado. En consecuencia, el Banco Hipotecario puede experimentar niveles más altos de montos vencidos, lo que podría resultar en mayores provisiones para pérdidas crediticias. Por lo tanto, no puede garantizarse que los niveles de los montos vencidos y las cancelaciones posteriores no sean materialmente más altos en el futuro.

Un aumento de fraude o errores de transacción puede afectar negativamente al Banco Hipotecario.

Al igual que con otras instituciones financieras, Banco Hipotecario es susceptible, entre otras cosas, a fraude por parte de empleados o personas ajenas, transacciones no autorizadas por parte de los empleados y otros errores operativos (incluidos errores administrativos o de mantenimiento de registros y errores resultantes de sistemas informáticos o de telecomunicaciones defectuosos). Dado el alto volumen de transacciones que pueden ocurrir en una institución financiera, los errores podrían repetirse o agravarse antes de ser descubiertos y reparados. Además, algunas de nuestras transacciones no están completamente automatizadas, lo que puede aumentar aún más el riesgo de que el error humano o la manipulación de los empleados provoque pérdidas que pueden ser difíciles de detectar rápidamente o en absoluto. Las pérdidas por fraude por parte de empleados o personas ajenas, las transacciones no autorizadas por parte de los empleados y otros errores operativos pueden afectar negativamente la reputación, el negocio, los resultados de las operaciones y la situación financiera de Banco Hipotecario.

Riesgos relacionados con nuestro negocio en Israel

IDBD fue declarada insolvente y tiene riesgos de poder ser liquidada.

Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal de Distrito en Tel-Aviv-Yafo decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Para mayor información ver “*Acontecimientos Recientes – Acontecimientos Recientes de IRSA - Información Societaria: IDBD*”.

Sin perjuicio de que los compromisos y las restricciones resultantes del endeudamiento de IDBD no tienen efectos recursivos contra IRSA, ni IRSA los ha garantizado con sus activos, por lo que el riesgo económico de IRSA se limita al valor de dichas inversiones, no podemos garantizar que esta situación no genere posibles reclamos judiciales contra nuestros directores o que pueda afectar negativamente nuestra reputación y, en consecuencia, nuestro negocio, el resultado de nuestras operaciones y nuestra situación financiera.

Aporte de capital en IDBD no integrado, que puede encontrarse sujeto a reclamo por parte de los acreedores.

Con fecha 7 de septiembre, IRSA informó que respecto al compromiso de efectuar aportes de capital por la suma de NIS 70.000.000 (setenta millones de shekels israelíes) el 2 de septiembre de 2020 y otros NIS 70.000.000 (setenta millones de shekels israelíes) el 2 de septiembre de 2021 la Sociedad ha considerado que existen dudas sobre el cumplimiento de las condiciones previas establecidas para realizar dichos aportes por lo cual ha resuelto no realizar el aporte correspondiente a este año.

Sin perjuicio de que el aporte no fue realizado debido a que existen dudas sobre el cumplimiento de las condiciones previas, no podemos garantizar que no recibiremos reclamos por no haber realizado el aporte.

El deterioro de la economía a nivel global y los cambios en los mercados de capitales en Israel y en todo el mundo pueden afectar a IDBD, DIC y sus respectivas subsidiarias.

Una recesión o deterioro de los mercados de capitales en todo el mundo y en Israel (incluida la volatilidad en los precios de los valores y los tipos de cambio), ya sea que afecten a todo el mercado o sectores económicos específicos, tienen y pueden seguir teniendo un impacto en el IDBD, DIC y sus subsidiarias, entre otras cosas, de la siguiente manera: (a) afectar negativamente el estado de su negocio (incluida la demanda de productos de las subsidiarias de IDBD o DIC); (b) afectar negativamente el valor de los valores negociables y el valor de los activos no-listados mantenidos por ellos y/o comprometidos a su favor; (c) afectar negativamente su capacidad de obtener ganancias de la liquidación de sus tenencias; (d) afectar negativamente su liquidez y posición de capital; (e) disminuir su capacidad de lanzar ofertas en bolsas de valores en Israel y en el extranjero; (f) dañar las relaciones financieras existentes en esas sociedades, de modo que dificulte la obtención de capital y/o afecte sus términos, o perjudique el cumplimiento de los compromisos financiero, si los hubiere, en relación con el otorgamiento de préstamos por parte de entidades financieras o las obligue a proporcionar garantías adicionales a entidades financieras o incluso reembolsar dichos crédito, o puede constituir motivos para la liquidación de garantías otorgadas para garantizar dichos créditos; (g) perjudicar su calificación de deuda por parte de

las agencias calificadoras y su capacidad para pagar la deuda; (h) afectar su capacidad de distribuir dividendos; (i) afectar la necesidad de registrar pérdidas de valor y datos reportados en sus estados contables debido a las normas contables que les son aplicables; y (j) dificultar encontrar fuentes de financiamiento y recaudar o reciclar fondos de deuda cuando sea necesario para financiar sus actividades actuales y operaciones a largo plazo, así como los términos de financiamiento de instituciones financieras y bancos.

El Covid-19 tuvo un efecto adverso en las operaciones de IDBD, DIC y sus respectivas subsidiarias.

El brote del nuevo Coronavirus comenzó en China en el primer trimestre de 2020, y se ha extendido por todo el mundo, causando preocupación e incertidumbre. En el plazo inmediato, los mercados de valores y obligaciones negociables han estado cayendo bruscamente, y existe la preocupación de una disminución de la actividad económica mundial. El brote también puede afectar los hábitos de consumo y los volúmenes en varios sectores del mercado y dañarlos severamente (como los sectores de telecomunicaciones, comercio y servicios, turismo, aviación e inmobiliario, en los que IDBD y DIC participan a través de sus subsidiarios). A la fecha del Prospecto, la propagación del Coronavirus está teniendo un impacto significativo en IDBD y DIC, donde en el primer trimestre de 2020 ha habido una disminución significativa en el valor de mercado de las tenencias de IDBD y DIC, principalmente en acciones de DIC, que constituyen la garantía para las obligaciones negociables de Dolphin IL y sus subsidiarias, y en las acciones de Clal. Dichas disminuciones tienen un impacto, entre otras cosas, tanto en el valor del patrimonio neto de IDBD como de DIC (basado en los precios del mercado) y también en su capacidad para realizar esos activos con el propósito de pagar sus pasivos.

Además, como parte del manejo global del Coronavirus y los intentos de detener su propagación, los países de todo el mundo (por recomendación de los organismos de salud y médicos) han adoptado un método para bloquear a las personas e incluso a ciertas poblaciones que entran dentro de las definiciones que se han establecido y que varían dinámicamente. Además, el tráfico transfronterizo se ha reducido significativamente y ha llevado a una disminución significativa en el volumen del tráfico aéreo y a una desaceleración en el transporte marítimo. Estos factores también podrían tener un impacto significativo en la disponibilidad de mano de obra y equipos en los campos de actividad de las empresas participadas por el IDBD y DIC, en una escasez en el suministro de materias primas y materiales de construcción y podrían ocasionar un retraso en los plazos de ejecución de las actividades. Todo esto podría tener un impacto adverso en los resultados financieros de IDBD, DIC y sus subsidiarias, lo que incluye, entre otras cosas, un impacto en su capacidad de distribuir un dividendo a DIC y/o IDBD, según sea el caso.

Además, tales implicaciones podrían tener impactos negativos en la liquidez de IDBD, DIC y sus subsidiarias, el estado de sus negocios, su calificación crediticia y su capacidad para obtener financiamiento para sus operaciones, en la medida en que esto sea necesario, e incluso en sus condiciones de financiamiento. El daño potencial del Coronavirus para el crecimiento global y la economía global y el deterioro de la capacidad de la mano de obra y la escasez de equipos dependen del nivel de velocidad y la capacidad de reducir su propagación a nivel mundial, y en esta etapa, nos vemos incapaces de evaluar la duración y la fuerza de la crisis y su plena implicación para las operaciones de IDBD y DIC y las de sus subsidiarias.

La inestabilidad política, económica y militar en Israel puede interrumpir las operaciones de IDBD, DIC y sus subsidiarias y afectar negativamente su negocio y el resultado de sus operaciones.

Las actividades de IDBD, DIC y sus subsidiarias están influenciadas, entre otras cosas, por el estado del mercado de capitales y las condiciones económicas en Israel y el mundo (incluidas las tasas de interés, la inflación, los tipos de cambio) y el estado de las condiciones políticas y militares en Israel y en Medio Oriente. Las condiciones económicas y las condiciones políticas y/o militares también pueden afectar la voluntad de las partes extranjeras de entablar relaciones comerciales con empresas israelíes en poder del IDBD y DIC. Los cambios en los mercados de capitales en Israel y en el mundo pueden afectar los valores de los activos comercializables y los precios de los valores en poder de IDBD y DIC y sus subsidiarias, para que, en algunos casos, registren amortizaciones o pérdidas por deterioro de dichas tenencias y afecten la capacidad de IDBD, DIC y sus subsidiarias de obtener los ingresos y beneficios apropiados del ejercicio de dichas tenencias (ya sean atribuibles a ganancias o pérdidas, o directamente al patrimonio atribuido a los accionistas de DIC y IDBD). Estos cambios también pueden afectar el reembolso de la obligación negociable emitida por Dolphin IL a IDBD. Además, tales cambios de tendencia, incluidos los cambios adversos que se produjeron principalmente debido a la propagación del Coronavirus, que resultó, entre otras cosas, en la disminución de las tasas de DIC y sus subsidiarias y el aumento de los rendimientos de sus obligaciones negociables, pueden afectar la recaudación de fondos a

través de ofertas públicas o privadas de IDBD, DIC y sus subsidiarias o afectar la obtención de fuentes de financiamiento y los términos de financiamiento para financiar sus actividades en curso.

Riesgos relacionados con las Nuevas Acciones y con las Opciones

Riesgos relacionados con los derechos sobre las acciones ordinarias y riesgos relacionados con los GDS

Las acciones ordinarias admisibles para venta podrían afectar adversamente el precio de nuestras acciones ordinarias y GDS.

El precio de mercado de nuestras acciones ordinarias y GDS podría sufrir una caída como consecuencia de la venta, real o percibida, de acciones ordinarias o GDS por parte de los accionistas. Dichas ventas también podrían dificultar nuestras futuras ventas de títulos de capital en el momento y al precio que consideremos oportunos. Cresud era, al 30 de septiembre de 2020, propietaria del 62,1% de nuestras acciones ordinarias (o aproximadamente 359.102.211 acciones ordinarias que se pueden intercambiar por un total de 35.910.221 GDS). Al finalizar esta oferta, Cresud continuará en posesión de una mayoría sustancial de nuestro capital social y, luego de la expiración del período de restricciones a la transferencia de 180 días, podrá disponer libremente de sus acciones ordinarias y GDS, en todo o en parte, en cualquier momento y a su entero criterio. Es probable que las ventas de una gran cantidad de acciones ordinarias y/o GDS tengan un efecto adverso en el precio de mercado de las acciones ordinarias y GDS.

El posible inversor experimentará una dilución inmediata y sustancial en el valor contable de las acciones ordinarias que adquiera en esta oferta.

Debido a que el precio de oferta de las acciones ordinarias que se venden en esta oferta será significativamente superior al valor contable del activo tangible neto por acción, el posible inversor experimentará una dilución significativa e inmediata en el valor contable de estas acciones ordinarias. El valor contable del activo tangible neto representa el saldo de nuestro activo tangible en términos proyectados, menos el total de nuestro pasivo en términos proyectados. Por otra parte, si el posible inversor no ejerce sus derechos sobre las acciones ordinarias o las GDS, según corresponda, también experimentará una dilución inmediata y significativa en el valor contable de sus acciones ordinarias o GDS. Véase “Dilución”. El precio de mercado de nuestras acciones ordinarias o GDS podría ser sumamente volátil y nuestras acciones ordinarias o GDS podrían negociarse a precios inferiores al precio de oferta inicial. Es probable que el precio de mercado de nuestras acciones ordinarias o GDS después de esta oferta siga fluctuando ocasionalmente de manera significativa en respuesta a diversos factores, entre ellos:

- fluctuaciones en nuestros resultados operativos periódicos;
- cambios en las estimaciones, recomendaciones o proyecciones financieras de los analistas de valores;
- cambios en las condiciones o tendencias de nuestra industria;
- cambios en el desempeño económico o en la valuación de mercado de nuestros competidores;
- anuncios de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, *joint ventures* o compromisos de capital de nuestros competidores;
- acontecimientos que afecten a los mercados de renta variable de los países en los que operamos;
- medidas legales o regulatorias que afecten nuestra situación financiera;
- desvinculación de miembros de la dirección o empleados clave; o
- posibles litigios o resolución adversa de las acciones legales pendientes entabladas en contra de la Compañía o sus subsidiarias.

La volatilidad en el precio de nuestras acciones ordinarias o GDS podría ser provocada por factores ajenos a nuestro control y podría no guardar relación con o ser desproporcionada respecto a nuestros resultados operativos. En particular, los anuncios de acontecimientos posiblemente adversos, por ejemplo, cambios regulatorios propuestos, nuevas investigaciones gubernamentales, o el hecho de que efectivamente se entablen, o se amenace con entablar, acciones legales contra la Compañía, como también los cambios anunciados en nuestros planes de negocios o en aquellos de nuestros competidores, pueden afectar adversamente el precio de negociación de nuestras acciones ordinarias,

independientemente del resultado probable de los mencionados acontecimientos o procedimientos. Ciertos factores generales del mercado y del sector pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestras acciones ordinarias o GDS, independientemente de nuestros resultados operativos reales. Por consiguiente, nuestras acciones ordinarias o GDS podrían llegar a negociarse a precios significativamente inferiores al precio de oferta pública inicial.

Si en el futuro emitimos títulos de capital adicionales, el posible inversor puede experimentar dilución y los precios de negociación de nuestras acciones ordinarias y nuestras GDS pueden sufrir una caída.

Podemos emitir acciones ordinarias adicionales para financiar futuras adquisiciones o nuevos proyectos y para otros fines societarios generales, aunque actualmente no tenemos previsto hacerlo. Toda eventual emisión podría devenir en la dilución de la participación del inversor y/o la percepción de que dichas emisiones pueden tener un impacto negativo en el precio de mercado de las acciones ordinarias o GDS.

Los tenedores de las acciones ordinaria y de GDS ubicados en los Estados Unidos de América podrían no estar en condiciones de ejercer sus derechos de suscripción preferente.

Bajo la Ley General de Sociedades, si la Compañía emite nuevas acciones como consecuencia de un aumento de capital, sus accionistas poseen el derecho a suscribir una cantidad de acciones en proporción a sus tenencias accionarias existentes. Los derechos a suscribir acciones en estas circunstancias se denominan “derechos de suscripción preferente”. Asimismo, los accionistas tienen derecho a suscribir las acciones remanentes no suscriptas al cierre de la oferta de derechos de suscripción preferente en forma proporcional. Estos derechos se denominan “derechos de acrecer”. Cuando se produzca cualquier futuro aumento del capital social de la Compañía, los tenedores de acciones ordinarias o GDS ubicados en los Estados Unidos de América no estarán en condiciones de ejercer el derecho de suscripción preferente ni el derecho de acrecer correspondientes a tales acciones ordinarias o GDS, salvo que se encuentre en vigencia una declaración de registro bajo la Ley de Títulos Valores con respecto a tales acciones ordinarias o GDS, o se encuentre disponible una excepción de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores. La Compañía no está obligado a presentar una declaración de registro con respecto a tales acciones ordinarias o GDS y tampoco puede asegurar que presentará tal declaración de registro o que se encontrará disponible una excepción del registro. A menos que tales acciones ordinarias o GDS se encuentren registradas o que corresponda una excepción de registro, un tenedor de las acciones ordinarias o GDS ubicado en los Estados Unidos de América podría recibir sólo el producido neto de tales derechos de suscripción preferente y derecho de acrecer si dichos derechos fueran vendidos por el depositario. Si los derechos de suscripción preferente y el derecho de acrecer no pueden ser vendidos, se los dejará caducar. Además, la participación en el capital de los tenedores de acciones ordinarias o GDS ubicados en los Estados Unidos de América podría diluirse proporcionalmente por futuros aumentos de capital de la Compañía.

Estamos sujetos a requisitos de presentación de información societaria y normas contables distintos a los aplicables a emisoras nacionales de títulos con cotización bursátil en los Estados Unidos

Existe menor cantidad de información de dominio público sobre emisoras de títulos valores con cotización en bolsas de valores argentinas que sobre emisoras de títulos valores que cotizan en los Estados Unidos y otros países. Si bien nuestras GDS cotizan en NYSE, como emisora privada extranjera, podemos acogernos a los requisitos de gobierno de nuestro país de origen, en lugar de a los requisitos de Gobierno Corporativo de NYSE. Véase “*Información Adicional—Cumplimiento de las normas en materia de gobierno corporativo para cotización de títulos en NYSE*”. Asimismo, en nuestro carácter de emisora privada extranjera, estamos exentos de ciertas normas en virtud de la Ley del Mercado de Valores de 1934, en su versión vigente (la “Ley del Mercado de Valores”), incluyendo (i) los artículos de la Ley del Mercado de Valores que regulan la solicitud de autorizaciones para emitir votos, consentimientos o autorizaciones respecto a un título valor registrado en virtud de la Ley del Mercado de Valores; (ii) los artículos de la Ley del Mercado de Valores que exigen a personas con información privilegiada presentar informes públicos sobre sus tenencias accionarias y actividades de negociación y que atribuyen responsabilidad a personas con información privilegiada que obtienen un rédito de operaciones efectuadas en un breve lapso de tiempo; y (iii) las reglas en virtud de la Ley del Mercado de Valores que exigen la presentación ante la SEC de informes trimestrales en el Formulario 10-Q que contiene información financiera y de otra índole no auditada, o informes corrientes en el Formulario 8-K, al suscitarse ciertos hechos significativos especificados. Por otra parte, las emisoras privadas extranjeras no están obligadas a presentar su informe anual en el Formulario 20-F hasta transcurridos cuatro meses del cierre del ejercicio económico, mientras que las emisoras estadounidenses categorizadas como “accelerated filers” están obligadas a presentar sus informes anuales en el Formulario 10-K dentro de los 75 días posteriores al cierre del ejercicio económico. Las emisoras privadas extranjeras también están

exentas de la normativa sobre divulgación equitativa (*Fair Disclosure*), la cual tiene por finalidad impedir que las emisoras divulguen información significativa en forma selectiva. Como consecuencia de lo antedicho, los posibles inversores pueden no gozar de las mismas protecciones disponibles para accionistas de sociedades que no son emisoras privadas extranjeras.

Es posible que los inversores no puedan cursar notificaciones procesales dentro de los Estados Unidos, limitando así sus posibilidades de ejecutar sentencias extranjeras

Somos una sociedad anónima constituida con arreglo a las leyes de Argentina. La mayoría de nuestros directores y miembros de la alta gerencia y la mayoría de nuestros activos están situados en Argentina. Por consiguiente, es posible que los inversores no puedan cursar notificaciones procesales dentro de los Estados Unidos dirigidas a nosotros o a dichas personas, o que no puedan exigirnos, o exigirles a dichas personas, el cumplimiento en los Estados Unidos de sentencias dictadas por dichos tribunales, fundadas en las cláusulas de responsabilidad civil de las leyes federales sobre títulos valores aplicables en los Estados Unidos. Nuestros asesores jurídicos en Argentina, Zang, Bergel & Viñes, nos han indicado que no se sabe a ciencia cierta si los tribunales argentinos harán valer, en igual medida y en la misma oportunidad que un tribunal estadounidense o de otro país, una acción fundada exclusivamente en las cláusulas de responsabilidad civil de las leyes federales sobre títulos valores aplicables en los EE. UU o en otra normativa extranjera entablada contra nosotros o contra dichas personas.

En el supuesto de que se nos categorice como sociedad de inversión extranjera pasiva a los efectos del impuesto sobre la renta federal de los Estados Unidos, los tenedores estadounidenses de nuestras acciones ordinarias o nuestras GDS sufrirán consecuencias adversas.

Sobre la base de la composición actual y proyectada de nuestros ingresos y la valuación de nuestros activos, incluido el valor llave, al 30 de junio de 2016, no nos consideramos una sociedad de inversión extranjera privada (*passive foreign investment company* o “PFIC”) a los efectos del impuesto sobre la renta federal de los Estados Unidos, ni tenemos previsto transformarnos en una PFIC, aunque no podemos ofrecer garantías al respecto. Una vez al año, llevamos a cabo una evaluación para determinar si somos o no una PFIC. Por consiguiente, es posible que nos transformemos en una PFIC en el año fiscal en curso o en algún futuro año fiscal debido a cambios en nuestra composición de activos o ingresos, o en caso de que nuestras proyecciones no fueran correctas. La volatilidad e inestabilidad del sistema financiero y de la situación económica de Argentina podrían afectar significativamente la composición de nuestros ingresos y activos, como también la exactitud de nuestras proyecciones. Por otra parte, esta determinación se basa en la interpretación de ciertas normas del Tesoro de los Estados Unidos en materia de ingresos por alquileres, las cuales están sujetas a distintas interpretaciones. Si nos transformamos en una PFIC, los Tenedores Estadounidenses (según la definición que se le asigna al término en “Impuestos—Impuestos Estadounidenses”) de nuestras acciones ordinarias o de nuestras GDS estarán sujetos a ciertas normas que rigen el impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos que tienen consecuencias adversas para Tenedores Estadounidenses, entre ellas, impuestos adicionales y un cargo por intereses al recibir ciertas distribuciones realizadas por nosotros, o al producirse la venta o enajenación de nuestras acciones ordinarias o nuestras GDS, obteniéndose un rédito de la operación, como también requisitos de presentación de información. Véase “Impuestos—Impuestos aplicables en Estados Unidos—Sociedad de Inversión Extranjera Pasiva” para consultar un análisis más pormenorizado de las consecuencias de ser categorizados como PFIC. Se recomienda a los posibles inversores consultar con sus asesores impositivos acerca de la aplicación de las normas sobre PFIC a sus circunstancias puntuales.

Las eventuales reformas en las leyes tributarias de Argentina podrían tener incidencia en el tratamiento impositivo de nuestras acciones ordinarias o GDS.

El 23 de septiembre de 2013, con la sanción de la Ley N° 26.893, se reformó la ley del impuesto a las ganancias de Argentina. En el marco de la versión vigente de la citada ley, la venta, el intercambio u otra transferencia de acciones y otros títulos valores estará gravada por el impuesto a las ganancias de capital a la alícuota del 15% para personas físicas residentes de Argentina y beneficiarios del exterior. Se aplica una exención para personas físicas residentes de Argentina, previo cumplimiento de determinados requisitos; no obstante, dicha exención no está disponible para no residentes. Véase “Impuestos — Impuestos aplicables en Argentina”. No obstante, a la fecha del presente, hay numerosos aspectos de la versión vigente de dicha ley que no están claros y, según ciertos anuncios de las autoridades tributarias de Argentina, dichos aspectos están sujetos a reglamentaciones e interpretaciones adicionales, lo cual podría afectar negativamente el tratamiento impositivo de nuestras acciones ordinarias y/o GDS. Por otra parte, la nueva versión de la ley estableció una alícuota del impuesto a las ganancias del 10% para la distribución de dividendos; la cual fue recientemente derogada por la Ley N° 27,260.

El tratamiento en el impuesto a las ganancias de la renta obtenida por la venta de GDS o por el intercambio de acciones en la forma de GDS puede no ser uniforme en virtud de la versión vigente de la ley del impuesto a las ganancias de Argentina. La posible divergencia en el tratamiento de la renta en función de la fuente puede incidir tanto en tenedores residentes de Argentina como también en tenedores no residentes. Por otra parte, en el supuesto de considerarse que una venta de GDS genera renta de fuente argentina, a la fecha de este prospecto, no se han emitido reglamentaciones respecto al mecanismo para ingresar el impuesto a las ganancias de capital de Argentina cuando la venta involucra exclusivamente a sujetos que no son de origen argentino. Sin embargo, a la fecha de este prospecto, no se han dictado fallos administrativos o judiciales aclarando esta ambigüedad en la ley.

Por lo tanto, se recomienda a los tenedores de nuestras acciones ordinarias, incluso en la forma de GDS, consultar a sus respectivos asesores legales respecto a las consecuencias que sus circunstancias específicas pueden acarrear en el impuesto a las ganancias de Argentina.

Es posible que los tenedores de GDS no puedan ejercer sus derechos de suscripción preferente y de acrecer respecto de las acciones ordinarias que subyacen a las GDS de la misma forma en que los pueden ejercer los accionistas de la Compañía .

Los tenedores de GDS no serán tratados como accionistas de la Compañía y, por lo tanto, no gozarán de las facilidades para ejercer los derechos que estos últimos ostentan. La institución depositaria será la tenedora de las acciones ordinarias que subyacen a sus GDS y los tenedores podrán ejercer derechos a voto respecto a las acciones ordinarias representadas por las GDS única y exclusivamente de conformidad con el convenio de depósito relacionado con las GDS. No hay disposiciones en virtud de las leyes de Argentina o de nuestros estatutos que limiten el ejercicio del derecho a voto que ostentan los tenedores de GDS a través de la institución de depósito con respecto a las acciones ordinarias subyacentes. Sin embargo, existen limitaciones prácticas respecto a la posibilidad de los tenedores de GDS de ejercer sus derechos a voto debido a los procedimientos adicionales que han de llevarse a cabo para notificarlos. Por ejemplo, los tenedores de acciones ordinarias recibirán la convocatoria a las asambleas de accionistas mediante la publicación de un aviso en la Página Web de la CNV, bajo el ítem “Información Financiera”, en el Boletín Oficial de la República Argentina, en un periódico argentino de amplia circulación y en el Boletín Diario de la BCBA, y podrán ejercer sus derechos a voto en persona o a través de un representante designado a tales efectos. Los tenedores de GDS, por su parte, no recibirán una convocatoria directamente de parte nuestra. Por el contrario, conforme al convenio de depósito, le enviaremos tal convocatoria a la institución de depósito. Previa solicitud de nuestra parte al respecto, la institución de depósito enviará la convocatoria a la asamblea a los tenedores de GDS y un aviso respecto a la forma en la que los tenedores pueden impartir instrucciones. A los efectos de ejercer sus derechos a voto, los tenedores de GDS deben instruir a la institución de depósito para que ejerza el derecho a voto asociado a las acciones ordinarias representadas por sus GDS. Debido a estos procedimientos que involucran a la institución de depósito, el proceso para ejercer derechos a voto puede ser más prolongado para tenedores de GDS que para tenedores de acciones ordinarias y es posible que los derechos a voto asociados a las acciones ordinarias representadas por GDS no se ejerzan del modo deseado.

Conforme a las leyes argentinas, los derechos de los accionistas pueden ser más limitados o no estar tan bien definidos como en otras jurisdicciones.

Nuestros asuntos societarios se rigen por los estatutos de la Compañía y por el derecho societario argentino, los cuales difieren de los principios legales que cabría aplicar si la Compañía estuviera constituida en una jurisdicción de los Estados Unidos, por ejemplo, los estados de Delaware o New York, o en cualquier otra jurisdicción fuera de Argentina. Por otra parte, los derechos de los posibles inversores y los derechos de los tenedores de nuestras acciones ordinarias a proteger sus respectivos intereses con respecto a las acciones de nuestro Directorio pueden ser de menor cantidad y no estar tan bien definidos en el derecho societario argentino, en comparación con las leyes que rigen en esas otras jurisdicciones. Si bien la negociación de títulos valores con información privilegiada y la manipulación de precios están configurados como actos ilícitos en el derecho argentino, los mercados de valores de Argentina no están tan regulados o supervisados como sí lo están los mercados de valores de Estados Unidos o de algunas otras jurisdicciones. Por otra parte, es posible que en Argentina las reglas y políticas contra la actuación en provecho propio y en materia de preservación de los intereses de los accionistas no estén tan bien definidas y no se las aplique tan eficientemente como en los Estados Unidos, posicionando así a los tenedores de nuestras acciones ordinarias y GDS en una posible situación de desventaja.

Las restricciones aplicables a la salida de capitales de Argentina pueden afectar la posibilidad de los posibles inversores de recibir dividendos y distribuciones y los fondos procedentes de la venta de las acciones ordinarias subyacentes a las GDS.

El gobierno argentino puede imponer restricciones para convertir sumas en Pesos en otras divisas y para remitir a inversores extranjeros el producto de sus inversiones en Argentina. Actualmente, las leyes argentinas permiten al gobierno imponer este tipo de restricciones en forma temporaria al desencadenarse un importante desequilibrio en la balanza de pagos de Argentina o cuando hay razones para prever que dicho desequilibrio se irá a desencadenar. No podemos garantizar que el gobierno argentino no tomará medidas de este tipo en el futuro. En ese caso, la institución de depósito de los GDS podrá conservar los Pesos que no pueda convertir para crédito en cuenta de los tenedores de GDS a quienes no se les hubiere pagado.

Las protecciones que se otorgan a accionistas minoritarios en Argentina son distintas a las que se otorgan en los Estados Unidos y hacerlas valer puede ser más difícil.

Conforme a las leyes de Argentina, las protecciones que se otorgan a accionistas minoritarios son distintas y mucho más limitadas que las que se otorgan en los Estados Unidos y algunos otros países de América Latina. Por ejemplo, el marco legal para la resolución de conflictos con accionistas - por ejemplo, las acciones derivadas y las acciones de clase - está menos desarrollado en Argentina que en los Estados Unidos, como consecuencia de que Argentina cuenta con poca experiencia con estos tipos de demandas y pocos casos exitosos en su haber. Por otra parte, hay distintos requisitos procesales para entablar estas demandas de accionistas. Por lo tanto, a los accionistas minoritarios les puede resultar más difícil hacer valer sus derechos contra nosotros o contra nuestros directores o el accionista mayoritario que a los accionistas de una sociedad estadounidense.

Tendremos amplia discrecionalidad respecto al destino de los fondos de esta oferta pudiendo utilizarlos en formas que no mejoren nuestros resultados operativos o incrementen el precio de nuestras acciones.

Tendremos amplia discrecionalidad respecto al destino de los fondos de esta oferta. El posible inversor puede no estar de acuerdo con nuestras decisiones y el destino que le asignemos a los fondos puede no generar un retorno favorable, si lo hubiera, de la inversión. Como parte de la inversión, el posible inversor no tendrá la oportunidad de evaluar si los fondos están siendo utilizados atinadamente. El posible inversor debe confiar en el criterio de nuestra gerencia respecto a la aplicación de los fondos obtenidos de esta oferta. Si no invertimos o aplicamos los fondos de esta oferta en formas que mejoren nuestros resultados operativos, es posible que no podamos lograr los resultados financieros esperados, lo cual puede provocar una caída en el precio de nuestras acciones. Véase “Destino de los Fondos”.

Podríamos no pagar dividendos.

Conforme al derecho societario argentino, podemos pagar dividendos a accionistas con fondos provenientes de nuestras ganancias netas realizadas, si las hubiera, según se exponen en nuestros estados financieros auditados preparados con arreglo a las NIIF. La aprobación, el monto y el pago de dividendos son cuestiones que están sujetas a la aprobación de la asamblea ordinaria anual de accionistas. Para aprobar dividendos, es necesario obtener el voto afirmativo de la mayoría de los accionistas con derecho a voto presentes en dicha asamblea. Por consiguiente, no podemos garantizar que podremos generar ganancias netas realizadas suficientes para el pago de dividendos, o que nuestros accionistas decidirán que se proceda con dicho pago.

Nuestro accionista mayoritario seguirá teniendo influencia significativa sobre nosotros y sus intereses pueden entrar en conflicto con los nuestros.

Actualmente, Cresud, nuestro accionista mayoritario, es el titular real del 62,1% de nuestras acciones ordinarias en circulación y, por consiguiente, puede influir en las políticas societarias, lo que incluye, entre otras cosas, tomar decisiones respecto a:

- la composición de nuestro directorio y, por consiguiente, las determinaciones de nuestro directorio respecto al rumbo a seguir y a las políticas a adoptar por la compañía, lo que incluye la designación y destitución de nuestros funcionarios;
- fusiones y otras combinaciones de negocios y transacciones, incluidas aquellas que puedan dar lugar a un cambio de control;
- decisiones respecto al pago de dividendos u otras distribuciones y el importe de dichos dividendos o distribuciones;
- ventas y enajenaciones de nuestros activos; y

- el nivel de endeudamiento en el que podemos incurrir.

Al finalizar esta oferta, Cresud continuará teniendo una mayoría sustancial de nuestro capital social y ejercerá una influencia significativa sobre nuestras operaciones. Nuestro accionista mayoritario puede ejercer influencia para que se tomen acciones que puedan ser contrarias a nuestros intereses y puede impedir que otros accionistas, incluido usted, como posible inversor, tomen medidas para obstaculizar tales acciones o para que se tomen acciones en otro sentido. No podemos garantizar que nuestro accionista mayoritario actuará de un modo que redunde en nuestro beneficio. Por otra parte, las acciones realizadas por nuestro accionista mayoritario tendientes a enajenar nuestras acciones ordinarias, o la mera percepción de que dicha situación pueda ocurrir, podría afectar negativamente el precio de negociación de nuestras acciones ordinarias y GDS.

Nuestra capacidad para pagar dividendos está limitada por ley y por ciertos compromisos asumidos en virtud de ciertos contratos.

De conformidad con el derecho societario argentino, podemos pagar dividendos en Pesos con nuestros resultados no asignados, si los hubiera, según lo expuesto en nuestros estados financieros auditados preparados con arreglo a las NIIF. La capacidad de los accionistas de recibir dividendos en efectivo puede verse limitada por la capacidad de la institución depositaria de las GDS de convertir en Dólares estadounidenses los dividendos en efectivo que se hubiesen pagado en Pesos. Según los términos de nuestro convenio de depósito con la institución depositaria de las GDS, en la medida que dicha institución pueda, a su criterio, convertir sumas denominadas en Pesos (o en cualquier otra divisa) en Dólares estadounidenses en forma razonable y transferir la suma resultante en Dólares estadounidenses a los Estados Unidos, la institución de depósito, convertirá, o procurará que se conviertan, a la brevedad posible, en Dólares estadounidenses todos los dividendos en efectivo que hubiera recibido por los títulos valores depositados. Si, a criterio de la institución de depósito, la conversión no fuera posible en términos razonables (incluso como consecuencia de la normativa y los requisitos de aprobación aplicables en Argentina), la institución de depósito podrá distribuir las sumas en moneda extranjera que hubiera recibido o, a su criterio, mantener esas divisas sin invertir para ser acreditadas en las respectivas cuentas de los titulares con derecho a recibir esas sumas. Por lo tanto, si el tipo de cambio fluctúa en forma significativa durante algún período en el que la institución de depósito no pueda convertir la divisa extranjera, el posible inversor podrá perder todo, o una parte, del valor de los dividendos a distribuir.

Nuestros accionistas pueden incurrir en responsabilidad por ciertos votos emitidos por sus títulos.

Nuestros accionistas no son responsables por nuestras obligaciones. No obstante, los accionistas que tienen un conflicto de intereses con nosotros y no se abstienen de emitir su voto pueden resultar responsables frente a nosotros por daños y perjuicios, pero solo en la medida en que la transacción en cuestión no hubiese resultado aprobada de no ser por el voto de dicho accionista. Por otra parte, aquellos accionistas que voten a favor de una resolución, sea en forma deliberada o por negligencia, posteriormente declarada nula por un tribunal por ser contraria al derecho societario argentino o a nuestros estatutos podrán resultar mancomunada y solidariamente responsables frente a nosotros u otros terceros, incluidos otros accionistas.

POLÍTICAS DE LA EMISORA

a) Principales inversiones o desinversiones (incluyendo participaciones en otras empresas) hasta la presentación del prospecto.

Periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020

Venta de pisos torre Boston

El 15 de julio de 2020 IRSA CP ha firmado un boleto de compra-venta con posesión de un piso de altura media de la torre Boston ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 1.063 m² y 5 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente ARS 477,7 millones (USD 6,7 millones), el cual fue abonado en su totalidad.

El 25 de agosto de 2020 IRSA CP ha firmado un boleto de compra-venta con posesión de 5 pisos de la torre Boston ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 6.235 m² y 25 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente ARS 2.562 millones (USD 34,7 millones), el cual fue abonado en su totalidad.

Venta Bouchard

El 30 de julio de 2020 IRSA CP ha vendido la totalidad del edificio "Bouchard 710", ubicado en el distrito Plaza Roma de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La torre consta de 15.014 m² de área bruta locativa en 12 pisos de oficinas y 116 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de aproximadamente ARS 6.300 millones (USD 87 millones) y ha sido abonado en su totalidad en efectivo.

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

El 7 de agosto de 2020, Metropolitan firmó un acuerdo con el dueño del Ground Lease en donde da por terminada la relación dejando la administración del edificio. Por tal motivo Metropolitan deja de reconocer el pasivo que tenía asociado al ground lease, como así también deja de reconocer todos los activos y pasivos asociados al edificio y al funcionamiento de la administración y acuerdo con el dueño del Ground Lease que se libera a Metropolitan completamente de responsabilidad a excepción de (i) los reclamos por pasivos anteriores al 1 de junio de 2020 de personas que hayan realizado obra o prestado servicios en el Edificio o a Metropolitan y (ii) reclamo de personas que hayan tenido un accidente en la propiedad con fecha posterior al 7 de agosto de 2020. Esta situación tuvo impacto en los Estados Financieros consolidados al 30 de junio de 2020.

Acuerdo de Fusión Condor

El 19 de julio de 2019, Condor celebró un acuerdo de fusión con Nextpoint Hospitality Trust. De acuerdo con los términos contractuales, cada acción ordinaria de Condor, con un valor nominal de USD 0,01 por acción, se cancelaba antes de la fusión y se convertía en el derecho a recibir un monto en efectivo equivalente a USD 11,10 por acción ordinaria. Adicionalmente, de conformidad con los términos y condiciones del contrato de fusión, cada acción convertible Clase E era automáticamente cancelada y se convertía en el derecho a recibir un monto en efectivo equivalente a USD 10,00 por acción.

El cierre de la transacción, previsto para el 23 de marzo de 2020, no ocurrió.

El 14 de octubre de 2020 Condor celebró un acuerdo con Nextpoint Hospitality Trust y algunas de sus afiliadas ("Partes de NHT") para resolver todas y cada una de las reclamaciones entre ellos relacionadas con el acuerdo de fusión mencionado anteriormente.

Según el convenio con NHT, las Partes realizarán tres pagos a Condor en tres cuotas finalizando el último pago el 30 de diciembre de 2020 y por un total de USD 7,0 millones.

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Compañía tiene 2.245.100 acciones ordinarias y 325.752 acciones Serie E.

Pérdida de control de IDBD

Tal como se describe en Nota 1. a los presentes estados financieros, a finales de septiembre 2020, el Grupo ha perdido el control de IDBD, desconsolidando los activos y pasivos relacionados y reclasificando a operaciones discontinuas las operaciones de este centro de operaciones.

A continuación, se detallan los activos netos dados de baja:

	30/9/2020 (millones de ARS)
ACTIVO	
Propiedades de inversión	84.251
Propiedades, planta y equipo	34.396
Propiedades para la venta	5.512
Activos intangibles	26.194
Derecho de uso de activos	18.530
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	34.721
Activos por impuesto diferido	407
Créditos por impuesto a las ganancias	305
Activos restringidos	6.021
Créditos por ventas y otros créditos	50.669
Inversiones en activos financieros	22.680
Instrumentos financieros derivados	264
Inventarios	3.377
Grupo de activos destinados para la venta	39.441
Efectivo y equivalentes de efectivo	104.164
Total del activo	430.932
Préstamos	305.070
Pasivos por arrendamientos	16.984
Pasivos por impuesto diferido	11.655
Deudas comerciales y otras deudas	22.782
Impuesto a las ganancias a pagar	427
Provisiones	5.085
Beneficios a los empleados	447
Instrumentos financieros derivados	447
Remuneraciones y cargas sociales	3.173
Grupo de pasivos destinados para la venta	20.646
Total del pasivo	386.716
Total Activos netos	44.216
Interés no controlante	(43.846)
Resultado por pérdida de control	370
Reseteo de diferencia de conversión y otras reservas	(3.252)
Total resultado por pérdida de control (*)	(2.882)

(*) incluido dentro de operaciones discontinuas

Ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020

Centro de operaciones Argentina

Distribución de dividendos en especie

Con fecha 30 de octubre de 2019 mediante Asamblea General Ordinaria se aprobó la distribución de un dividendo en especie por el equivalente a la suma de ARS 480 millones (representativos de ARS 0,83 por acción y equivalentes a ARS 589 millones a moneda corriente al 30 de junio de 2020) pagadero en acciones de IRSA CP. Para la distribución se tomó el valor de cotización de la acción de IRSA CP al 29 de octubre de 2019, el cual fue ARS 205 pesos por acción. La cantidad de acciones distribuidas ascendió a 2.341.463. La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando una disminución del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por ARS 504 millones reexpresado a la fecha de los presentes estados contables. La participación al cierre del grupo en IRSA CP es de 80,65%. Con fecha 29 de octubre de 2018 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria en la cual se resolvió la distribución de un dividendo en especie por el equivalente a la suma de ARS 1.827 millones (representativo de ARS 2,44 por acción y equivalentes a ARS 2.610 millones a moneda corriente al 30 de junio de 2020) pagadero en acciones de IRSA Propiedades Comerciales S.A.. Para la distribución se tomó el valor de la acción de IRSA CP al 26 de octubre de 2018, el cual fue de ARS 220 pesos por acción. La cantidad de acciones distribuidas ascendió a 6.418.182. La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando una disminución del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por ARS 1.534 millones reexpresado a la fecha de los presentes estados contables

Venta de pisos IRSA CP

El 9 de junio de 2020 IRSA CP firmó la cesión y transferencia del derecho a escriturar con entrega de posesión de dos pisos de altura media de la torre en construcción “200 Della Paolera” ubicado en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 2.430 m² y 16 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente ARS 1.165 millones (USD 16,9 millones) el cual fue abonado en su totalidad.

Con fecha 15 de julio de 2020, IRSA CP vendió 1.063 m² y 5 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Para más información ver “Acontecimientos recientes – Celebración de Contrato de Compra Venta Torre Boston”.

Con fecha 26 de agosto de 2020, IRSA CP vendió 6.235 m² y 25 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Para más información ver “Acontecimientos recientes – Venta de pisos Torre Boston”.

Con fecha 30 de julio de 2020, IRSA CP vendió los 15.014 m² del edificio Bouchard 710. Para más información ver “Acontecimientos recientes – Venta Boucahrd 710”.

Acuerdo de fusión de Condor

El 19 de julio de 2019, Condor firmó un acuerdo de fusión. De acuerdo con lo acordado cada acción ordinaria de Condor, cuyo valor nominal es USD 0,01 por acción se cancelará antes de la fusión y se convertirá en el derecho a recibir un monto en efectivo equivalente a USD 11,10 por acción ordinaria. Adicionalmente de conformidad con los términos y condiciones del acuerdo de fusión, cada acción Serie E convertibles, se cancelarán automáticamente y se convertirán en el derecho a recibir una cantidad en efectivo igual a USD 10,00 por acción.

El cierre de la adquisición, prevista para el 23 de marzo de 2020, no ocurrió.

Condor está en conversaciones con NexPoint Hospitality Trust sobre posibles enmiendas para reestructurar la adquisición previamente anunciada por fusión de la compañía. No puede haber garantía con respecto al resultado de tales discusiones. La compañía continuará revisando las opciones y reservándose todos los derechos y recursos en virtud del acuerdo original de fusión.

A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, poseemos 2.197.023 acciones ordinarias y 325.752 acciones Serie E.

TGLT – Acuerdo de recapitalización

Con fecha 8 de agosto de 2019, IRSA CP suscribió un acuerdo de recapitalización mediante el cual TGLT, se comprometió a (i) realizar una oferta pública de suscripción de acciones preferidas Clase A a un precio de suscripción de USD 1 por acción preferida Clase A; (ii) realizar una oferta pública de nuevas acciones preferidas clase B las cuales podrán ser suscriptas mediante (a) el canje por acciones ordinarias de TGLT, a una relación de canje de una acción preferida Clase B por cada 6,94 acciones ordinarias de TGLT; y/o (b) el canje por obligaciones convertibles, a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada USD 1 de obligaciones convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las obligaciones convertibles existentes) y (iii) otorgar una opción para suscribir nuevas acciones preferidas Clase C en una oferta pública de suscripción en efectivo que se llevará a cabo en caso de que: (a) la oferta pública para la suscripción de acciones preferidas Clase A y la oferta pública para la suscripción de acciones preferidas Clase B hayan sido consumadas; y (b) cierto número de tenedores de la opción hayan ejercido esa opción; a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase C de USD 1 (o su equivalente en Pesos).

Como respaldo al plan de recapitalización, IRSA CP suscribió con TGLT un compromiso de suscripción de acciones preferidas Clase A bajo la Oferta Pública Clase A para realizar el aporte de las acciones de la sociedad La Maltería S.A., 100% de su titularidad, en especie por un monto de hasta USD 24 y se comprometió a canjear sus obligaciones negociables convertibles en acciones preferidas Clase B.

A su vez, con fecha 22 de noviembre de 2019, TGLT celebró una asamblea de obligacionistas de las obligaciones negociables convertibles a los fines de considerar la modificación a distintas cláusulas del indenture vigente a esa fecha, y en línea con lo acordado en acuerdo de recapitalización, IRSA CP votó a favor de las modificaciones.

En virtud a los acuerdos precedentemente descriptos, de la exitosa consumación de la oferta por parte de TGLT, y habiéndose alcanzado los umbrales de consentimiento de los tenedores de obligaciones negociables convertibles de TGLT, el 11 de diciembre de 2019, IRSA CP concluyó el proceso previsto en

el acuerdo de recapitalización y en los documentos conexos mediante la suscripción de acciones preferidas clase A, integrándolas en especie mediante el aporte de las acciones de la sociedad La Maltería S.A., 100% de su titularidad y, asimismo, procedió al canje de las obligaciones negociables convertibles - incluyendo los intereses diferidos y los intereses devengados desde el 15 de agosto de 2019 al 11 de diciembre de 2019 - en acciones preferidas clase B.

Durante el ejercicio 2020 se convirtieron las acciones preferidas en ordinarias, en base a lo cual IRSA CP obtuvo influencia significativa, considerando consecuentemente a TGLT S.A. como una asociada.

Venta de participación en Tarshop

Con fecha 14 de febrero de 2019, IRSA CP vendió la totalidad de la participación accionaria que mantenía en Tarshop. Con esta adquisición, BHSA se transformó en el tenedor del 100% del capital accionario de dicha compañía.

La pérdida por esta transacción ascendió a aproximadamente ARS 177 millones reexpresado a la fecha de los presentes estados contables.

Compra de participación en HASAU (dueña del hotel Libertador)

Con Fecha 28 de febrero de 2019, la Compañía adquirió el 20% de HASAU a un tercero por una contraprestación de USD 1,2 millones. Luego de esta transacción poseemos el 100% de HASAU, La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando una disminución del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por ARS 3 millones reexpresado a la fecha de los presentes estados contables.

Centro de Operaciones Israel

Ventas parciales de Clal

Ventas y transacciones con Swap

El 1 de mayo de 2017, el 30 de agosto de 2017, el 1 de enero de 2018, el 3 de mayo de 2018, el 30 de agosto de 2018, el 2 de enero de 2019 continuando con las instrucciones dadas por parte de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel, IDBD ha vendido, en todas las fechas antes mencionadas, el 5% de su participación accionaria en Clal, en cada oportunidad y el 4,5% en la última respectivamente, incluyendo una transacción de swap posterior con un vencimiento a 2 años de cada transacción. La contraprestación por las transacciones ascendió a un monto aproximado de NIS 944,5 millones, el cual se encuentra parcialmente restringido en función a dichos acuerdos hasta el vencimiento del swap. Las presentes transacciones no cumplieron los criterios de de-reconocimiento por lo cual el Grupo mantiene el activo como "Activos financieros disponibles para la venta" y contabilizó los prestamos como un pasivo financiero.

Con fecha 16 de diciembre de 2019, Clal realizó una ampliación pública de capital por 12.066.000 acciones a un precio de NIS/acción 53,87, de la cual IDBD no participó.

Adicionalmente, en la misma fecha, IDBD vendió 200.000 acciones de Clal a un precio de NIS/acción 53.95 representativas del 0,3% del nuevo capital social.

Con fecha 18 de diciembre de 2019, IDBD vendió 617.017 acciones de Clal a un precio promedio de NIS/acción 53,77 representativas del 0,9% del capital social emitido.

Adicionalmente durante el mes de diciembre de 2019 venció un swap que IDBD había realizado por 2.771.309 acciones. El precio de cierre fue de NIS 52,25 por acción.

Durante el periodo comprendido entre enero y marzo 2020 venció un swap por 751.000 acciones. El precio de cierre fue de NIS 45,09 por acción.

Otros acuerdos de venta

El 2 de mayo de 2019, continuando con las instrucciones dadas por parte de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel, IDBD celebró acuerdos de venta con dos partes no relacionadas (los "Compradores"), según los cuales cada uno de los Compradores adquirirá acciones de Clal representativas del 4,99% de su capital social a un precio en efectivo de NIS 47,7 por acción (aproximadamente ARS 602 por acción). Asimismo, se les otorgó una opción para adquirir acciones adicionales de Clal por aproximadamente el 3% del capital emitido, por un período de 120 días (condicionada a la obtención de un permiso de tenencia) a un precio de NIS 50 por acción.

Adicionalmente el mismo día, IDBD también celebró un acuerdo con un tercer comprador no relacionado (el "Comprador Adicional"), según el cual el Comprador Adicional recibirá de IDBD una opción, válida por un período de 50 días, para adquirir acciones de Clal representativas de aproximadamente el 4,99% de su capital social (y no menos del 3%), a un precio de NIS 47,7 por acción (aproximadamente ARS 602 por acción). Sujeto al ejercicio de la opción por parte del Comprador Adicional, el precio será pagado 10% en efectivo y el resto a través de un préstamo que será proporcionado al Comprador Adicional por IDBD y/o por una entidad relacionada de la misma y/o por una corporación bancaria y/o institución financiera, bajo las condiciones acordadas.

Los mencionados acuerdos incluyen, entre otros, un compromiso por parte de los Compradores y el Comprador Adicional de no vender las acciones adquiridas durante un período acordado de 24 meses. Se aclara que cada uno de los Compradores y el Comprador Adicional han declarado y comprometido con IDBD que no existen acuerdos o entendimientos entre ellos con respecto a la tenencia conjunta de acciones de Clal que son objeto de los acuerdos mencionados.

La cantidad total de acciones de Clal que pueden ser adquiridas por los tres compradores mencionados anteriormente, en la medida en que se completen los tres acuerdos y se ejerzan las opciones, asciende a aproximadamente el 18% del capital social de Clal.

A la fecha de los presentes estados financieros todas las operaciones de ventas acordadas anteriormente se encuentran perfeccionadas.

Con fecha 28 de junio y 6 de julio de 2020, IDBD vendió de 4.791.618 de acciones de Clal, que poseía a través de transacciones de swaps, a un precio promedio de aproximadamente NIS/acción 30, representativas del 7,1% del capital social.

Adicionalmente, con fecha 3 de septiembre de 2020, IDBD vendió 2.376.527 acciones de Clal a un precio promedio de NIS/acción 32,475, por un total de NIS 77,2 millones, las cuales representan el 3.5% del capital social de Clal.

Como consecuencia de dichas transacciones, al día de la fecha la tenencia de IDBD en Clal asciende al 4,99% de su capital social, dejando de poseer transacciones de swaps, y por tal motivo, no se considera más una parte interesada de Clal en el contexto de la Securities Regulation de Israel.

El 4 de febrero de 2020, Dolphin otorgó a las entidades financieras, a través de las cuales IDB realizó las transacciones de swap de acciones de Clal en agosto y noviembre de 2018, garantías por aproximadamente NIS 11 millones, que serán parte de los depósitos comprometidos que IDB asumió como parte de los términos de dichas transacciones. Asimismo, el 18 de febrero depositó garantías adicionales por NIS 9 millones. Luego de la última venta descrita anteriormente las garantías fueron devueltas.

PBC distribución de dividendos en especie, Compra de acciones de Mehadrin y adquisición de control

El 10 de diciembre de 2019 PBC distribuyó toda su tenencia en Mehadrin como un dividendo en especie, por lo que DIC pasó a tener en forma directa el 31,4% de Mehadrin. Dicha transacción generó que Mehadrin sea clasificado como una asociada.

Durante enero y febrero del 2020, DIC adquirió aproximadamente el 8,8% del capital social emitido de Mehadrin, por un costo total de NIS 39 millones (aproximadamente ARS 712 millones), de modo que la tenencia de Mehadrin aumentó de 31,4% a aproximadamente 40,2%. Dichas adquisiciones dieron como resultado que DIC obtuviera el control de Mehadrin, a fines de febrero, ya que cuenta con mayoría de votos debido a que la tenencia restante se encuentra atomizada en varios accionistas.

Adicionalmente durante los meses de abril a junio 2020, DIC ha adquirido un 3,5% adicional de Mehadrin por un monto de NIS 14 millones (aproximadamente ARS 277 millones), aumento su participación al 43,7%

Como resultado de la obtención de control mencionada, a partir del 9 de marzo de 2020, hemos consolidado las operaciones de esta sociedad.

A continuación, se detallan los activos netos incorporados y el resultado generado por dicha transacción. El proceso de determinación del valor razonable de los activos netos incorporados se encuentra sustancialmente completo al 30 de junio de 2020 y se estima finalizarlo en los primeros meses del ejercicio a finalizar el 30 de junio de 2021. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía no espera que se registren ajustes materiales a los activos netos incorporados detallados a continuación:

31.03.2020
millones de ARS

Valor razonable de activos identificables y pasivos asumidos:

Propiedades de inversión	244
Propiedades, planta y equipo	6.108
Activos intangibles	57
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.879
Activos restringidos	164
Créditos por impuesto a las ganancias	146
Créditos por ventas y otros créditos	10.211
Derechos de uso	4.019
Instrumentos financieros derivados	37
Inventarios	2.503
Préstamos	(7.363)
Pasivos por impuesto diferido	(945)
Deudas comerciales y otras deudas	(4.711)
Pasivo por arrendamiento	(2.119)
Provisiones	(56)
Beneficios a los empleados	(128)
Remuneraciones y cargas sociales	(201)
Impuesto a las ganancias	(18)
Efectivo y equivalentes	2.612
Total activos netos identificables	12.439
Interés no controlante	(7.443)
Llave negativa (*)	(376)
Inversión en asociadas dada de baja	3.908
Efectivo y equivalentes	712
Total contraprestación	4.620

(*) Includido dentro de “Otros resultados operativos, netos”

Venta parcial de la tenencia accionaria en Gav Yam

El 1 de julio de 2019, PBC vendió aproximadamente el 11,7% de capital social de Gav-Yam mediante acuerdos privados. Luego de esta transacción la tenencia de PBC en Gav-Yam se redujo del 51,7% al 40%. La contraprestación recibida por dicha venta fue de NIS 456 millones (aproximadamente ARS 6.949 millones reexpresados a la fecha de los presentes estados financieros).

Adicionalmente, con fecha 1 de septiembre de 2019 PBC vendió aproximadamente un 5,14% adicional de las acciones de Gav-Yam por lo cual la tenencia accionaria de PBC en Gav-Yam pasó del 40% al 34,9%. Como consecuencia de dichas ventas, PBC ha perdido el derecho de nominar a la mayoría de los miembros del Directorio, y de designar o remover a los miembros claves de la gerencia. En consecuencia, PBC ha perdido el control de Gav-Yam y ha desconsolidado dicha inversión desde esa fecha.

A continuación, se encuentran los detalles de la venta:

	30.09.2019
	millones de ARS
Efectivo recibido	14.261
Remediación del valor razonable de la inversión remanente	32.165
Total	46.426
Activos netos dados de baja incluyendo llave de negocio	(28.128)
Ganancia por venta de subsidiaria neta de impuestos (*)	18.298

(*) Dichos resultados se encuentran expuestos dentro de operaciones discontinuadas, en el rubro “otros resultados operativos, netos”

A continuación, se detallan los activos netos dados de baja:

	30.09.2019
	millones de ARS
Propiedades de inversión	155.846
Propiedades, planta y equipo	1.061
Activos intangibles	3.281
Derecho de uso de activos	42
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4.396
Activos restringidos	378
Créditos por ventas y otros créditos	1.157
Inversiones en activos financieros	13.544
Propiedad para la venta	155
Crédito por impuesto a las ganancias	190
Efectivo y equivalentes de efectivo	10.623
TOTAL DEL ACTIVO	190.673
Préstamos	95.443
Pasivos por arrendamiento	42
Pasivos por impuesto diferido	21.151
Deudas comerciales y otras deudas	2.398
Beneficios a los empleados	21
Remuneraciones y cargas sociales	63
Impuesto a las ganancias	125
TOTAL DEL PASIVO	119.243
Interés no controlante	43.302
Activos netos dados de baja incluyendo llave de negocio	28.128

El 12 de enero de 2020, PBC recibió un comunicado del Ministerio de Justicia de Israel, en el que se cuestionaba la pérdida el control de Gav-Yam registrada en septiembre 2019, y por lo tanto, cuestionaba el cumplimiento de PBC con la ley de concentración en Israel.

En mayo de 2020, PBC acordó vender aproximadamente el 4,96% del capital social emitido de Gav Yam a un tercero no relacionado, por lo que su participación en Gav-Yam disminuyó del 34,9% al 29,9% luego de materializada la venta, y de esta forma finalizó con los cuestionamientos del Ministerio de Justicia de Israel.

Cambio en la tenencia accionaria de Shufersal y pérdida de control

El 24 de diciembre de 2017, DIC vendió acciones de Shufersal, disminuyendo su participación de 53,30% a 50,12%. La contraprestación con respecto a la venta de las acciones ascendió a NIS 169,5 millones (equivalente a ARS 2.148 millones). Ambas transacciones fueron contabilizadas como una transacción de patrimonio generando un aumento del patrimonio atribuible a la sociedad controlante por ARS 727 millones y ARS 976 millones respectivamente.

El 16 de junio de 2018 DIC anunció la venta de un porcentaje de su participación en Shufersal a inversores institucionales. La misma se concretó el 21 de junio de 2018. El porcentaje vendido ascendió a 16,56% y el importe neto cobrado fue de NIS 848 millones aproximadamente (equivalente a ARS 13.845 millones), consecuentemente DIC perdió el control de Shufersal por lo cual el grupo desconsolidó la subsidiaria a dicha fecha.

A continuación, se encuentran los detalles de la venta:

	30.06.2018
	Millones de ARS
Efectivo recibido	14.275
Remediación del valor razonable de la inversión remanente	29.271
Total	43.546
Activos netos dados de baja incluyendo llave de negocio	(18.902)
Ganancia por venta de subsidiaria neta de impuestos (*)	24.644

(*) Incluye ARS 5.856 millones como resultado de la venta y ARS 18.789 millones como resultado de la remediación a valor razonable de la tenencia posterior. Dichos resultados se encuentran expuestos dentro de operaciones discontinuadas.

A continuación, se detallan los activos netos dados de baja:

	30.06.2018
	Millones de ARS
Propiedades de inversión	10.332
Propiedades, planta y equipo	64.484
Activos intangibles	16.203
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	892
Activos restringidos	203
Créditos por ventas y otros créditos	32.516
Inversiones en activos financieros	280
Instrumentos financieros derivados	51
Inventarios	13.955
Efectivo y equivalentes de efectivo	12.404
TOTAL DEL ACTIVO	151.320
Préstamos	47.383
Pasivos por impuesto diferido	6.244
Deudas comerciales y otras deudas	53.306
Provisiones	1.025
Beneficios a los empleados	2.812
Remuneraciones y cargas sociales	5.322
Impuesto a las ganancias	17
TOTAL DEL PASIVO	116.109
Interés no controlante	16.309
Activos netos dados de baja incluyendo llave de negocio	18.902

Adicionalmente, el 27 de noviembre de 2018 DIC vendió el 7,5% del total de las acciones de Shufersal a inversores institucionales por una contraprestación de NIS 416 millones (aproximadamente ARS 7.266 millones). Luego de esta transacción el grupo pasó a tener una tenencia aproximada de 26,02% en dicha compañía. El resultado de dicha venta fue de NIS 27 millones (aproximadamente ARS 430 millones). Ver nota 34 de los estados financieros finalizados el 30 de junio de 2020.

Para mayor información sobre la venta de la participación accionaria remanente en Shufersal ver nota 35 de hechos posteriores de los estados financieros finalizados el 30 de junio de 2020.

Aumento de participación en Cellcom

El 27 de junio de 2018 Cellcom realizó un aumento de capital por el cual recibió un importe bruto de NIS 280 millones (aproximadamente ARS 4.918 millones). DIC participó de dicho aumento desembolsando NIS 145,9 millones (aproximadamente ARS 2.561 millones) por 6.314.200 acciones.

Adicionalmente, en diciembre de 2018, DIC ejerció 1,5 millones de opciones (Serie 1) de Cellcom que tenía en su poder por un monto de NIS 31 millones (aproximadamente ARS 527 millones). Además, en diciembre de 2019 y febrero de 2020, DIC adquirió acciones de Cellcom por NIS 19 millones (aproximadamente ARS 357 millones). Como resultado del ejercicio de las opciones y la adquisición, la participación de DIC en Cellcom aumentó un 0,9%. Las presentes transacciones fueron contabilizadas como transacciones de patrimonio generando una disminución del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por ARS 226 millones reexpresado a la fecha de los presentes estados financieros.

Adicionalmente, el 5 de diciembre de 2019 Cellcom realizó un aumento de capital, del cual DIC participó y adquirió casi el 50% de la emisión. El monto recibido por la emisión fue de NIS 307 millones (aproximadamente ARS 6.011 millones a dicha fecha) y Cellcom emitió un total de 30.600.000 acciones ordinarias, 7.038.000 Opciones Serie 3 y 6.426.000 Opciones Serie 4 por NIS 1,021 por unidad (cada unidad consistirá en 100 acciones ordinarias, 23 Opciones Serie 3 y 21 Opciones Serie 4).

Luego de la participación de DIC en dicha emisión, el porcentaje de tenencia es de un 46,2% del capital social emitido y de aproximadamente el 48,5% de los derechos de voto de la Compañía (directamente y mediante acuerdos con otros accionistas de la Compañía).

Venta de una subsidiaria de IDBT

El Directorio de IDBT, el 14 de agosto de 2018, aprobó el acuerdo para vender el 50% de una subsidiaria de IDBT la cual maneja las operaciones de turismo para Israir por un total de NIS 26 millones

(aproximadamente ARS 506 millones), la cual se perfeccionó el 31 de diciembre de 2018. Dicha transacción no modifica las intenciones de venta de IDBT en su conjunto. El grupo evaluó que se mantienen los criterios para seguir clasificando la inversión como operaciones discontinuas según lo establecido por IFRS 5.

Acuerdo venta de terreno en EE.UU.

En julio de 2019, una subsidiaria de IDBG firmó un acuerdo de venta de un terreno adyacente al proyecto Tivoli en Las Vegas por un valor de USD 18 millones. En esta etapa, no hay certeza de que se complete la transacción de venta.

Venta de bienes raíces

En octubre de 2018, una subsidiaria de Ispro firmó un acuerdo para la venta de todos sus derechos en bienes raíces en un área de aproximadamente 29 dunam (equivalente a 1 hectárea), en la que hay 12.700 metros cuadrados en la zona industrial del norte en Yavneh por NIS 86 millones (equivalente a ARS 6.439 millones). La misma ya ha sido concretada.

Aumento de participación en PBC

En diciembre 2018 y febrero 2019, DIC adquirió en el mercado un 4,40% adicional de PBC por NIS 81 millones (equivalente a ARS 1.435 millones). Las presentes transacciones fueron contabilizadas como transacciones de patrimonio generando un aumento del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por ARS 101 millones reexpresado a la fecha de los presentes estados financieros. Para mayor información ver nota 35 de los estados financieros al 30 de junio de 2020.

Recompra de acciones propias por DIC

En diciembre de 2018, el Directorio de DIC aprobó un plan para la adquisición de acciones propias, por un período de un año, hasta diciembre de 2020 por un monto máximo de NIS 120 millones (aproximadamente ARS 2.498 millones). Las adquisiciones se llevarán a cabo de acuerdo con las oportunidades de mercado, fechas, precios y cantidades, según lo determine la Gerencia de DIC, de tal manera que, en todo momento, la tenencia del mercado será de al menos el 10,1% del total del capital social emitido de DIC.

Desde diciembre 2018 a la fecha del cierre del ejercicio, DIC adquirió 12,2 millones de acciones por un monto total de NIS 119 millones (aproximadamente ARS 2.040 millones). Adicionalmente, en diciembre de 2018, accionistas minoritarios de DIC ejercieron opciones de DIC Series 6 por un importe de NIS 9 millones (aproximadamente ARS 174 millones).

Como resultado de las operaciones descriptas en los párrafos precedentes, la participación de Dolphin IL en DIC aumentó aproximadamente un 5,4%. Las presentes transacciones fueron contabilizadas como transacciones de patrimonio generando una disminución del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por ARS 133 millones reexpresado a la fecha de los presentes estados financieros.

Aumento de participación en Elron

En noviembre y diciembre de 2018, DIC adquirió en el mercado un 9,2% adicional de Elron por NIS 31 millones (equivalente a ARS 557 millones). Adicionalmente en junio 2020 Elron emitió acciones al mercado y, terceros ajenos al grupo adquirieron participación por NIS 26 millones. Las presentes transacciones fueron contabilizadas como una transacción de patrimonio generando una disminución del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por ARS 64 millones.

Aumento de participación en DIC

El 5 de julio de 2018 Tyrus adquirió 2.062.000 acciones de DIC en el mercado por NIS 20 millones (equivalente a ARS 490 millones), equivalente al 1,35% de las acciones en circulación de dicha sociedad a dicha fecha. La tenencia del Grupo pasó del 76,57% a 77,92%. La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando un aumento del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por ARS 46 millones reexpresado a la fecha de los presentes estados financieros.

Considerando lo descripto en la nota 4.G de los estados financieros al 30 de junio de 2020, la tenencia del en DIC asciende a 83,77%, considerando la recompra de acciones propias en cartera.

Pago anticipado de obligaciones negociables de Ispro

En agosto de 2019, el Comité de Auditoría y el Directorio de Ispro aprobaron el pago anticipado completo de las obligaciones negociables (Serie B), que cotizaban en el TASE, el importe total fue de NIS 131 millones (aproximadamente ARS 2.465 millones reexpresados a la fecha de los presentes estados

financieros). La cancelación anticipada de estas obligaciones negociables hizo que Ispro pase a ser solo una empresa informante para el TASE y no una cotizante.

Acuerdo para la venta de Ispro

El 26 de enero de 2020, PBC firmó un acuerdo de venta de la totalidad del paquete accionario de Ispro y los derechos sobre los préstamos otorgados por los accionistas a ISPRO en NIS 885 millones. La finalización de la transacción está sujeta a la aprobación del Comisionado de Competencia de acuerdo con la Ley de Competencia Económica la cual se debe expedir dentro de los 150 días desde la fecha del acuerdo. Por tal motivo el grupo ha reclasificado los activos y pasivos como disponibles para la venta.

Al momento de la firma del acuerdo el comprador depositó NIS 15 millones en una cuenta y se comprometió a depositar un monto adicional de NIS 40 millones luego de finalizado el due diligence.

El 23 de marzo de 2020, el comprador contactó a PBC con una solicitud para diferir las fechas especificadas en el acuerdo de venta, y en respuesta, PBC informó al comprador que su solicitud sería considerada, sin perjudicar los derechos y obligaciones de PBC de acuerdo con el acuerdo. El 26 de marzo de 2020, fecha de finalización del proceso de due diligencie, el comprador incumplió su compromiso de depositar el segundo monto del depósito, por un monto de NIS 40 millones en la cuenta fiduciaria.

PBC exigió que el comprador solucione el incumplimiento y deposite el monto del segundo depósito de inmediato, y proceda con el cierre de la transacción de acuerdo con sus términos, sin que esto suponga una excepción a todos sus derechos y obligaciones y de cualquier consideración disponible para el Comprador según el acuerdo y la ley, hasta el 20 de abril del 2020. Dado que el incumplimiento no se modificó hasta el 20 de abril de 2020, el acuerdo se canceló.

En abril 2020, PBC firmó un acuerdo de compra con otro comprador por NIS 800 millones por la totalidad de las acciones de ISPRO y los derechos sobre los préstamos otorgados por PBC a ISPRO. Como consecuencia del mencionado acuerdo de venta del paquete accionario de Ispro, hemos reclasificado un total de activos netos de ARS 15.473 millones como "Grupo de Activos disponibles para la venta". El resultado que se habrá de reconocer al momento del perfeccionamiento de la venta es de NIS 47 millones (equivalentes a ARS 842 millones al cierre del presente ejercicio).

Acuerdo Cellcom – Golan Telecom

En febrero de 2020, Cellcom, los accionistas de Golan Telecom y Golan Telecom celebraron un memorando de entendimiento vinculante sobre la adquisición de todo el capital social emitido de Golan Telecom, por un total de NIS 590 millones, pagadero en 2 partes (NIS 413 millones a la fecha de cierre de la transacción, y NIS 177 millones dentro de los 3 años posteriores a la fecha de cierre). Cellcom emitirá y depositará 8,2 millones de acciones de la compañía en una cuenta fiduciaria con un administrador ("Acciones en custodia") como garantía.

La transacción incluye condiciones y representaciones estándar, y está sujeta al due diligencie por parte de Cellcom y a la recepción de aprobaciones regulatorias y aprobaciones de terceros materiales. Las partes negociarán sobre un acuerdo detallado; sin embargo, están obligados por el memorando de entendimiento, independientemente de si el acuerdo está firmado o no. En caso de que las condiciones para cerrar la transacción no se hayan cumplido antes del 31 de diciembre de 2020, el memorando de entendimiento o el acuerdo detallado, según corresponda, caducará.

Para más información sobre la conclusión del acuerdo y la obtención de las aprobaciones respectivas, ver nota 35 de los estados financieros al 30 de junio de 2020.**b. Principales inversiones y desinversiones de capital en curso, incluyendo la distribución geográfica de esas inversiones (nacionales o extranjeras) y la forma de financiamiento (interno o externo).**

Desarrollos

Financiamos nuestros proyectos, obras y/o emprendimientos a través de nuestra propia generación de caja y/o a través de financiaciones bancarias y/o través del mercado de capitales, ya sea a través de la emisión de obligaciones negociables y/o acciones.

Expansión Alto Palermo

El proyecto de ampliación del centro comercial Alto Palermo suma aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping de mayor venta por m2 del portfolio y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al al 30 de junio de 2020 era del 64% y la finalización está prevista para junio 2021.

Edificio Catalinas

El edificio a construir constará de 35.000 m² de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de “Catalinas” de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad contará con 30.832 m² correspondientes a 26 pisos y 272 cocheras del edificio. La inversión estimada en el proyecto asciende a la suma de ARS 2.600 millones y al 30 de junio de 2020, el grado de avance del desarrollo era del 95,0%. Contamos con el 61,5% de los m² de ABL propios de IRSA CP con contratos de locación firmados y hay buenas perspectivas de comercialización del resto de la superficie. El 10 de junio de 2020, IRSA CP informó con una tercera parte no relacionada la cesión y transferencia del derecho a escriturar con entrega de posesión de dos pisos de altura media de la torre en construcción “200 Della Paolera” ubicado en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 2.430 m² y 16 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 16,9 millones (USD/m² 6.940), el cual fue abonado en su totalidad. Luego de esta operación, IRSA CP conserva sus derechos por 24 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 28.000 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios, para mayor información ver “*Acontecimientos Recientes de IRSA CP*”.

c) Cuestiones ambientales³

Poseemos una política ambiental la cual es objeto de estudio constante ante la realización de nuestras inversiones. Hemos mostrado una actitud responsable respecto de los posibles impactos ambientales de nuestras actividades.

Estamos sujetos a la legislación ambiental bajo una serie de leyes, ordenanzas, normas y regulaciones nacionales, provinciales y municipales de Argentina. Las obligaciones legales ambientales varían según el emplazamiento del proyecto, las condiciones ambientales del lugar, los usos actuales y anteriores, y la actividad a desarrollar. El cumplimiento o las medidas para cumplir con dichas leyes ambientales conjuntamente con los usos actuales y anteriores, y la actividad a desarrollar puede ocasionar demoras o requerimientos adicionales a los proyectos, causándonos costos sustanciales, y prohibir, modificar o limitar seriamente nuestras actividades. Antes de comprar un terreno o llevar a cabo una inversión, realizamos o contratamos una evaluación ambiental del sitio para identificar posibles condiciones ambientales especiales, así como también analizar el posible impacto de la inversión o el desarrollo a realizar. No hemos resultado afectados materialmente en forma negativa a la fecha ni por la existencia o potencial existencia de contaminantes ni por la falta de aprobaciones regulatorias ambientales. En la actualidad, no hay acciones legales o procesos administrativos sustanciales en relación con cuestiones ambientales en nuestra contra, como resultado de operar en cumplimiento con todas las regulaciones ambientales vigentes.

Continuaremos implementando un plan de mejora continua, siguiendo nuestra característica trayectoria de respeto al ambiente, cumplimiento de la normativa vigente y optimizando el uso.

Asimismo, nuestra subsidiaria IRSA CP, estableció una política ambiental, donde se compromete con el medio ambiente, en la cual innova en el uso de las mejores prácticas para el desarrollo de sus actividades.

IRSA CP trabaja para alcanzar el equilibrio entre el uso eficiente de los recursos y un creciente desarrollo inmobiliario, en la cual le importa la relación con su gente y los vecinos de las comunidades en donde eligió trabajar, y de las cuales forma parte. IRSA CP planifica a largo plazo, buscando desarrollar de forma sustentable, y trabaja en pos de la mejora continua, la protección del ambiente y el cumplimiento de la legislación y normativa vigente, inclusive aquella a la que se suscribió voluntariamente. IRSA CP forma parte de un proceso de cambio cultural, que comparte y hace extensivo a la gente con la que se relaciona.

d) Política de Dividendos y Agentes Pagadores

La Compañía no tiene aprobada una política de dividendos.

³ Información interna de la Compañía.

**DATOS SOBRE DIRECTORES Y ADMINISTRADORES, GERENTES, PROMOTORES,
MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, DEL CONSEJO DE VIGILANCIA Y
COMITÉ DE AUDITORÍA**

a) Directores y administradores, titulares y suplentes y gerentes

Directorio

Nuestra administración y dirección está a cargo de nuestro Directorio. Nuestros estatutos establecen que el Directorio está integrado por un mínimo de 8 y un máximo de 16 directores titulares e igual o menor número de suplentes. Los directores son elegidos por el voto de la mayoría de nuestros accionistas en asamblea ordinaria por el término de tres ejercicios y pueden ser reelectos indefinidamente.

Actualmente, nuestro Directorio está compuesto por 12 directores titulares y 6 directores suplentes. Los directores suplentes serán convocados a ejercer funciones en caso de ausencia, vacancia o deceso de un director titular y cumplen sus funciones hasta que un nuevo director es designado.

La actual composición de la nómina de directores y administradores, titulares y suplentes fue aprobada por las Asambleas de Accionistas de fecha 31 de octubre de 2018, 30 de octubre de 2019, 12 de diciembre de 2019 y 26 de octubre de 2020.

El siguiente cuadro contiene información sobre nuestros directores titulares y suplentes:

Nombre	DNI	CUIT / CUIL	Fecha de Nacimiento	Cargo	Fecha de Designación y de Vencimiento en el Cargo Actual	Antigüedad en IRSA	Domicilio Profesional
Eduardo S. Elsztain	14.014.114	20-14014114-4	26/01/1960	Presidente	2018 – 2021	1991	Bolívar 108, 1° Piso, CABA.
Saúl Zang	4.533.949	20-04533949-2	30/12/1945	Vicepresidente 1°	2018 – 2021	1994	Florida 537, 18° Piso, CABA.
Alejandro G. Elsztain	17.737.414	20-17737414-9	31/03/1966	Vicepresidente 2°	2019 – 2022	2001	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Fernando A. Elsztain	14.222.053	23-14222053-9	04/01/1961	Director Titular	2020 – 2023	1999	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Cedric D. Bridger	5.038.560	20-05038560-5	09/11/1935	Director Titular	2018 – 2021	2003	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Marcos M. Fischman	14.156.108	20-14156108-2	09/04/1960	Director Titular	2018 - 2021	2003	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Mauricio E. Wior	12.476.435	23-12746435-9	23/10/1956	Director Titular	2018 – 2021	2006	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Daniel R. Elsztain	23.086.679	20-23086679-2	22/12/1972	Director Titular	2020 - 2023	2007	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Oscar P. Bergotto	4.421.601	23-04421601-9	19/07/1946	Director Titular	2019 - 2022	2019	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Demian Brener	32.526.707	20-35267074-0	20/06/1990	Director Titular	2019 - 2022	2019	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
María J. Bearzi	25.006.622	27-25006622-3	15/11/1975	Director Titular	2019 - 2022	2019	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Liliana L. ⁽²⁾ De Nadai	12.933.668	23-12933668-4	11/01/1959	Director Titular	2019 - 2022	2019	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Gastón A. Lernoud	20.3839.88	20-20383988-0	04/06/1968	Director Suplente	2020 - 2023	2014	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Enrique Antonini	8.113.157	20-08113157-1	16/03/1950	Director Suplente	2019 - 2022	2019	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Gabriel A. G. Reznik	12.945.351	20-12945351-7	18/11/1958	Director Suplente	2019 - 2022	2019	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA

David Williams ⁽¹⁾⁽²⁾	497216477	-	07/12/1955	Director Suplente	2019 - 2022	2019	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Ben Josef Elsztain ⁽³⁾	40130706	20-40130706-1	01/16/1997	Director Suplente	2020-2023	2020	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Iair Elsztain ⁽³⁾	3879555	20-3879555-4	05/03/1995	Director Suplente	2020-2023	2020	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA

(1) Pasaporte.

(2) Los directores Liliana L. De Nadai y David Williams fueron designados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 12 de diciembre de 2019.

(3) Los directores Ben Josef Elsztain y Iair Elsztain fueron designados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 26 de octubre de 2020.

Oscar P. Bergotto, Demian Brener, María Julia Bearzi, Liliana Luisa De Nadai y David Williams son directores independientes de acuerdo con las Normas de la CNV.

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

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

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

Alejandro Gustavo Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo otorgado por la Universidad de Buenos Aires. Luego realizó el programa de administración avanzada en la Universidad de Harvard en junio de 1999. Desde 1994 ocupa el cargo de CEO de Cresud. Actualmente se desempeña como Vicepresidente segundo de IRSA y Vicepresidente Ejecutivo de IRSA CP. También se desempeña como director de BrasilAgro, una compañía agricultora de Brasil y de IDBD. Asimismo, es Presidente de las compañías israelíes Gav-Yam y Mehadrin y Vicepresidente de Property & Building Corporation Ltd. El Sr. Alejandro Gustavo Elsztain es el hermano de nuestro Presidente, Eduardo Sergio Elsztain y de Daniel Ricardo Elsztain, y primo de Fernando Adrián Elsztain.

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

Cedric D. Bridger. El Sr. Bridger ha sido certificado como Contador Público en Reino Unido. Desde 1992 hasta 1998, se desempeñó como Director Financiero de YPF S.A. El Sr. Bridger también fue Director Financiero de Hughes Tool Argentina, Director Ejecutivo de Hughes Tool en Brasil y Vicepresidente Corporativo de Operaciones de Hughes en Sudamérica.

Marcos Fischman. El Sr. Fischman es pionero en Asesoramiento Corporativo en Argentina. Estudió en la Universidad Hebrea de Jerusalén. Provee servicios de consultoría para hombres de negocio, estudiantes y artistas. Desde 1993, forma parte de nuestra compañía desempeñando los servicios de consultoría en las áreas de comunicación y desarrollo.

Mauricio Wior. El Sr. Wior obtuvo un Master en finanzas, así como una licenciatura en economía y contabilidad en la Universidad de Tel Aviv, en Israel. Actualmente, el Sr. Wior es director de Banco

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

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

Demian Brener. El Sr. Brener obtuvo el título de Ingeniería Industrial en el Instituto Tecnológico de Buenos Aires, Argentina, y en la Universidad de Lund, Suecia. Él es con-fundador y CEO de Zeppelin, compañía enfocada en tecnología de blockchain y seguridad. Su trabajo fue publicado en medios como Forbes y Bloomberg. También es emprendedor de Endeavor, asesor de varias empresas de tecnología y miembro de las comunidades de Voltaire y Sandbox. Ha trabajado en Quasar Ventures, una firma de Venture Capital, y Despegar, la agencia de viajes en línea líder en América Latina.

Maria Julia Bearzi. La Sra. Bearzi posee una Licenciatura en Administración de la Universidad Nacional de La Plata. Tiene una historia de más de 15 años trabajando para el desarrollo empresarial en la Fundación Endeavor. Fue responsable del desarrollo institucional y desde 2016 es la directora ejecutiva de esta organización. Además, durante 3 años fue profesora asociada de la asignatura de Desarrollo Empresarial en la UMET (Universidad Metropolitana para la Educación y el Trabajo). Lideró el programa Emprendimiento por esfuerzo en la Universidad Católica Argentina y el curso de capacitación empresarial UTDT Factory en la Universidad Torcuato Di Tella.

Liliana Luisa De Nadai. La Sra. De Nadai obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Desde el 2003, ha asesorado diversas compañías como bancos, consultoras contables, impositivas y de Prevención de lavado de activos. A lo largo de su Carrera, ha asistido a varios cursos de Práctica profesional en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

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

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

Ben Iosef Elsztain. Estudio Medios de Comunicación en la Escuela Técnica ORT. Fundó y fue Gerente Comercial de Torch Argentina hasta 2017. Es director de Soluciones de Seguridad Vial SA como representantes de la israelí Mobileye. Es hijo de Eduardo S. Elztain y Mariana R. Carmona; hermano de Ilan y Iair Elztain; y sobrino de Alejandro G. y Daniel R. Elztain.

Iair Elsztain. Se encuentra en la actualidad estudiando la carrera de Ingeniería Industrial en la Facultad de Ingeniería de la UADE. Se ha desempeñado como General Manager en Iacob House Hostel, en la actualidad se encuentra trabajando en el Proyecto Emprendimiento ISE (Israel Startup Experience) el cual ofrece viajes para jóvenes con experiencia en Israel. También ha realizado una pasantía en Olive Tree

Venture Capital (Tel Aviv), Fondo de Inversión abocado a empresas de la industria tecnologica y cuidados de la salud. Es hijo de Eduardo S. Elasztain y Mariana R. Carmona; hermano de Ilan y Ben Elasztain; y sobrino de Alejandro G. y Daniel R. Elasztain

Contratos de Trabajo con Nuestros Directores y Gerentes

No tenemos contratos escritos con nuestros directores. Sin embargo, los Sres. Eduardo Sergio Elasztain, Saúl Zang, Alejandro Gustavo Elasztain, Daniel Ricardo Elasztain y Fernando Elasztain son empleados de nuestra Compañía en virtud de la Ley de Contrato de Trabajo N°20.744. Asimismo, nuestro director suplente Gastón Armando Lernoud nos presta servicios en el marco del contrato de servicios corporativos. La ley N°20.744 rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima, protección de trabajadores jóvenes y suspensión y revocación del contrato.

La Gerencia de Primera Línea desempeña sus funciones en el marco de la Ley de Contrato de Trabajo y en el marco del contrato de servicios corporativos y de acuerdo con las instrucciones de nuestro directorio. No existen acuerdos por los cuales una persona deba ser seleccionada como miembro de nuestra gerencia de primera línea.

Para detalles sobre la remuneración de directores y gerentes, véase *“Datos sobre Directores y Administradores, Gerentes, Promotores, Miembros del Órgano de Fiscalización, del Consejo de Vigilancia y Comité de Auditoría–b) Remuneración–Remuneración de los directores”* y *“–Gerencia de Primera Línea”*.

Comité Ejecutivo

De acuerdo con nuestro estatuto, la gestión de los negocios ordinarios está a cargo de un Comité Ejecutivo, el cual está integrado por 5 directores titulares y 1 suplente, entre los que deben encontrarse el Presidente, Vicepresidente Primero y Vicepresidente Segundo del Directorio. Los actuales miembros del Comité Ejecutivo son los Sres. Eduardo Sergio Elasztain, Saúl Zang, Alejandro Elasztain y Fernando Elasztain, como titulares. El Comité Ejecutivo se reúne en la medida en que resulta necesario para nuestras actividades o ante solicitud de uno o más de sus miembros. La cesación por cualquier causa en el cargo de director titular de la Compañía implica automáticamente la cesación en el cargo de miembro del Comité Ejecutivo, sin necesidad de decisión expresa.

El Comité Ejecutivo es responsable de la administración de los asuntos diarios en virtud de la autoridad que le delegue el Directorio de conformidad con las leyes aplicables y nuestros estatutos. Conforme al artículo 269 de la Ley General de Sociedades (*“Ley General de Sociedades”*), el Comité Ejecutivo tiene a su cargo únicamente la gestión de los negocios ordinarios. Nuestros estatutos autorizan específicamente al Comité Ejecutivo a llevar a cabo los siguientes actos:

- 1) desarrollar y ejecutar, con ajuste a los objetivos y decisiones estratégicas del Directorio, la política comercial, crediticia, financiera y de recursos humanos de la Compañía, y cualquier otra concerniente al objeto social, celebrando en su caso, con representación suficiente, los contratos y operaciones necesarios, incluyendo aquellos que requiriesen el otorgamiento de escritura pública;
- 2) Con sujeción a las orientaciones estructurales que fije el Directorio, crear, mantener, suprimir, reestructurar o trasladar las dependencias y sectores de la organización administrativa y funcional de la Compañía;
- 3) Crear Comités Especiales, designar Vicepresidentes Ejecutivos, Directores Ejecutivos y/o estructuras o niveles funcionales análogos, designar a quienes estarán a su cargo y determinar el alcance de sus funciones;
- 4) Aprobar la dotación del personal, efectuar los nombramientos de gerentes, incluido el gerente general, y subgerentes y determinar sus funciones, contratar personal de cualquier rango o jerarquía, fijar sus niveles de remuneraciones de todos ellos y sus condiciones de trabajo, y adoptar cualquier otra medida de política de personal, incluidas promociones y despidos, siendo facultad del Presidente del Comité Ejecutivo el disponer pases, traslados y/o remociones, así como el aplicar las sanciones que pudieran corresponder;
- 5) Proponer al Directorio la creación apertura, traslado o cierre de sucursales, agencias o representaciones dentro o fuera del país, así como la participación fundacional o por adquisición en otras sociedades domiciliadas en el país o en el exterior y la enajenación total o parcial de tales participaciones, y supervisar el funcionamiento de todas ellas, instruyendo a quienes corresponda acerca del ejercicio de derechos sociales;
- 6) Administrar y disponer de bienes sociales en función de las orientaciones generales que establezca el Directorio y sin perjuicio de las atribuciones de éste, y con igual alcance tomar fondos en préstamo para destinarlos a las operaciones de la Compañía;

7) Elaborar y someter a consideración del Directorio los planes necesarios para el desarrollo de las políticas a que se refiere el inciso 1) de este apartado, como así también el régimen de contrataciones, el presupuesto anual y las estimaciones de gastos e inversiones y niveles de endeudamiento;

8) Aprobar quitas, esperas, refinanciaciones, novaciones, remisiones de deuda y/o renunciaciones de derechos, cuando así resulte necesario y/o conveniente al giro ordinario de los negocios sociales;

9) Dictar su propio reglamento interno si lo estimare necesario.

La enumeración precedente es meramente enunciativa, pudiendo el Comité Ejecutivo realizar todos los actos necesarios que hacen a la gestión ordinaria de los negocios sociales.

Gerencia de Primera Línea

Nombramiento de la Gerencia de Primera Línea

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

Información sobre la Gerencia de Primera Línea

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

Nombre	Fecha de Nacimiento	DNI	CUIT	Posición	Posición actual desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	14.014.114	20-14014114-4	Gerente General	1991
Daniel R. Elsztain	22/12/1972	23.086.679	20-23086679-2	Gerente General de Operaciones del negocio inmobiliario	2012
Matías I. Gaivironsky	23/02/1976	25.216.887	20-25216887-8	Gerente de Administración y Finanzas ⁽¹⁾	2011
Jorge Cruces	11/07/1966	92.307.903	20-92307903-4	Gerente de Inversiones	2020

(1) Desde el año 2011 Matías I. Gaivironsky ocupó el cargo de Gerente de Finanzas y a partir del año 2016 ha sumado el cargo de Gerente de Administración, convirtiéndose hasta la actualidad en el Gerente de Administración y Finanzas.

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

Matías I. Gaivironsky. El Sr. Matías Gaivironsky se graduó de Licenciado en Administración en la Universidad de Buenos Aires. Posee un Máster en Finanzas de la Universidad del CEMA. Desde 1997 ha ejercido diversas funciones en IRSA, IRSA CP y en la Compañía, habiendo sido nombrado en diciembre de 2011 Gerente de Finanzas y siendo su posición actual, desde principios de 2016, la de Gerente de Administración y Finanzas. Con anterioridad, en 2008 ocupó el cargo de Gerente de Finanzas de Tarshop S.A. También es director de Condor Hospitality REIT.

Jorge Cruces. El Sr. Jorge Cruces se desempeña como Director de Inversiones y además es Director de TGLT. Ha sido Gerente de Desarrollo Urbano en Banco Hipotecario S.A. Es miembro del Consejo de Administración de la Cámara de Negocios de Desarrolladores Urbanos. En relación con lo académico, es Coordinador del Programa Ejecutivo de Gestión Inmobiliaria de la Universidad Torcuato Di Tella. El Sr. Cruces es Arquitecto Egresado de la Universidad de Belgrano con maestría en Administración de Empresas, menciones en Finanzas y Administración Estratégica.

Comité de Auditoría

De conformidad con el Régimen de Transparencia de la Oferta Pública establecido por el Decreto 677/01, actualmente por aplicación de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, nuestro Directorio estableció el Comité de Auditoría.

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

El comité de auditoría debe reunirse una vez cada año como mínimo.

Actualmente, la Compañía posee un Comité de Auditoría completamente independiente, integrado por los directores Oscar Pedro Bergotto, Liliana Luisa De Nadai y María Julia Bearzi.

Órgano de Fiscalización

La comisión fiscalizadora tiene a su cargo la revisión y supervisión de los actos de administración y de los asuntos de nuestra Compañía, así como también controla el cumplimiento de los estatutos y de las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la asamblea anual ordinaria de accionistas y se desempeñan por el término de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora está integrada por 3 síndicos titulares y 3 síndicos suplentes y de conformidad con el artículo 294 de la Ley General de Sociedades, con sus modificatorias, se debe reunir como mínimo una vez cada 3 meses.

El siguiente cuadro incluye información acerca de los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora que fueron elegidos en la asamblea anual ordinaria de accionistas celebrada el 26 de octubre de 2020:

Nombre	Fecha de Nacimiento	DNI	CUIT	Cargo	Fecha de Vencimiento	Antigüedad en el cargo
José D. Abelovich	20/07/1956	12.076.652	20-12076652-5	Síndico Titular	2021	1992
Marcelo H. Fuxman	30/11/1955	11.889.826	20-11889826-6	Síndico Titular	2021	1992
Noemí Cohn	20/05/1959	13.081.575	27-13081575-3	Síndico Titular	2021	2010
Roberto D. Murmis	07/04/1959	13.120.813	20-13120813-9	Síndico Suplente	2021	2005
Ariela Levy	07/08/1979	27.283.594	27-27283594-8	Síndico Suplente	2021	2020
Paula A. Sotelo	08/10/1971	22.396.928	27-22396928-9	Síndico Suplente	2021	2020

A continuación, se incluye una breve descripción biográfica de cada miembro de nuestra comisión fiscalizadora.

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

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

Noemí Cohn. La Sra. Cohn obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Es socia de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L / Nexia International, un estudio contable de Argentina, y se desempeña en el área de auditoría. La Sra. Cohn trabajó en el área de auditoría de Harteneck, López y Cía., corresponsales de Coopers & Lybrand en Argentina y en Los Ángeles, California. La Sra. Cohn es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de Cresud S.A.C.I.F. y A. e IRSA CP, entre otras.

Roberto D. Murmis. El Sr. Murmis obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Murmis es socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L / Nexia International. El Sr. Murmis se desempeñó como asesor de la Secretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía de la Nación. Además, es miembro de la Comisión Fiscalizadora de Cresud S.A.C.I.F. y A., IRSA Propiedades Comerciales SA,, Futuros y Opciones.Com S.A. y Llao Llao Resorts S.A., entre otras empresas.

Ariela Levy. La Sra. Levy obtuvo una licenciatura en contabilidad de la Universidad de Buenos Aires. Es Directora del Departamento de Auditoría de Abelovich, Polano y Asociados, miembro de la firma de contabilidad Nexia International, una red global de firmas de contabilidad y consultoría. La Sra. Levy es miembro de los comités de supervisión de BACS Administradora de Activos S.A. SGFCI y IRSA CP, entre otros.

Paula A. Sotelo. La Sra. Sotelo obtuvo un título en contabilidad de la Universidad de Buenos Aires. Es Directora del Departamento de Auditoría de Abelovich, Polano y Asociados S.R.L. / Nexia International, una firma de contabilidad en Argentina. La Sra. Sotelo trabajó para KPMG en Argentina y también para Nueva York.

Asesores:

El asesor legal argentino de la Compañía, en general y en relación al presente Prospecto, es Zang, Bergel & Viñes Abogados, domiciliado Florida 537, Piso 18, Galería Jardín, (C1005AAK), C.A.B.A, Argentina.

Las cuestiones legales relativas a la ley argentina se basarán en el dictamen de Zang, Bergel & Viñes Abogados. Saúl Zang, director y vicepresidente 1º de la Compañía, fue socio del estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados.

Audidores:

Audidores externos titulares:

Al 30 de junio de 2020 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Walter Rafael Zablocky	22.870.443	20-22870443-2	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 340-Fº 156
José Daniel Abelovich	12.076.652	20-12076652-5	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 102-Fº 191.

Al 30 de junio de 2019 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2019:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Mariano C. Tomatis	22.147.772	20-22147772-4	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 241-Fº 118.
Marcelo Héctor Fuxman	11.889.826	20-11889826-6	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 134-Fº 85.

Al 30 de junio de 2018 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2018:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Mariano C. Tomatis	22.147.772	20-22147772-4	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 241-Fº 118.
Marcelo Héctor Fuxman	11.889.826	20-11889826-6	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 134-Fº 85.

Audidores externos suplentes:

Al 30 de junio de 2020 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Mariano C. Tomatis	22.147.772	20-22147772-4	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 241-Fº 118.
Noemi Ivonne Cohn	13.081.575	27-13081575-3	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 116-Fº 135.
Marcelo Héctor Fuxman	11.889.826	20-11889826-6	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 134-Fº 85.

Al 30 de junio de 2019 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2019:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
-------------	-----	----------	------------------	-----------------	----------------

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Walter Rafael Zablocky	22.870.443	20-22870443-2	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340-F° 156
Noemi Ivonne Cohn	13.081.575	27-13081575-3	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 116-F° 135.
José Daniel Abelovich	12.076.652	20-12076652-5	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102-F° 191.

Al 30 de junio de 2018 y por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2018:

Firmado por	DNI	C.U.I.T.	Estudio contable	Domicilio Legal	Matriculado en
Walter Rafael Zablocky	22.870.443	20-22870443-2	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340-F° 156
Noemi Ivonne Cohn	13.081.575	27-13081575-3	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 116-F° 135.
José Daniel Abelovich	12.076.652	20-12076652-5	Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.	25 de mayo 596, Piso 8 (1002) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102-F° 191.

Gerencia de Primera Línea

Designación de la Gerencia de Primera Línea

Nuestro directorio designa y remueve a la gerencia de primera línea. La gerencia de primera línea desempeña sus funciones de acuerdo con las instrucciones de nuestro directorio. No existen acuerdos por los cuales una persona deba ser seleccionada como miembro de nuestra gerencia de primera línea.

b) Remuneración

Remuneración de los directores

La Ley General de Sociedades establece que la remuneración del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, en caso de no estar establecida en el estatuto de la Compañía, deberá ser fijada por la asamblea de accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder el 25% de las ganancias de la Compañía. Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquél límite cuando se reparta el total de las ganancias. A los fines de la aplicación de esta disposición, no se tendrá en cuenta la reducción en la distribución de dividendos resultante de deducir las retribuciones del Directorio y del Comisión Fiscalizadora.

Cuando el ejercicio de comisiones especiales o de funciones técnico-administrativas por parte de uno o más directores, frente a lo reducido o a la inexistencia de ganancias imponga la necesidad de extender los límites prefijados, sólo podrán hacerse efectivas tales remuneraciones en exceso si fuesen expresamente acordadas por la asamblea de accionistas. La remuneración de nuestros directores para cada ejercicio se determina, de conformidad con las pautas establecidas por la Ley General de Sociedades, teniendo en consideración si lo mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la asamblea.

En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 26 de octubre de 2020 los accionistas aprobaron una

remuneración total de ARS 71.450.320 para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020.

Conforme a los contratos de trabajo con ejecutivos celebrados con los Sres. Eduardo S. Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Elsztain, Fernando Elsztain y Daniel Elsztain, si revocamos los contratos de trabajo de cualquiera de estos ejecutivos sin causa, quedaremos obligados a abonar dos años de remuneración al ejecutivo correspondiente.

Gerencia de Primera Línea

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

El total abonado a nuestra Gerencia de Primera Línea (incluyendo Directores) para el período fiscal finalizado el 30 junio de 2020 fue de ARS 47,7 millones.

Comisión Fiscalizadora

En la asamblea de accionistas celebrada el 26 de octubre de 2020 se aprobó una remuneración total de ARS 1.575.000 para la totalidad de los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020.

Comité de Auditoría.

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

Programa de capitalización para el personal ejecutivo

Hemos definido un programa de capitalización para nuestros ejecutivos. El plan está vigente desde el 1 de enero de 2006. Los empleados pueden participar de forma voluntaria en el mismo a través de fechas de enrolamiento mensuales. Los participantes pueden hacer contribuciones al plan antes de pagar impuestos sobre su salario mensual (las “Contribuciones Base”) por hasta 2,5% de los mismos. Las contribuciones de los empleados son transferidas a un fondo común de inversión. Nuestras contribuciones son mantenidas en un fideicomiso. Los individuos participantes pueden ordenar al fiduciario invertir sus cuentas en alternativas de inversión autorizadas. Los participantes o sus designados, dependiendo del caso, pueden acceder al 100% de sus contribuciones bajo las siguientes circunstancias:

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

En caso de renuncia o despido sin justa causa el participante obtendrá los importes resultantes de nuestras contribuciones solamente si ha participado en el plan por el plazo mínimo de cinco años sujeto a determinadas condiciones.

Plan de Incentivo

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

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

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

Los beneficiarios bajo este Plan fueron invitados a participar por nuestro Directorio y su decisión de

acceder al Plan fue voluntaria.

En el futuro, los participantes o sus sucesores tendrán acceso al 100% del beneficio (las acciones de Cresud S.A.C.I.F. y A. contribuidas por la Compañía) en los siguientes casos:

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

Mientras los participantes sean parte del programa y hasta que se cumplan las condiciones antes mencionadas para recibir las acciones correspondientes a las contribuciones sobre la base de los bonus 2011 a 2013, los participantes recibirán los derechos económicos correspondientes a las acciones que se les hubieren asignado. Como fuera estipulado en el plan, las acciones correspondientes al bonus de 2014 fueron entregadas en abril de 2015, como también 1 sueldo en acciones para los empleados que no participaron del plan y tuvieran dos años de antigüedad.

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

En la Asamblea del 26 de octubre del 2020, Se aprobó por mayoría de votos ratificar lo dispuesto por la asamblea del 30 de octubre de 2019 en cuanto se refiere a la implementación del plan de incentivos para empleados, management y directores de la Sociedad y disponer el destino de hasta el 1% del capital resultante luego del aumento de capital aprobado en el punto tercero del presente orden del día, es decir, sobre la suma de ARS 54.123.001.970 (cincuenta y cuatro mil ciento veintitrés millones mil novecientos setenta), a la integración y formación de dicho plan, bonificándose de tal manera las acciones a entregar a los beneficiarios del plan, todo ello de conformidad a las disposiciones contenidas en el art. 68 de la Ley de Mercado de Capitales 26.831. Dicho plan aun no ha sido presentado ante la CNV para su aprobación.

Código de Ética

El Código de Ética entró en vigencia a partir del 31 de julio de 2005 con el objetivo de proveer una amplia gama de guías acerca del comportamiento individual o empresario aceptado. El mismo aplica a los directores, gerentes y empleados de la Compañía y sus controladas. El Código de Ética que rige nuestra actividad, cumpliendo con las leyes de los países en donde operamos se puede visualizar en nuestro sitio web www.irsacom.ar.

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

c) Propiedad Accionaria de nuestros Directores

El siguiente cuadro establece el monto y porcentaje de nuestras acciones de titularidad beneficiaria de nuestros directores, los miembros del comité ejecutivo, el órgano de fiscalización y la gerencia senior al 31 de diciembre de 2020⁽¹⁾.

Nombre	Posición	Cantidad de Acciones	% de Tenencia sobre Acciones en circulación
Directores			
Eduardo S. Elsztain (2)	Presidente / Gerente General	365.050.302	63,1%
Saúl Zang	Vice-Presidente Primero	471.516	0,0%
Alejandro G. Elsztain	Vice-Presidente Segundo	2.279.357	0,4%
Fernando A. Elsztain	Director	-	-
Cedric D. Bridger	Director	-	-
Marcos M. Fischman	Director	-	-
Mauricio E. Wior	Director	-	-
Daniel R. Elsztain	Director	-	-
María Julia Bearzi	Director	-	-
Oscar Pedro Bergotto	Director	-	-
Liliana De Nadai	Director	99.890	0,0%
Damian Brener	Director Suplente	-	-
Gaston A. Lernoud	Director Suplente	-	-
Enrique Antonini	Director Suplente	-	-
Gabriel A. G. Reznik	Director	-	-
David Williams	Director suplente	4.782	0,0%
Ben Elsztain	Director Suplente	-	-

Nombre	Posición	Cantidad de Acciones	% de Tenencia sobre Acciones en circulación
Iair Elsztain	Director Suplente	900	0,0%
Gerencia Senior			
Matías Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas	43.150	0,0%
Jorge Cruces	Gerente de Inversiones	18.930	0,0%
Órgano de Fiscalización			
José D. Abelovich	Síndico Titular	-	-
Marcelo H. Fuxman	Síndico Titular	-	-
Noemí Cohn	Síndico Titular	-	-
Roberto D. Murmis	Síndico Suplente	-	-
Paula Sotelo	Síndico Suplente	-	-
Ariela Levy	Síndico Suplente	-	-

(1) Información Interna de la Compañía.

(2) Incluye: (i) 356.913.421 acciones de titularidad beneficiaria de Cresud S.A.C.I.F. y A., (ii) 2.188.790 acciones de titularidad de Helmir S.A., (iii) 3.152.153 acciones de titularidad de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., (iv) 430.229 acciones de titularidad de Consultores Asset Management S.A., y (v) 2.365.706 acciones de titularidad directa de Eduardo Sergio Elsztain.

d) Otra información relativa al órgano de administración, de fiscalización y comités especiales.

Véase “*Datos sobre Directores y Administradores, Gerentes, Promotores, Miembros del Órgano de Fiscalización, del Consejo de Vigilancia y Comité de Auditoría*”, en el presente Prospecto.

e) Gobierno Corporativo.

La Compañía emite de acuerdo a lo establecido por las Normas de la CNV su Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, conforme a las buenas prácticas de gobierno corporativo que aplica la Compañía y del accionar del Directorio, dadas sus responsabilidades de administración y supervisión establecidas por la Ley General de Sociedades, el Estatuto de la Sociedad, la Ley de Mercado de Capitales y toda normativa aplicable a la Compañía.

Política de gobierno societario (cumplimiento Código de Gobierno Societario)

En materia de gobierno societario, la Compañía viene implementando lo que establece la normativa vigente sobre el tema, dictada por la CNV, la Securities and Exchange Commission (SEC) y los mercados autorregulados en donde cotiza sus acciones, además de lo sugerido por las buenas prácticas, con respecto a temas de la ética y conducta del Órgano de Administración. Para ello, el Directorio ha implementado un Código de Ética a través del cual se establecieron diferentes canales para efectuar denuncias ante la potencial existencia de posibles irregularidades, con accesos directos y administrados por el Comité de Ética y el Comité de Auditoría, éste último en cumplimiento de normativa extranjera (Ley Sarbanes-Oxley). Se cuenta además con el Informe del Código de Gobierno Societario aprobado anualmente por el Directorio junto con la Memoria y además el Reglamento del Comité de Auditoría inscripto ante la Inspección General de Justicia.

f) Empleados

Centro de Operaciones Argentina

Al 31 de diciembre de 2020 teníamos una dotación de 1.413 empleados. Nuestros empleados de los segmentos no relacionados a los Centros Comerciales y Oficinas Centrales contaban con 9 empleados. El segmento Centros Comerciales y Oficinas Centrales cuenta con 669 empleados, de los cuales 293 se encuentran bajo convenios colectivos de trabajo. El segmento Hoteles cuenta con 696 empleados, de los cuales 600 empleados se encuentran representados por la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (UTHGRA).

El siguiente cuadro contiene la cantidad de empleados en las distintas actividades de la Compañía a las fechas indicadas más abajo:

	Al 31 de diciembre de 2020 ⁽²⁾	Al 30 de junio de		
		2020	2019	2018
Desarrollo y Venta de Propiedades y otros Negocios no Relacionados a los Centros Comerciales	9	11	12	31
Centros Comerciales y Oficinas	669	784	865	928
Hoteles ⁽¹⁾	735	701	832	812
Total	1.413	1.496	1.709	1.771

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

(2) Información interna de la compañía.

ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

a) Estructura Organizacional y Organización de la Emisora y de su Grupo Económico.

La siguiente tabla refleja la información de nuestras tenencias y nuestros porcentajes relacionados con las ganancias netas totales consolidadas de nuestras subsidiarias al 31 de diciembre de 2020.

Subsidiaria	Actividad	País de constitución	Porcentaje de titularidad
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽¹⁾	Real estate	Argentina	79,45%
E-Commerce Latina S.A.	Inversiones	Argentina	100,00%
Efanur S.A.	Inversiones	Uruguay	100,00%
Hoteles Argentinos S.A.U.	Hotelera	Argentina	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. ⁽²⁾	Hotelera	Argentina	50,00%
Nuevas Fronteras S.A.	Hotelera	Argentina	76,34%
Inversora Bolívar S.A.	Inversiones	Argentina	100,00%
Palermo Invest S.A.	Inversiones	Argentina	100,00%
Ritelco S.A.	Inversiones	Uruguay	100,00%
Tyrus S.A.	Inversiones	Uruguay	100,00%
U.T. IRSA y Galerías Pacifico ⁽²⁾	Inversiones	Argentina	50,00%

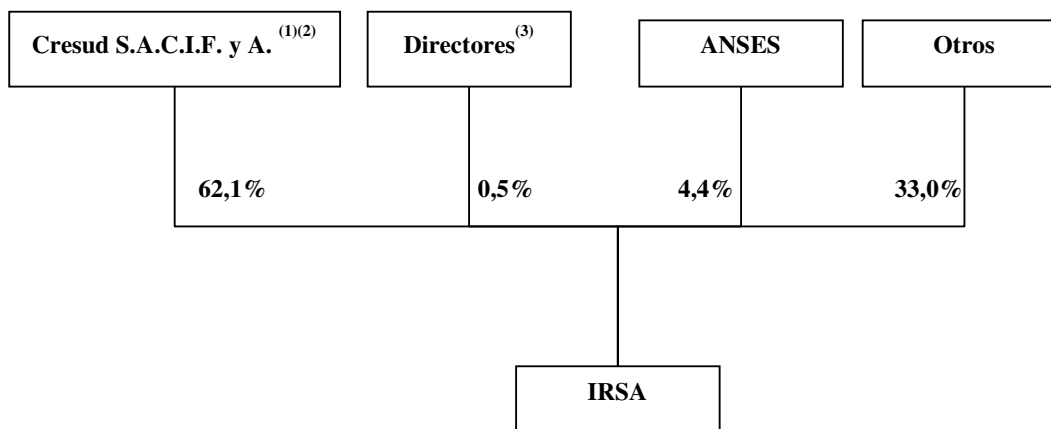
(1) Incluye la participación de IRSA directa e indirecta.

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

Tenemos una participación significativa en Banco Hipotecario, una sociedad argentina constituida bajo la legislación argentina dedicada a la actividad bancaria. Al 31 de diciembre de 2020, éramos titulares directa e indirectamente del 29,91% de Banco Hipotecario.

b) Accionistas principales:

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.



Accionista	Accionistas Principales al 31 de diciembre de 2020 ⁽⁵⁾	
	Cantidad de Acciones	Porcentaje ⁽³⁾
Cresud S.A.C.I.F. y A. ⁽¹⁾	359.102.211	62,1%
Directores y Gerencia de Primera Senior (excluyendo a Eduardo Elsztain) ⁽³⁾	2.918.031	0,5%
ANSES	25.914.834	4,4%
Otros accionistas (tenencias menores al 5%) ⁽⁴⁾	190.740.890	33,0%
Total	578.676.460	100,0%

- (1) Como resultado, el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado titular beneficiario de 182.111.933 acciones de Cresud, lo que representa el 36,3% de las acciones emitidas, incluyendo (i) 51.623.611 acciones de titularidad beneficiaria de IFISA; ii) 940 acciones de titularidad beneficiaria Consultores Venture Capital Uruguay S.A.; (iii) 88.350.550 acciones de titularidad beneficiaria de Agroinvestment S.A.; y (iv) 42.136.832 acciones de titularidad directa del Sr. Eduardo S. Elsztain. Además, IFISA conserva el poder de voto y el derecho de first refusal sobre 7.454.600 acciones ordinarias (1,49% de las acciones en circulación) de Cresud hasta el 18/02/2021. Si bien el Sr. Elsztain no posee la mayoría de las acciones de Cresud, es su mayor accionista y ejerce una influencia significativa sobre Cresud. Si se considerara que Sr. Elsztain controla Cresud, debido a su influencia significativa sobre Cresud, sería considerado el titular beneficiario de 63,1% de nuestras acciones en virtud de su inversión en Cresud de 359.102.211, en Consultores Venture Capital Uruguay S.A. de 3.152.153 acciones, en Consultores Asset Management S.A. de 430.229 acciones e indirectamente 2.365.709 acciones. Cresud es una compañía argentina, líder en la producción de bienes agropecuarios básicos. Las acciones de Cresud se encuentran listadas en ByMA bajo el símbolo "CRES" desde el 12 de diciembre de 1960 y desde marzo de 1997 sus ADS se negocian en el NASDAQ bajo el símbolo "CRESY".
- (2) Incluye sólo la tenencia directa de nuestros Directores y funcionarios, no incluye las tenencias de Eduardo S. Elsztain.
- (3) Al 31 de diciembre de 2020, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 578.676.460
- (4) Incluye 2 millones de acciones las cuales corresponden al Programa de Incentivo a Largo Plazo aprobado por la Asamblea de Accionistas del 31 de octubre de 2011, según lo especificado como acciones propias en cartera dentro del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2020.
- (5) Información interna de la Compañía.

Cambios en el porcentaje de tenencia de los accionistas principales ⁽⁴⁾

Accionista ⁽³⁾	Al 31 de diciembre de	Al 30 de junio de	30 de junio de	30 de junio de	30 de junio de
	2020	2020	2019	2018	2017
			(%)		
Cresud ⁽¹⁾	62,1	62,1	62,1	63,4	63,4
Directores y Gerencia ⁽²⁾	0,5	0,4	0,5	0,2	0,2
ANSES	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Total	67,1	67,0	67,1	68,1	68,1

- (1) Como resultado, el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado titular beneficiario de 182.111.933 acciones de Cresud, lo que representa el 36,3% de las acciones emitidas, incluyendo (i) 51.623.611 acciones de titularidad beneficiaria de IFISA; ii) 940 acciones de titularidad beneficiaria Consultores Venture Capital Uruguay S.A.; (iii) 88.350.550 acciones de titularidad beneficiaria de Agroinvestment S.A.; y (iv) 42.136.832 acciones de titularidad directa del Sr. Eduardo S. Elsztain. Además, IFISA conserva el poder de voto y el derecho de first refusal sobre 7.454.600 acciones ordinarias (1,49% de las acciones en circulación) de Cresud hasta el 18/02/2021. Si bien el Sr. Elsztain no posee la mayoría de las acciones de Cresud, es su mayor accionista y ejerce una influencia significativa sobre Cresud. Si se considerara que Sr. Elsztain controla Cresud, debido a su influencia significativa sobre Cresud, sería considerado el titular beneficiario de 63,1% de nuestras acciones en virtud de su inversión en Cresud de 359.102.211, en Consultores Venture Capital Uruguay S.A. de 3.152.153 acciones, en Consultores Asset Management S.A. de 430.229 acciones e indirectamente 2.365.709 acciones. Incluye sólo la tenencia directa de nuestros Directores y funcionarios, no incluye las tenencias de Eduardo S. Elsztain.
- (2) Al 31 de diciembre de 2020, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 578.676.460.
- (3) Información interna de la Compañía.

Derecho de Voto de los Accionistas Principales

Los derechos de voto de nuestros Accionistas Principales no son diferentes de los del resto de nuestros accionistas.

Acuerdos para cambio de control

No tenemos conocimiento de ningún acuerdo que, de entrar en vigencia, podría producir un cambio de control.

Porcentaje de acciones registradas en el país y porcentaje de acciones registradas en el exterior

Al 31 de diciembre de 2020, nuestro capital accionario total emitido y en circulación consistía de 578.676.460 acciones ordinarias. Al 31 de diciembre de 2020, había aproximadamente 20.364.471 Acciones de Depósito Globales (*Global Depositary Shares*) (representativas de 203.644.710 acciones ordinarias de nuestra Compañía, o 35,2% de todas nuestras acciones en circulación) detentadas en Estados Unidos por aproximadamente 19 tenedores registrados.

c) Transacciones con Partes Relacionadas

Una transacción con una parte relacionada es cualquier transacción realizada directa o indirectamente por nosotros o cualquiera de nuestras subsidiarias que sea material en función del valor de la transacción para:

- (a) nosotros o cualquier director, funcionario o miembro de nuestra administración o accionistas; (b)

cualquier entidad en la que esté interesada cualquier persona descripta en el punto (a); o (c) cualquier persona que esté relacionada o relacionada con cualquier persona descripta en el punto (a).

Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

Alquilamos un espacio para nuestras oficinas centrales situadas en la torre 200 Della Paolera, ubicada en Della Paolera 261 Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, la cual pertenece a IRSA CP. Además, alquilamos un espacio en el centro comercial Abasto, el cual es propiedad de IRSA CP.

Las oficinas de Eduardo S. Elstzain, nuestro Presidente y accionista controlante, están ubicadas en Bolívar 108, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. La propiedad ha sido alquilada a una compañía controlada por nuestro Presidente y familiares de él y también a una compañía controlada por Fernando A. Elstzain, uno de nuestros directores y primo de Eduardo S. Elstzain, y algunos de sus familiares.

Asimismo, nosotros, Cresud S.A.C.I.F y A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., BHN Seguros Generales S.A. y BHN Vida S.A. alquilamos oficinas, de propiedad de IRSA CP en diferentes edificios.

Además, damos en alquiler, a través de IRSA CP, diferentes espacios en nuestros Centros Comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como Banco Hipotecario. Los contratos de arrendamiento celebrados con estas partes relacionadas contienen cláusulas y valores similares a los celebrados con terceros.

El 29 de agosto de 2019, el Comité de Auditoría de DIC aprobó celebrar un acuerdo con IDBD, PBC, Gav-Yam y Elron para dividir los usos y gastos en las oficinas conjuntas a las que las compañías trasladarían sus oficinas en el proyecto ToHa en Totzeret Ha'aretz Street en Tel Aviv, de conformidad con un acuerdo de arrendamiento que las compañías celebraron con Gav-Yam y Amot Hashkaot Ltd. para el arrendamiento de oficinas y estacionamientos por el período que comienza el 1 de julio de 2019 y finaliza con el vencimiento de 15 años o al vencimiento de los dos períodos de opción (de cinco años cada uno).

Contrato de Servicios Corporativos con Cresud S.A.C.I.F. y A. e IRSA CP

Teniendo en cuenta que cada uno de Cresud, IRSA CP y nosotros tenemos operaciones que se superponen en cierta medida, nuestro consejo de administración consideró aconsejable implementar alternativas diseñadas para reducir ciertos costos fijos de nuestras actividades combinadas y mitigar su impacto en nuestros resultados operativos mientras aprovechamos y optimizamos las eficiencias individuales de cada uno de ellos en las diferentes áreas que comprenden la gestión de las operaciones. Para tal fin, el 30 de junio de 2004, Cresud, IRSA CP y nosotros celebramos un Acuerdo maestro para el intercambio de servicios corporativos, o el "Acuerdo marco", que se ha modificado varias veces de acuerdo con los requisitos operativos en evolución. El objetivo del Acuerdo Marco es aumentar la eficiencia en la distribución de los recursos corporativos y reducir los costos operativos. El Acuerdo Marco tuvo un plazo inicial de 24 meses y es renovable automáticamente por períodos de 24 meses, a menos que cualquiera de las partes lo rescinda con previo aviso.

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

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

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

Servicios de hotelería

Nosotros y nuestras partes relacionadas contratamos, en ciertas ocasiones, servicios de hotelería y alquiler de salones para eventos a Nuevas Fronteras S.A., Hoteles Argentinos S.A.U. y Llao Llao Resorts S.A., subsidiarias nuestras, las cuales se realizan de conformidad con los parámetros de mercado.

Operaciones financieras y de servicios

Operamos con diversas entidades financieras del mercado argentino con las que realizamos, entre otras, operaciones de crédito, inversión, compraventa de títulos y derivados financieros, entre las cuales se encuentra incluido Banco Hipotecario y sus subsidiarias. Asimismo, Banco Hipotecario y BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. suelen actuar como colocadores en transacciones de mercado de capitales efectuadas por la Compañía. Adicionalmente invertimos nuestros fondos líquidos en fondos de inversión administrados por BACS Administradora de Activos S.A. S.G.F.C.I., una subsidiaria de Banco Hipotecario, entre otras entidades.

Donaciones a Fundación IRSA y Fundación Museo de los Niños

Fundación IRSA es una institución de beneficencia sin fines de lucro que se propone apoyar y generar iniciativas relacionadas con la educación, la promoción de la responsabilidad social empresaria y del espíritu emprendedor de los jóvenes. Desarrolla acciones de voluntariado corporativo y fomenta las donaciones de los empleados de la Compañía a diversas entidades (ONGs, escuelas, entidades religiosas, etc.) en las cuales Fundación IRSA tiene un programa para multiplicar las donaciones que realizan los empleados para fortalecer e impulsar sus iniciativas solidarias. Los principales miembros del consejo de administración de Fundación IRSA son: Eduardo S. Elsztain (presidente); Saúl Zang (vicepresidente I), Alejandro Elsztain (vicepresidente II), Mariana C. de Elsztain (secretaria), Oscar Marcos Barylka (Vocal) y Marcos Slipakoff (Tesorero). Financia sus actividades con donaciones realizadas por nosotros, IRSA CP, Cresud S.A.C.I.F. y A. y otras compañías relacionadas. El 31 de octubre de 1997, IRSA CP celebró un acuerdo con Fundación IRSA por el cual se otorgó en comodato 3.800 metros cuadrados del área construida en el centro comercial Abasto por un plazo total de 30 años. Posteriormente, el 29 de octubre de 1999, Fundación IRSA cedió y transfirió sin costo alguno, el total de los derechos de uso sobre dicho local y sus respectivas obligaciones a la Fundación Museo de los Niños. Por otra parte, el 29 de noviembre de 2005, IRSA CP firmó otro contrato con Fundación Museo de los Niños por el cual se otorgó en comodato 2.670 metros cuadrados en un área construida en el centro comercial Alto Rosario por un plazo de 30 años.

Fundación Museo de los Niños es una institución sin fines de lucro creada por los mismos fundadores de la Fundación IRSA y posee los mismos miembros del comité de administración de Fundación IRSA. Fundación Museo de los Niños utilizado estos espacios para el establecimiento del "Museo de los Niños, Abasto" y del "Museo de los Niños, Rosario", dos centros de aprendizaje interactivos para niños y adultos. Ambos acuerdos establecen que tanto el pago de los gastos comunes de expensas como de los gastos directos por consumos de servicios realizados por estos locales se encuentran a cargo de la Fundación Museo de los Niños. Préstamos

Dentro del curso habitual de nuestras actividades se celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito entre las compañías relacionadas y/u otras partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

Línea de crédito otorgada de IRSA CP a IRSA

Con fecha 1 de abril de 2019, y de acuerdo con la adenda aprobada con fecha 13 de mayo de 2020, IRSA CP otorgó una línea de crédito por un monto de hasta USD 180.000.000 para IRSA y sus subsidiarias, que no consolidan con IRSA CP, sujeta a las siguientes condiciones: (1) la línea de crédito puede otorgarse en dólares estadounidenses o en pesos; (2) plazo: hasta tres años, no prorrogable excepto por decisión expresa de los órganos competentes de cada sociedad involucrada; y (3) la tasa de interés se aplicará: (i) para fondeos en dólares como el equivalente a la tasa de rendimiento de las obligaciones negociables locales de IRSA con vencimiento en 2020 en el mercado secundario o los valores negociables locales con vencimiento en 2020 que se emitan en el futuro. En caso de ausencia de valores negociables locales en circulación emitidos por IRSA, la tasa de interés aplicable será la tasa el rendimiento de las obligaciones negociables locales emitidas por IRSA CP más un margen de 50 puntos básicos, y (ii) para fondeos en pesos, a tasa Badlar más 9,625%. La tasa de interés a aplicar se reajustará trimestralmente y será aplicada a los saldos vigentes y a los nuevos desembolsos de dicho trimestre.

Compra de activos financieros

Solemos invertir nuestros excedentes de caja en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercados secundarios.

Servicios Legales

Contratamos los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual Saúl Zang fue socio fundador. Adicionalmente, el Sr. Zang forma parte de nuestro Directorio y del de otras sociedades relacionadas a la Compañía. Ver “Datos sobre directores y administradores, gerentes, promotores, miembros del órgano de fiscalización, del consejo de vigilancia y comité de auditoría - a) directores y administradores, titulares y suplentes y gerentes – Directorio”.

Compraventa de inmuebles

En el curso de nuestras operaciones podemos adquirir de o vender a otras partes relacionadas ciertos inmuebles de renta u otros fines, sujeto a la aprobación de nuestro Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría debe emitir su opinión respecto a si la transacción entre partes relacionadas puede ser considerada razonable a valores de mercado. Adicionalmente, si el Comité de Auditoría lo solicita, puede pedir informes de valuación por terceras partes independientes especializadas en la materia.

Propiedades de inversión transferidas a IRSA CP

El 1 de noviembre de 2018, vendimos a IRSA CP 14.213 metros cuadrados de área bruta locativa del edificio denominado “Catalinas” en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de nuestra titularidad.

El edificio en cuestión constará de un total de 35.208 metros cuadrados de área bruta locativa en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en 4 subsuelos, y se encuentra actualmente en construcción. El monto de la operación se establecerá en la suma fija de USD 60.305.674. Previamente, habíamos vendido 16.194 metros cuadrados de área bruta locativa a IRSA CP. El Comité de Auditoría no tuvo objeciones a esta transacción.

Inversión en Dolphin⁴

La Compañía invirtió en Dolphin Fund Ltd., a través de nuestras subsidiarias. Dolphin Fund Ltd. es una compañía controlada indirectamente por nuestro Presidente Eduardo S. Elsztain. Dolphin Netherlands B.V. es una filial de Dolphin Fund Ltd, constituida en los Países Bajos. Dichas inversiones se realizaron para llevar a cabo la inversión en IDBD.

Acordamos con Dolphin Netherlands B.V. no pagar ningún honorario a Dolphin Fund Ltd. relacionada con esta inversión.

Préstamo entre Dolphin Netherlands B.V. e IDBD

Dolphin Netherlands B.V. otorgó una serie de préstamos subordinados a IDBD, la cual tiene las siguientes características: i) está subordinada, incluso en caso de insolvencia, a todas las deudas actuales o futuras de IDBD; (ii) será reembolsado después del pago de todas las deudas a sus acreedores; (iii) devenga intereses a una tasa de 0,5%, que se agregará al monto de la deuda y será pagadero solo en la fecha en que se amortice la deuda subordinada; (iv) Dolphin Netherlands B.V. no tendrá derecho a participar o votar en las reuniones con los acreedores de IDBD con respecto a la deuda subordinada; (v) a partir del 1 de enero de 2016, Dolphin Netherlands B.V. tiene el derecho, a su propia discreción, de convertir el saldo de deuda en acciones de IDBD, en ese momento, ya sea en forma total o parcial, incluyendo los intereses devengados por la deuda hasta esa fecha; (vi) si Dolphin Netherlands B.V. opta por ejercer la conversión, el saldo de deuda se convertirá para que Dolphin Netherlands B.V. reciba acciones de IDBD de acuerdo con un precio de acción que será un 10% menor al precio promedio de los últimos 30 días anteriores a la fecha de conversión en que se ejerce la opción. En caso de que no haya un precio de mercado por acción, esto se determinará de acuerdo con un promedio de tres valoraciones realizadas por expertos externos o independientes, las que se determinarán de mutuo acuerdo y, en caso de falta de consentimiento, será establecido por el Presidente del Instituto de Contadores Públicos Certificados de Israel.

⁴ Información interna de la Compañía.

El 30 de agosto de 2019, nuestro Directorio aprobó la suscripción de un compromiso con Dolphin Netherlands para realizar aportes de capital por hasta NIS 210.000.000, de acuerdo con un cronograma de compromisos asumidos por Dolphin Netherlands entre septiembre de 2019 y septiembre de 2021 con IDB Development Corporation Ltd.

Dolphin Netherlands comprometería a hacer contribuciones en IDBD (sujeto a la ocurrencia de ciertos hechos) de acuerdo con el siguiente esquema: (i) NIS 70 millones que constituyen la aportación de inmediato; (ii) 70 millones de NIS a aportar hasta el 2 de septiembre de 2020 y (iii) NIS 70 millones que aportará hasta el 2 de septiembre de 2021. Según el acuerdo de Dolphin Netherlands con IDBD, esas contribuciones pueden ser considerados como aportes de capital resultantes de la emisión de nuevas acciones del IDBD a favor de la compañía controladora o pueden otorgarse en forma de préstamo subordinado. Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 7 de septiembre de 2020, la compañía comunicó que, con respecto a los aportes de capital comprometidos para el 2 de septiembre de 2020 y 2021, considera que existen dudas respecto del cumplimiento de las condiciones previas establecidas para realizar dichos aportes, por lo cual ha resuelto no realizar el correspondiente a este año.

Préstamo entre Dolphin Netherlands y Yad Leviim Ltd.

Con fecha 23 de octubre de 2020, Dolphin Netherlands otorgó un préstamo a Yad Leviim Ltd por 60 días, por un monto total de USD 16.250.000 a una tasa de interés del 5% anual. Yad Leviim Ltd es una sociedad controlada por Eduardo Elsztain.

Adquisición de acciones de DIC de IDBD

El 23 de septiembre de 2016, IRSA, a través de su subsidiaria Tyrus S.A., adquirió 8.888.888 acciones de DIC a IDBD por NIS 100 millones de (aproximadamente ARS 401 millones a dicha fecha), equivalentes al 6,3% de sus acciones en circulación a dicha fecha. Asimismo, en el mes de marzo de 2017, dichas acciones fueron transferidas a Dolphin Netherlands B.V., la cual a su vez se las transfirió a Dolphin IL Investment Ltd con posterioridad. En agosto de 2017, Dolphin Netherlands B.V. hizo una oferta no vinculante para adquirir todas las acciones que poseía IDBD en DIC a través de una subsidiaria nuestra. En septiembre de 2017, IDBD anunció que tras las negociaciones del Comité independiente de DIC tal oferta no vinculante fue aceptada. Con fecha 22 de noviembre de 2017, a través de Dolphin IL Investment Ltd. hemos suscripto los documentos definitivos para la adquisición de la totalidad de las acciones de titularidad de IDBD en DIC. La transacción se ha realizado por un precio aproximado de NIS 16,6 por acción de DIC, el cual incluyó el pago de un precio adicional de NIS 70 millones en efectivo por Dolphin IL Investment Ltd. a IDBD. El pago fue financiado por IDBD a Dolphin IL Investment Ltd. con garantía de las acciones compradas, sin ningún tipo de recurso a IRSA, a cinco años, con posibilidades de extensión por tres años adicionales en tramos de un año cada vez, que devengará un interés inicial del 6,5% anual, el cual se incrementará en un 1% anual en caso de extensión por cada año. Además, se otorgará una prenda con relación a 9.636.097 (equivalentes al 6,8%) de las acciones de DIC que poseía Dolphin IL Investment Ltd. en primer grado de privilegio a favor de IDBD y en segundo grado de privilegio a favor de los acreedores de IDBD.

La presente transacción no tiene efectos en la estructura de consolidación del grupo y fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando una reducción del patrimonio atribuible a la sociedad controlante por ARS 114 millones. La propuesta ha contado con el aval del Comité de Directores Independientes conformado a propósito de esta transacción y del Comité de Auditoría quien consultado en los términos del artículo 72 y siguientes de la Ley de Mercado de Capitales, ha emitido opinión sin objeciones que formular respecto de la operación bajo comentario.

En julio de 2018, Tyrus S.A. (una subsidiaria de propiedad 100% de IRSA) adquirió 2.062.000 acciones de DIC a un precio de NIS 9,70 por acción. Cesión de acciones de Cellcom⁵

El 22 de enero de 2018 DIC cedió, en forma de préstamo, el 5% de las acciones de Cellcom (las "Acciones cedidas") a dos compañías israelíes, las cuales son partes relacionadas, en partes iguales (los "Accionistas Israelíes"). El acuerdo estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y se prorrogará automáticamente por periodos de un año hasta que se rescinda de acuerdo con sus términos. DIC tendrá el derecho de rescindir el contrato en cualquier momento y recibir la totalidad o parte de las Acciones cedidas. Los Accionistas israelíes no podrán transferir las Acciones cedidas sin la aprobación de DIC, pero tendrán el derecho de nombrar al 10% de los directores de la Compañía (actualmente un director).

⁵ Información interna de la Compañía.

Los accionistas israelíes y el director designado votarán con DIC en todas las resoluciones y los derechos económicos de dichas acciones seguirán en poder de DIC. Las Acciones cedidas se encuentran preñadas a favor de DIC.

Cesión de créditos fiscales⁶

Cresud S.A.C.I.F. y A. y Sociedad Anónima Carnes Pampeanas S.A. (sociedad controlada por Cresud S.A.C.I.F. y A) cedieron a favor de IRSA CP y de otras partes relacionadas créditos correspondientes a reintegros de Impuesto al Valor Agregado por exportaciones originados en la actividad económica de dichas compañías.

Para mayor información sobre las transacciones con partes relacionadas, ver la Nota 30 de nuestros estados financieros auditados.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020:

Rubro	30 de	30 de junio de		
	septiembre de 2020	2020	(millones de ARS)	
Créditos por ventas y otros créditos		387	1.416	
Inversiones en activos financieros		2	1.702	
Préstamos		(29)	(169)	
Deudas comerciales y otras deudas		(70)	(410)	
Total		290	2.539	

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2020	30 de junio de 2020	Descripción de la operación	Rubro
	(millones de ARS)			
New Lipstick LLC	-	(83)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	18	17	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Condor	222	290	Acciones compañías públicas	Créditos por ventas y otros créditos
IRSA Real Estate Strategies LP	127	125	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
PBS Real Estate Holdings S.R.L.		508	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	131	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(29)	(29)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	-	9	Honorarios por gerenciamiento a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	90	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	219	Dividendos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(1)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Total asociadas y negocios conjuntos	337	1.276		
Cresud	(4)	(3)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(48)	(264)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	2	1.702	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	4	4	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(1)	Management fee	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(3)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(47)	1.435		
Directores	(16)	(137)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
		4	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos

⁶ Información interna de la Compañía.

					créditos
Otras (1)	-	(57)	Préstamos obtenidos	Préstamos	
	-	(1)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas	
	16	19	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos	
Total otras	-	(172)			
Total al cierre del ejercicio	290	2.539			

(1) Se encuentran incluidos CAMSA, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, Fundación IRSA, Hamonet S.A., CAM Communication LP, Gary Gladstein y Fundación Museo de los Niños.

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019	Descripción de la operación
		(millones de ARS)	
BACS	28	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	-	Operaciones financieras
	9	41	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	(3)	Donaciones
	(9)	-	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	28	38	
Cresud	4	4	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(204)	(155)	Servicios corporativos
	299	96	Operaciones financieras
Total controlante	99	(55)	
Directores	(515)	(145)	Honorarios y remuneraciones
Otras (1)	-	41	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	(14)	Donaciones
	-	(11)	Servicios legales
	(20)	-	Honorarios y remuneraciones
Total otras	(535)	(129)	
Total al cierre del ejercicio	(408)	(146)	

1) Se encuentran incluidos Isaac Elsztein e Hijos, CAMSA, Hamonet, Ramat Hanassi, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, La Rural, New Lipstick, Condor, TGLT y Fundación IRSA.

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019	Descripción de la operación
		(millones de ARS)	
Condor	-	36	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	-	36	
Quality	8	16	Aportes irrevocables otorgados
Manibil	-	94	Aportes irrevocables otorgados
IBC	-	-	Préstamo capitalizado
Otros	-	-	Aportes irrevocables otorgados
Total aporte en asociadas y negocios conjuntos	8	110	
Pareto	53	-	Compra y canje de acciones
Total otras transacciones	53	-	

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019	Descripción de la operación	Rubro
		(millones de ARS)		
Manibil S.A.	-	-	Aportes a integrar	Créditos por ventas y otros créditos
New Lipstick LLC	-	1.258	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(77)	-	Préstamos obtenidos	Préstamos
	16	14	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Condor	269	237	Acciones compañías públicas	Créditos por ventas y otros créditos
IRSA Real Estate Strategies LP	116	-	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
PBS Real Estate Holdings S.R.L.	472	-	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos	122	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos

			cobrar	créditos
	-	(17)	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(27)	-	Préstamos obtenidos	Préstamos
	8	-	Honorarios por gerenciamiento a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	84	17	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	203	-	Dividendos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)		Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	-	16	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	1.185	1.526		
Cresud	(3)	(53)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(245)	(163)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	1.581	1.622	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	4	7	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(1)	Management fee	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(4)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	1.333	1.408		
Directores	(127)	(239)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	4		Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	-	39	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(53)	-	Préstamos obtenidos	Préstamos
	18	54	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	(158)	(146)		
Total al cierre del ejercicio	2.360	2.788		

(1) Se encuentran incluidos CAMSA, Avenida compras y Avenida Inc., Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, Fundación IRSA, Hamonet S.A., Museo de los niños y BH Vida S.A.

Rubro	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
	(millones de ARS)	
Créditos por ventas y otros créditos	1.316	1.643
Inversiones en activos financieros	1.581	1.622
Préstamos	(157)	-
Deudas comerciales y otras deudas	(380)	(477)
Total	2.360	2.788

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018:

Sociedad relacionada	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018	Descripción de la operación
	(millones de ARS)			
BACS	51	54	3	Arrendamientos y/o derechos de uso
Manibil	-	30	91	Servicios corporativos
Tarshop	-	59	37	Arrendamientos y/o derechos de uso
-	-	1	-	Comisiones
La Rural S.A.	-	37	31	Arrendamientos y/o derechos de uso
Condor	-	-	276	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	37	(1)	-	Operaciones financieras
	9	34	74	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(131)	30	375	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	(34)	244	887	
Cresud	19	37	13	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(469)	(546)	(576)	Servicios corporativos
	224	37	353	Operaciones financieras
Total controlante	(226)	(472)	(210)	
IFISA	-	-	147	Operaciones financieras
Directores	(406)	(480)	(529)	Honorarios y remuneraciones
Taaman	-	46	377	Servicios corporativos
Willfood	-	-	337	Servicios corporativos
Otras (1)	-	-	(39)	Servicios corporativos
	-	1	37	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	(1)	336	Operaciones financieras
	-	(1)	(33)	Donaciones
	(23)	-	-	Honorarios y remuneraciones
	(29)	(1)	(37)	Servicios legales
Total otras	(458)	(436)	596	
Total al cierre del ejercicio	(718)	(664)	1.273	

(1) Se encuentran incluidos Isaac Elsztein e Hijos, CAMSA, Hamonet, Ramat Hanassi, Estudio Zang, Bergel y Viñes, y Fundación IRSA.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019	Descripción de la operación
	(millones de ARS)		
La Rural S.A.	-	433	Dividendos recibidos
Condor	32	114	Dividendos recibidos
BHSA	-	113	Dividendos recibidos
Mehadrin	-	141	Dividendos recibidos
Manaman	-	106	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	38	14	Dividendos recibidos
Nave by the sea	-	47	Dividendos recibidos
Shufersal	400	663	Dividendos recibidos
Gav Yam	1.334	-	Dividendos recibidos
Emco	16	87	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	1.820	1.718	
Cresud	(359)	1.618	Dividendos otorgados
Helmir	(22)	10	Dividendos otorgados
Total dividendos distribuidos	(381)	1.628	
Quality	(47)	(73)	Aportes irrevocables otorgados
Manibil	(87)	(31)	Aportes irrevocables otorgados
IBC	(2.551)	-	Préstamo capitalizado
Otros	(17)	(27)	Aportes irrevocables otorgados
Total aporte en asociadas y negocios conjuntos	(2.702)	(131)	
TGLT S.A.	1.394	-	Compra y canje de acciones
Total otras transacciones	1.394	-	

ACTIVO FIJO

Propiedades

Al 30 de junio de 2020, la mayoría de nuestras propiedades (que consisten en propiedades para locación en los sectores de oficinas y comercio minorista, propiedades de emprendimientos principalmente en el sector de bienes inmuebles residenciales y centros comerciales) están ubicadas en Argentina.

En el curso ordinario de los negocios, la propiedad o los espacios de arrendamiento para uso administrativo o comercial tanto en Argentina como en Israel están sujetos a acuerdos de arrendamiento operativo. Los acuerdos firmados incluyen varias cláusulas, incluidas, entre otras, pagos fijos, variables o ajustables.

El siguiente cuadro contiene cierta información sobre las propiedades del Centro de Operaciones Argentina al 30 de junio de 2020⁷:

Propiedades (6)	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m2 / Habitaciones	Ubicación	Valor Libro en ARS(2)	Usp	Tasa de Ocupación
Edificio República ⁽³⁾	Abr-08	19.885	Ciudad de Buenos Aires	8.969	Oficinas en alquiler	86,9%
Torre Bankboston ⁽³⁾⁽¹³⁾	Ago-07	14.865	Ciudad de Buenos Aires	6.642	Oficinas en alquiler	96,4%
Bouchard 551	Mar-07	-	Ciudad de Buenos Aires	310	Oficinas en alquiler	-
Edificio Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Nov-97	2.979	Ciudad de Buenos Aires	993	Oficinas en alquiler	100%
Bouchard 710 ⁽³⁾⁽¹⁴⁾	Jun-05	15.014	Ciudad de Buenos Aires	6.318	Oficinas en alquiler	92,5%
Dot Building ⁽³⁾	Nov-06	11.242	Ciudad de Buenos Aires	4.226	Oficinas en alquiler	84,9%
Zetta Building	Jun-19	32.173	Ciudad de Buenos Aires	12.334	Oficinas en alquiler	97,5%
Suipacha 664	Nov-91	11.465	Ciudad de Buenos Aires	1.497	Oficinas en alquiler	31,20%
Phillips Building	Jun-17	8.017	Ciudad de Buenos Aires	2.668	Oficinas en alquiler	82,70%
San Martín plot (ex Nobleza Picardo)	May-11	109.610	Provincia de Buenos Aires, Argentina Ciudad y	5.500	Otras propiedades en alquiler	22,5%
Otras Propiedades ⁽⁵⁾	N/A	N/A	Provincia de Buenos Aires / Detroit U.S	4.390	Otras propiedades en alquiler	N/A
Abasto Shopping ⁽³⁾	Nov-99	36.760	Ciudad de Buenos Aires, Argentina	6.810	Centros Comerciales	94,9%
Alto Palermo Shopping ⁽³⁾	Dic-97	18.655	Ciudad de Buenos Aires, Argentina	8.246	Centros Comerciales	91,9%
Alto Avellaneda ⁽³⁾	Dic-97	38.330	Province of Buenos Aires, Argentina	4.649	Centros Comerciales	97,4%
Alcorta Shopping ⁽³⁾⁽¹²⁾	Jun-97	15.725	Ciudad de Buenos Aires, Argentina	4.867	Centros Comerciales	97,3%
Patio Bullrich ⁽³⁾	Oct-98	11.396	Ciudad de Buenos Aires, Argentina	2.335	Centros Comerciales	91,4%
Alto Noa ⁽³⁾	Nov-95	19.313	Ciudad de Salta, Argentina	1.157	Centros Comerciales	99,0%
Mendoza Plaza ⁽³⁾	Dic-94	43.313	Mendoza, Argentina	1.937	Centros Comerciales	97,8%
Alto Rosario ⁽³⁾	Dic-04	33.681	Santa Fe, Argentina	4.108	Centros Comerciales	97,2%
Córdoba Shopping –Villa Cabrera ⁽³⁾⁽¹¹⁾	Dic-06	15.361	Ciudad de Córdoba, Argentina	1.266	Centros Comerciales	95,4%
Dot Baires	May-09	48.805	Ciudad de Buenos	5.239	Centros Comerciales	74,6%

⁷ La información correspondiente a esta sección, corresponde a información interna de la Compañía.

Propiedades (6)	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m2 / Habitaciones	Ubicación	Valor Libro en ARS(2)	Usp	Tasa de Ocupación
Shopping ⁽³⁾			Aires, Argentina			
Soleil Premium Outlet ⁽³⁾	Jul-10	15.156	Provincia de Buenos Aires, Argentina	1.855	Centros Comerciales	97,1%
La Ribera Shopping ⁽³⁾	Ago-11	10.530	Santa Fe, Argentina	584	Centros Comerciales	99,0%
Distrito Arcos ⁽³⁾	Dic-14	14.335	Ciudad de Buenos Aires, Argentina	1.891	Centros Comerciales	93,8%
Alto Comahue ⁽³⁾	Mar-15	11.702	Neuquén, Argentina	1.263	Centros Comerciales	96,2%
Patio Olmos ⁽³⁾	Sep-97	-	Ciudad de Córdoba, Argentina	899	Centros Comerciales	N/A
Caballito Plot of Land ⁽³⁾	Nov-97	-	Ciudad de Buenos Aires	3.154	Reservas de Tierras	N/A
Santa María del Plata	Oct-97	116.100	Ciudad de Buenos Aires	19.977	Otras propiedades en alquiler	17,3%
Catalinas Building	May-10	-	Ciudad de Buenos Aires	13.544	Oficinas y otras propiedades en alquiler	N/A
Luján plot of land ⁽³⁾	May-08	1.160.000	Province of Buenos Aires, Argentina	960	Usos Mixtos	N/A
Otras Reservas de Tierras ⁽⁴⁾	N/A	N/A	Ciudad y Provincia de Buenos Aires	6.585	Reservas de Tierras	N/A
Terreno lindero Alto Palermo Shopping	N/A	N/A	Ciudad de Buenos Aires	1.763	Propiedades en Desarrollo	N/A
Otros Desarrollos(15)	N/A	N/A	Ciudad de Buenos Aires	227	Propiedades en Desarrollo	N/A
Intercontinental Hotel ^{(7) (12)}	Nov-97	313	Ciudad de Buenos Aires	605	Hotel	53,1%
Libertador Hotel ^{(8) (12)}	Mar-98	200	Ciudad de Buenos Aires	301	Hotel	37,2%
Llao Llao Hotel ^{(9)(10) (12)}	Jun-97	205	Ciudad de Bariloche	907	Hotel	43,3%

(1) Superficie alquilable total para cada propiedad, excluye áreas comunes y cocheras.

(2) Costo de adquisición o desarrollo más mejoras, menos depreciación acumulada, menos retenciones para nuestros hoteles (considerando ajustes de inflación). El resto de las operaciones se encuentran valuadas a fair value.

(3) A través de IRSA CP.

(4) Incluye a las siguientes reservas de tierras: Pontevedra plot; Mariano Acosta Plot, San Luis Plot, Pilar plot and Merlo plot (A través de IRSA) and Intercontinental Plot, the building and plot annexed to Dot, Terreno Mendoza, Mendoza 2.992 East Av. Plot y La Plata (a través de IRSA CP).

(5) Incluye las siguientes propiedades: Anchorena 665, Anchorena 545 (Chanta IV), Zelaya 3102, 3103 y 3105, Madero 1020, La Adela, Paseo del Sol, Libertador 498, cocheras Beruti, Santa María del Plata y Propiedades en Detroit.

(6) Porcentaje de ocupación de cada propiedad. Reservas de tierras son activos de la compañía que mantenemos en nuestro portfolio para futuros desarrollos.

(7) A través de Nuevas Fronteras S.A.

(8) A través de Hoteles Argentinos S.A.U.

(9) A través de Llao Llao Resorts S.A.

(10) Incluye "Terreno Bariloche."

(11) Incluida en Propiedades de Inversión es el edificio del cine ubicado en el Córdoba Shopping Villa Cabrera, gravado con derecho de anticresis como resultado de un préstamo debido a Empalme por parte de NAI Internacional II Inc. Incluye las cocheras de Ocampo

(12) Expresado en número de habitaciones.

(13) Con fecha 15 de julio de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió un piso y 5 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Con fecha 26 de agosto de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 5 pisos y 25 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Con fecha 5 de noviembre de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 4 pisos y 15 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Con fecha 12 de noviembre de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 3 pisos y 15 unidades de cocheras del edificio Torre Bankboston. Para más información ver "Acontecimientos recientes – Venta de pisos Torre Boston – Celebración de Contrato de Compra Venta Torre Boston."

(14) Con fecha 30 de julio de 2020, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió los 15.014 m2 del edificio Bouchard 710. Para más información ver "Acontecimientos recientes – Venta Boucahrd 710".

(15) Incluye los siguientes desarrollos: EH UT, PH Office Park, Phillips Building y Alto Avellaneda.

La siguiente tabla muestra cierta información sobre nuestras propiedades en el Centro de Operaciones en Israel al 30 de junio de 2020⁸:

Propiedad	Fecha de adquisición	Ubicación	Book value neto	Uso
Tivoli	oct-15	Estados Unidos	14.503	Propiedades en alquiler
HSBC Building	oct-15	Estados Unidos	63.829	Propiedades en alquiler
Otros	N/A	Israel	5.939	Propiedades en alquiler
Tivoli	oct-15	Estados Unidos	875	Propiedades en desarrollo
Tivoli	oct-15	Estados Unidos	1.322	Propiedades en desarrollo
Total			86.468	

A continuación, se incluye la Nota 9 de los Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020, la cual incluye la evolución de las propiedades de inversión para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020 y 2019 (montos expresados en millones de Pesos):

	30 de junio de 2020		30 de junio de 2019	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
	Millones de ARS			
Valor razonable al inicio del ejercicio	43.925	289.600	36.378	325.558
Ajuste de saldos iniciales (NIIF 16)	-	426	-	-
Altas	3.540	1.838	5.165	6.446
Activación de costos financieros	81	-	217	16
Alta de costos iniciales de arrendamientos	4	16	11	4
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(6)	(9)	(9)	(13)
Transferencias a disponible para la venta	4.551	(28.781)	(696)	1.129
Incorporación por combinación de negocios	-	244	-	-
Desconsolidación (ii)	(1.694)	(155.846)	-	-
Bajas	(1.740)	(13.412)	(71)	(3.676)
Diferencia de conversión	14	53.462	(66)	(2.981)
Resultado neto de cambios en el valor razonable	28.273	3.061	2.996	(36.883)
Valor razonable al cierre del ejercicio	76.948	150.599	43.925	289.600

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de las líneas "Costos", en el estado de resultados (Nota 24).

(ii) ARS 1.694 millones corresponde a La Maltería y ARS 155.846 millones a Gav-Yam.

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión al 30 de junio de 2020 y 2019:

	30.06.2020	30.06.2019
	Millones de ARS	
Propiedades en alquiler	192.684	298.702
Reserva de tierra	27.534	28.507
Propiedades en desarrollo	7.329	6.316
Total	227.547	333.525

Ciertas propiedades de inversión fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunos de los préstamos y otros pasivos. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2020 y 2019 asciende a ARS 18.169 millones y ARS 15.370 millones, respectivamente.

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados:

	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
	Millones de ARS		
Ingresos por alquileres y servicios	19.560	22.689	21.631
Gastos operativos directos	(8.702)	(8.094)	(7.685)
Recuperos / (gastos) de desarrollos	121	(87)	(4.133)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (1)	1.080	901	542
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	30.130	(38.778)	18.633

(1) Al 30 de junio de 2020 corresponden ARS 468 millones corresponden a el resultado realizado en ejercicios anteriores. Al 30 de junio de 2018 corresponden ARS 15 millones corresponden a el resultado realizado en ejercicios anteriores.

⁸ La información correspondiente a esta sección, corresponde a información interna de la Compañía.

Para mayor información de las propiedades de inversión, ver “Información Sobre la Emisora - c) Descripción del negocio”.

Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Redes de comunicación	Otros (i)	Total
	(millones de ARS)					
Saldos al 30 de junio de 2018	-	4.164	763	21.386	5.278	31.591
Costos	-	10.363	2.322	87.309	10.210	110.204
Depreciación acumulada	-	(6.199)	(1.559)	(65.923)	(4.932)	(78.613)
Valor residual al 30 de junio de 2018	-	4.164	763	21.386	5.278	31.591
Altas	-	174	97	4.599	2.274	7.144
Bajas	-	-	(1)	(43)	(16)	(60)
Diferencia de conversión	-	(94)	(20)	(559)	(46)	(719)
Traslado	-	190	19	-	(197)	12
Depreciación (ii)	-	(432)	(93)	(3.786)	(1.752)	(6.063)
Saldos al 30 de junio de 2019	-	4.002	765	21.597	5.541	31.905
Costos	-	10.632	2.417	91.306	12.226	116.581
Depreciación acumulada	-	(6.630)	(1.652)	(69.709)	(6.685)	(84.676)
Valor residual al 30 de junio de 2019	-	4.002	765	21.597	5.541	31.905
Altas	36	451	66	3.417	1.702	5.672
Bajas	-	(62)	(5)	(3.197)	(41)	(3.305)
Incorporación activos por combinación de negocios	4.024	1.614	377	-	93	6.108
Desconsolidación	-	(423)	(594)	-	(44)	(1.061)
Reclasificación de activos disponibles para la venta	-	(274)	-	-	-	(274)
Diferencia de conversión	311	488	190	3.551	1.283	5.823
Transferencias (realizadas) / recibidas	-	(245)	(15)	377	(377)	(260)
Depreciación (ii)	(18)	(398)	(80)	(4.631)	(1.751)	(6.878)
Saldos al 30 de junio de 2020	4.353	5.153	704	21.114	6.406	37.730
Costos	9.499	12.078	4.483	100.931	12.893	139.884
Depreciación acumulada	(5.146)	(6.925)	(3.779)	(79.817)	(6.487)	(102.154)
Valor residual al 30 de junio de 2020	4.353	5.153	704	21.114	6.406	37.730

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2020 y 2019, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 5.938 millones y ARS 5.547 millones en “Costos”, ARS 776 millones y ARS 409 millones en “Gastos generales y de administración” y ARS 152 millones y ARS 107 millones en “Gastos de Comercialización”, respectivamente en el estado de resultados (Nota 24). Asimismo, se ha efectuado un cargo por depreciación de en “Operaciones discontinuadas”, al 30 de junio de 2018 de ARS 4.016 millones. Asimismo, se ha efectuado un cargo de ARS 12 millones en “Operaciones discontinuadas” al 30 de junio de 2020.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Acontecimientos Recientes

Acontecimientos Recientes de IRSA

Transacción MANIBIL

(Publicado en la AIF en la sección “Hechos Relevantes” con fecha 22 de diciembre de 2020 bajo el documento 2696710)

IRSA informó que con fecha 22 de diciembre de 2020 ha vendido y transferido 217.332.873 (doscientas diecisiete millones trescientas treinta y dos mil ochocientos setenta y tres) acciones Clase B ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal ARS 1 y con derecho a un voto por acción de titularidad de la Sociedad, representativas del 49% del capital social de MANIBIL S.A., compañía dedicada a desarrollos inmobiliarios. El precio por la venta de las acciones asciende a la suma de ARS 576.974.387,50 (pesos quinientos setenta y seis millones novecientos setenta y cuatro mil trescientos ochenta y siete con cincuenta centavos). A partir de la mencionada transacción, IRSA deja de revestir el carácter de accionista de MANIBIL S.A.

Cambio de Sede Social

(Publicado en la AIF en la sección “Hechos Relevantes” con fecha 21 de diciembre de 2020 bajo el documento 2696046)

IRSA informó que con fecha 21 de diciembre de 2020 ha mudado sus oficinas de Bolívar 108, Piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires a Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA, constituyéndose este último domicilio en su nueva sede social.

Notificación De Rescisión De Contrato Con SP

(Publicado en la AIF en la sección “Hechos Relevantes” con fecha 25 de noviembre de 2020 bajo el documento 2684450)

IRSA informó que con fecha 25 de noviembre de 2020, solicitaron la cancelación de los servicios de calificación que presta Standard & Poor's (“Standard & Poor's”) a IRSA en escala global y en escala nacional para Argentina debido a que se ha cancelado la obligación negociable internacional que calificaba Standard & Poor's, y que a la fecha IRSA no tiene ninguna otra obligación negociable internacional vigente. Se deja constancia que no existe ningún tipo de discrepancia respecto a la metodología utilizada por Standard & Poor's y que continua vigente la calificación de obligaciones negociables a escala nacional otorgada por Fix SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo afiliada de Fitch Ratings.

Asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas

(Publicado en la AIF en la sección “Hechos Relevantes” con fecha 27 de octubre de 2020 bajo el documento 2674202)

Con fecha 26 de octubre de 2020, IRSA informó la síntesis de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, la cual resolvió lo siguiente:

- 1) ELECCIÓN DE DOS ACCIONISTAS PARA SUSCRIBIR EL ACTA DE LA ASAMBLEA. Se aprobó por mayoría de votos designar a los representantes de los accionistas ANSES FGS y Cresud SACIF y A para aprobar y suscribir el acta de la Asamblea junto con el Sr. Presidente.
- 2) CONSIDERACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PREVISTA EN EL INC.1 DEL ARTÍCULO 234 DE LA LEY N° 19.550 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020. Se aprobó por mayoría de votos la documentación prevista en el inc.1 del artículo 234 de la Ley General de Sociedades correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30.06.2020.
- 3) CONSIDERACIÓN DEL DESTINO DEL RESULTADO DEL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020 QUE ARROJÓ UNA GANANCIA DE ARS 11.649.829.387,15. DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS EN ESPECIE. Se aprobó por mayoría de votos destinar el 5% del resultado del ejercicio, que asciende a la suma de ARS 582.491.469,36, a la integración de la reserva legal,

distribuir un dividendo en especie por la suma de ARS 484.000.000 (pesos cuatrocientos ochenta y cuatro millones), en proporción a las tenencias accionarias de los Sres. Accionistas, a ser efectivizado mediante la entrega de acciones de IRSA Propiedades Comerciales S.A. de titularidad de la Sociedad,

destinar el remanente, a la integración de la reserva especial, que por su carácter podrá destinarse a futuros dividendos, a la ejecución de nuevos proyectos o a cualquier otro asunto que sea de interés de la Sociedad dentro de los próximos ejercicio y

delegar en el Directorio la implementación del pago a los accionistas dentro de los plazos legales de la normativa vigente, así como la tramitación e implementación respecto del pago de dicho dividendo a los tenedores de ADR's.

- 4) CONSIDERACIÓN DE LA GESTIÓN DEL DIRECTORIO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020. Se aprobó por mayoría de votos la gestión del Directorio por el ejercicio finalizado el 30.06.2020 teniéndose en cuenta las abstenciones legales.
- 5) CONSIDERACIÓN DE LA GESTIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020. Se aprobó por mayoría de votos la gestión de la Comisión Fiscalizadora por el ejercicio finalizado el 30.06.2020.
- 6) CONSIDERACIÓN DE LAS REMUNERACIONES AL DIRECTORIO ARS 71.450.320 IMPORTE ASIGNADO) CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020. Se aprobó por mayoría de votos las remuneraciones al directorio por la suma total de ARS 71.450.320 correspondiente al ejercicio cerrado el 30 de junio de 2020 y (i) proceder a su asignación y distribución oportuna de conformidad con las tareas específicas oportunamente desarrolladas por sus miembros; (ii) efectuar adelantos de honorarios mensuales ad referendum de lo que la próxima asamblea ordinaria considere.
- 7) CONSIDERACIÓN DE LAS REMUNERACIONES A LA COMISION FISCALIZADORA (ARS 1.575.000 IMPORTE ASIGNADO) CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020. Se aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas durante el ejercicio al 30.06.2020, la suma en conjunto de ARS 1.575.000.
- 8) FIJACION DEL NÚMERO Y DESIGNACIÓN DE DIRECTORES TITULARES Y SUPLENTE POR VENCIMIENTO DE MANDATO POR EL TÉRMINO DE TRES EJERCICIOS. Se aprobó por mayoría de votos
fijar en 12 (doce) el número de directores titulares y en 6 (seis) el número de directores suplentes.
renovar en sus cargos como Directores Titulares no independiente a los Sres. Fernando Adrián Elsztain y Daniel Ricardo Elsztain;
renovar en su cargo de Director Suplente no independiente al Sr. Gastón Armando Lernoud y
designar como Directores Suplentes no independientes a los Sres. Ben Iosef Elsztain y Iair Elsztain.
- 9) DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS TITULARES Y SUPLENTE DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA POR UN EJERCICIO. Se aprobó por mayoría de votos designar a José Daniel Abelovich, Marcelo Héctor Fuxman y Noemí Ivonne Cohn como SÍNDICOS TITULARES y las de los señores Roberto Daniel Murmis, Ariela Levy y Paula Sotelo como SÍNDICOS SUPLENTE por el lapso de un ejercicio.
- 10) DESIGNACIÓN DEL CONTADOR CERTIFICANTE PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO. Se aprobó por mayoría de votos designar como contadores certificantes para el ejercicio 2020/2021 a las firmas (a) PRICEWATERHOUSE&Co. miembro de la firma PriceWaterhouseCoopers en la persona de Walter Rafael Zablocky como Auditor Externo Titular y en la persona de Javier Brondo como Auditor Externo Suplente; y (b) Abelovich Polano & Asociados en la persona de José Daniel Abelovich como Auditor Externo Titular y en las personas de Roberto Daniel Murmis y Noemí Ivonne Cohn como Auditores Externos Suplentes.
- 11) CONSIDERACION DE LA APROBACION DEL HONORARIO DEL CONTADOR CERTIFICANTE POR EL EJERCICIO CERRADO AL 30.06.2020 POR LA SUMA DE ARS

23.498.908. Se aprobó por mayoría de votos un honorario por la suma de ARS 23.498.908.- por las tareas desarrolladas por los Contadores Certificantes por el ejercicio cerrado al 30.06.2020.

- 12) CONSIDERACION DEL PRESUPUESTO ANUAL PARA LA IMPLEMENTACION DEL PLAN ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORIA. Se aprobó por mayoría de votos un presupuesto por ARS 549.000 para la eventual contratación de asesores / consultores y capacitaciones.
- 13) CONSIDERACION DEL PLAN DE INCENTIVOS DESTINADO A EMPLEADOS, MANAGEMENT Y DIRECTORES DE LA SOCIEDAD APROBADO EN LA ASAMBLEA DEL 30 DE OCTUBRE DE 2019. LINEAMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACION DEL PLAN QUE SERÁ BONIFICADO A SUS BENEFICIARIOS, INTEGRÁNDOSE EL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CORRESPONDIENTE CON RESERVAS DE LA SOCIEDAD EN VIRTUD DE LAS DISPOSICIONES DEL ART. 68 DE LA LEY 26.831 DE MERCADO DE CAPITALES. Se aprobó por mayoría de votos ratificar lo dispuesto por la asamblea del 30 de octubre de 2019 en cuanto se refiere a la implementación del plan de incentivos para empleados, management y directores de la Sociedad y disponer que el 1% (uno por ciento) destinado a dicho plan a calcularse dentro del capital vigente al momento de la implementación y/o ejecución del plan, sea integrado mediante la afectación de reservas libres - bonificándose de tal manera las acciones a entregar a los beneficiarios del plan- y/o sea integrado mediante aportes realizados por parte de los beneficiarios, todo ello de conformidad a las disposiciones contenidas en el art. 68 de la Ley de Mercado de Capitales 26.831.
- 14) AUTORIZACIONES PARA LA INSCRIPCION DE TRÁMITES RELATIVOS A LA PRESENTE ASAMBLEA ANTE LA COMISION NACIONAL DE VALORES Y LA INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA. Se aprobó por mayoría de votos autorizar a las Dras. María Laura Barbosa, Lucila Huidobro, Paula Pereyra Iraola, María Florencia Vega y/o María Inés Higa y a la Sra. Andrea Muñoz, para efectuar las registraciones necesarias de las resoluciones asamblearias.

Canje de Deuda- Emisión de Obligaciones Negociables Clase VIII y Clase IX

La Oferta de Canje se efectúa como consecuencia de lo dispuesto por la Comunicación “A” 7106 (y sus modificatorias y complementarias), que restringe el acceso al Mercado de Cambios para obtener dólares estadounidenses al imponer nuevas condiciones para la compra de divisas. A tales efectos, quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 por emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera, deberán presentar ante el Banco Central de la República Argentina (el “BCRA”) un detalle de un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital que vencía en la fecha de vencimiento original durante el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años. La Compañía declara y garantiza que ha presentado ante el BCRA el detalle del plan de refinanciación en base a dichos criterios. Las Obligaciones Negociables Clase VIII serán obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, denominadas en Dólares Estadounidenses por un valor nominal de hasta USD 108.911.224 (Dólares Estadounidenses Ciento Ocho Millones Novecientos Once mil Doscientos Veinticuatro), con vencimiento a los 3 años contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, con amortizaciones anuales y valor nominal unitario de USD 1.

Según los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Suplemento de Prospecto, los Tenedores Elegibles que suscriban Obligaciones Negociables Clase VIII y válidamente ofrezcan las Obligaciones Negociables Existentes para el canje, y cuyas Obligaciones Negociables Existentes sean aceptadas para el Canje, recibirán por cada 1 USD de Obligaciones Negociables Existentes que presenten al Canje, los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión y lo siguiente: (i) Una suma de dinero en concepto de repago de capital de tales Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en efectivo, en Dólares Estadounidenses, que será equivalente a dividir USD 72.607.482,80 por el total de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje por la Clase VIII, siempre que este cociente sea inferior o igual a USD 1 mientras que si fuera superior a 1 USD esta contraprestación se limitará a 1 USD (el “Repago de Capital”); y (ii) El monto restante hasta completar 1 USD cada 1 USD de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase VIII.

En el caso que sean suscriptas Obligaciones Negociables Clase IX en efectivo, en Dólares Estadounidenses, la Compañía podrá (pero no estará obligada a) utilizar dicho efectivo en Dólares Estadounidenses para aumentar el Repago de Capital reduciendo en consecuencia la cantidad de Obligaciones Negociables Clase VIII a ser emitidas. En caso que así lo hiciera, de acuerdo a la normativa del BCRA vigente a la fecha del presente Suplemento de Prospecto, deberá liquidar en el Mercado de Cambios el monto integrado en efectivo en Dólares Estadounidenses de las Obligaciones Negociables Clase IX. Las Obligaciones Negociables Clase IX serán obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, denominadas en Dólares Estadounidenses por un valor nominal de hasta USD 108.911.224 (Dólares Estadounidenses Ciento Ocho Millones Novecientos Once mil Doscientos Veinticuatro), con vencimiento el 1 de marzo de 2023 y valor nominal unitario de USD 1. Sin perjuicio de ello, podremos ampliar el monto de la Clase IX hasta el Monto Total Máximo.

Con fecha 2 de Noviembre de 2020, IRSA anunció los resultados de la Oferta de Canje a la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada de la Clase IX. En este sentido, anunció que hasta la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada, el 30 de octubre de 2020, se han presentado órdenes de canje por un monto total equivalente a USD 70.971.181 para suscribir las Obligaciones Negociables Clase IX.

En consecuencia, el componente de pago en efectivo establecido para las Obligaciones Negociables Clase VIII se verá incrementado de USD 0,40 a al menos USD 0,65 por cada 1 dólar presentado.

Todas las Obligaciones Negociables Existentes presentadas en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada han sido aceptadas por la Compañía y serán elegibles para recibir la Contraprestación Anticipada en la Fecha de Emisión y Liquidación, siempre y cuando se cumplan las Condiciones de la Oferta de Canje y la Compañía resuelva emitir las Obligaciones Negociables.

Conforme fuera anunciado oportunamente, la Oferta de Canje vencerá a las 20:00 horas (horario de la Ciudad de Buenos Aires) del 5 de noviembre de 2020, excepto que sea extendida por la Compañía.

Finalmente, con fecha 6 de Noviembre del 2020, la Compañía decidió extender la Oferta de Intercambio, y expirará a las 20:00 horas. (horario de la Ciudad de Buenos Aires) del 10 de noviembre de 2020, y se definió que la fecha de emisión y liquidación será el 12 de noviembre de 2020. Esta prórroga no implica una modificación a los términos económicos de la Oferta de Canje. Fecha de Emisión y Liquidación.

Adicionalmente, la Compañía informó con fecha 6 de Noviembre de 2020, que se han presentado Tenedores Elegibles por un monto total equivalente a USD 101.172.847 para la Clase VIII y USD 74.094.036 para la Clase IX, totalizando entre ambas clases USD 175.266.883, representativo de aproximadamente, el 96,56% del valor nominal de las Obligaciones Negociables Existentes en circulación. Asimismo, se anunció que, considerando que se han presentado Tenedores Elegibles por un monto total equivalente a USD 74.094.036 para suscribir las Obligaciones Negociables Clase IX, el Repago de Capital establecido para las Obligaciones Negociables Clase VIII se verá incrementado de USD 0,40 a al menos USD 0,67.

Asimismo, se informó que, considerando que se ha obtenido el Consentimiento de un monto superior al 90% del capital de las Obligaciones Negociables Existentes, la Compañía podrá realizar las Modificaciones Propuestas Esenciales, mediante las cuales los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Existentes serán modificados y remplazados

Con fecha de 11 de noviembre de 2020, la Compañía publicó el Aviso de Resultados de la Oferta de Canje. Los Tenedores Elegibles presentaron Obligaciones Negociables Existentes por un monto total (por ambas clases) de USD 178.458.188, representando el 98,31% del valor nominar del las Obligaciones Negociables Existentes, a través de la participación de 6.571 ordenes.

Emisión de Obligaciones Negociables Clase VIII:

- 1. Valor Nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje:** USD 104,287,243.
- 2. Valor Nominal a Emitirse:** USD 31,679,760.
- 3. Fecha de Vencimiento:** Será el 12 de noviembre de 2023. Si la Fecha de Vencimiento no fuera un Día Hábil, el pago se realizará en el Día Hábil inmediatamente posterior.
- 4. Contraprestación de la Oferta de Canje para Obligaciones Negociables Clase VIII:** Según los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Suplemento de Prospecto, los Tenedores Elegibles, cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el

Canje por la Compañía, recibirán por cada 1 USD de Obligaciones Negociables Existentes presentados al Canje, los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión y lo siguiente:

- a. Una suma de dinero de USD 72.607.482,80 en concepto de Repago de Capital de tales Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en efectivo, en Dólares Estadounidenses, que será equivalente a USD0,69622593 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje; y
- b. El monto restante hasta completar USD 1 cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase VIII.

Emisión de Obligaciones Negociables Clase IX:

1. **Valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje:** USD 74.170.945.
2. **Valor Nominal a Emitirse** (en conjunto con el Valor Nominal a Emitirse como resultado de la Suscripción en Efectivo): USD 80.676.505.
3. **Fecha de Vencimiento:** Será el 1 de marzo de 2023. Si la Fecha de Vencimiento no fuera un Día Hábil, el pago se realizará en el Día Hábil inmediatamente posterior.

Modificaciones a los Terminos y Condiciones de las Obligaciones Negociables Existentes:

En este contexto, en virtud de haber obtenido el Consentimiento por un monto superior al 90% del capital de las Obligaciones Negociables Clase I emitidas en dos tramos a una tasa fija del 10% con vencimiento el 15 de noviembre de 2020 en circulación (las “Obligaciones Negociables Existentes”) para implementar las Modificaciones Propuestas Esenciales y las Modificaciones Propuestas No Esenciales a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Existentes, se informa al público inversor que IRSA implementará las Modificaciones Propuestas Esenciales y las Modificaciones Propuestas No Esenciales, que modifican los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Existentes.

En consecuencia, en virtud de la implementación de las Modificaciones Propuestas No Esenciales, se elimina la sección completa de “Determinados Compromisos” y “Supuestos de Incumplimiento” de los términos y condiciones dispuestos en los suplementos de prospecto de fecha 2 de mayo de 2019 y de fecha 25 de julio de 2019 correspondientes a las Obligaciones Negociables Existentes.

Asimismo, en virtud de la implementación de las Modificaciones Propuestas Esenciales, se modifican y reemplazan los siguientes términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Existentes:

- Fecha de Vencimiento: Será el 1 de marzo 2023.
- Fechas de Pago de Intereses: serán las mismas fechas que se informan para la Clase IX en el Aviso de Resultados.

Se informa que la implementación de las Modificaciones Propuestas Esenciales y las Modificaciones Propuestas No Esenciales han sido aprobadas por el Directorio de la Sociedad, mediante Acta de Directorio de fecha 11 de noviembre de 2020.

Para mayor información véase “Modificaciones Propuestas a las Obligaciones Negociables Existentes” del Suplemento de Prospecto y Canje.

Cancelación de Obligaciones Negociables Clase I: En relación a la Oferta de Canje finalizada con fecha de 10 de noviembre de 2020, y como resultado de la liquidación de dicho Canje, el 12 de noviembre de 2020 la Compañía realizó una cancelación parcial por un Valor Nominal de USD 178.458.188 de Obligaciones Negociables Clase I. El Valor Nominal en circulación remanente es de USD 3.060.519.

Reapertura Centros Comerciales

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 14 de octubre de 2020 bajo el documento 2670612)

Con fecha de 14 de octubre de 2020, IRSA informó que en el día de la fecha reabren sus puertas al público los centros comerciales Alto Palermo, Paseo Alcorta, Patio Bullrich, Abasto Shopping y DOT Baires de su subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se suman al Premium Outlet a cielo abierto Distrito Arcos que ya se encontraba operativo desde el mes de agosto.

Los centros comerciales mencionados, reanudan sus operaciones bajo un estricto protocolo de seguridad e higiene que incluye distanciamiento social, horarios reducidos, controles de acceso, entre otras medidas. Asimismo, cabe aclarar que la actividad en los patios de comidas se limita a la comercialización de productos mediante envíos a domicilios o para llevar y los locales del rubro entretenimiento se mantienen cerrados.

A la fecha, IRSA CP se encuentra operando todos sus centros comerciales, con excepción de Alto Avellaneda ubicado en el Gran Buenos Aires y Alto Comahue en la provincia de Neuquén, que cerró temporariamente hasta el 25 de octubre, lo que equivale a 283.000 m² de área bruta locativa representativos del 85% de su portfolio.

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

Información Societaria: IDBD

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 25 de septiembre de 2020 bajo el documento 2661925)

Con fecha 25 de septiembre de 2020, IRSA informó que IDBD ha venido manteniendo negociaciones con sus acreedores a efectos de reestructurar su deuda financiera en términos más favorables. Al 30 de junio de 2020, el saldo total de (i) las obligaciones negociables Serie 9 de IDBD era de NIS 901 millones (la “Serie 9”), (ii) las obligaciones negociables Serie 14 de IDBD era de NIS 889 millones garantizadas por el 70% de las acciones de DIC (“Discount Investment Company Ltd”) (la “Serie 14”), (iii) las obligaciones negociables Serie 15 de IDBD era de NIS 238 millones garantizadas por el 5% de las acciones de Clal Insurance Company Ltd (“Clal”) (la “Serie 15”). Ante la falta de acuerdo, con fecha 17 de septiembre de 2020, el Fiduciario de la Serie 9 presentó una petición ante el Tribunal de Distrito en Tel-Aviv-Yafo (el “Tribunal”) con relación al otorgamiento de una orden de apertura de procedimientos (la “Petición”) de conformidad con la sección 18 de la Ley de Insolvencia y Recuperación Económica de Israel, 5778-2018 (la “Ley”); para que se instruya el nombramiento de un fiduciario para IDBD de conformidad con dicha normativa. El 21 de septiembre de 2020, los tenedores de la Serie 14 aprobaron que el saldo total de la Serie 14 sea pagado de inmediato. El 22 de septiembre de 2020, IDBD y Dolphin Netherlands B.V. presentaron su respuesta inicial a la Petición ante el Tribunal, argumentando que lo mejor para IDBD y todos sus acreedores es agotar las negociaciones con el accionista controlante y sus acreedores durante un período acotado con el fin de intentar maximizar el valor de sus activos, en beneficio de los acreedores y de la compañía, y evitar costos y otros efectos adversos. Además, se presentó la respuesta del Fiduciario de la Serie 15 y del Fiduciario de la Serie 14 quienes solicitaron la ejecución de gravámenes y el nombramiento de un custodio, así como la celebración urgente de una audiencia que fue fijada para el 24 de septiembre de 2020. Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Respecto a los estados financieros individuales la inversión en IDBD y DIC al 30 de junio de 2020 se encuentra valuada en cero.

Comunicación “A” 7106 del Banco Central de la República Argentina.

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 17 de septiembre de 2020 bajo el documento 2658757)

Con fecha 17 de septiembre, IRSA informó que en virtud de la Comunicación “A” 7106 (<http://www.bcra.gov.ar/Pdfs/comytexord/A7106.pdf>), dictada por el Banco Central de la República Argentina la cual estableció, entre otras cuestiones, que quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15.10.2020 y el 31.03.2021 por emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera de clientes del sector privado o de las propias entidades, deberán presentar ante el BCRA un detalle de un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital convencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años; la Sociedad se encontraba analizando el impacto de dicha disposición a los fines de cumplir en tiempo y forma con los requerimientos del BCRA, de corresponder. Asimismo, tal como se ha informado oportunamente, el 15 de noviembre del corriente, opera el vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase I por un valor nominal de USD 181.518.707 como asimismo otra deuda bancaria.

Aporte de capital en IDBD y Venta de Clal.

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 7 de septiembre de 2020 bajo el documento 2652276)

Con fecha 7 de septiembre, IRSA informó que respecto al compromiso de efectuar aportes de capital por la suma de NIS 70.000.000 (setenta millones de shekels israelíes) el 2 de septiembre de 2020 y otros NIS 70.000.000 (setenta millones de shekels israelíes) el 2 de septiembre de 2021 la Sociedad consideró que existían dudas sobre el cumplimiento de las condiciones previas establecidas para realizar dichos aportes por lo cual resolvió no realizar el aporte correspondiente a este año. Al respecto se aclara que Dolphin continúa manteniendo conversaciones con los acreedores de IDBD en busca de disipar las dudas originadas. Adicionalmente IRSA informó que IDBD comunicó la venta de 2.376.527 acciones de Clal a un precio promedio de NIS/Acción de 32,48 representativas del 3,5% del capital social emitido.

Como consecuencia de dicha transacción, al día de la fecha, la tenencia de IDBD en Clal asciende al 5,0% de su capital social.

Edificio Lipstick

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 7 de agosto de 2020 bajo el documento 2642296)

Con fecha 7 de agosto, IRSA informó que ha decidido dejar de afrontar el costo de alquiler del terreno (Ground Lease) donde se encuentra emplazado el Edificio Lipstick en la ciudad de Nueva York, entregando la administración del inmueble. Esto generará una ganancia contable de aproximadamente ARS 2.500 millones.

Cancelación de Obligaciones Negociables

Con fecha 28 de julio de 2020, IRSA informó que el día 6 de agosto de 2020, iniciaría el pago de la segunda cuota de intereses y de la cuota de capital de la referida emisión de Obligaciones Negociables Clase II emitidas el 6 de agosto de 2019.

Asimismo, con fecha 8 de julio de 2020, IRSA informó que el día 20 de julio de 2020, iniciaría el pago de la vigésima cuota de intereses y de la cuota de capital de la referida emisión de Obligaciones Negociables Clase II emitidas el 20 de julio de 2010.

Inversión en DIC: venta de participación en Shufersal

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 23 de julio de 2020 bajo el documento 2637754)

El 27 de julio IRSA informó que con fecha 22 de julio del corriente, DIC ha aceptado la oferta de compra por parte de inversores privados del total de su participación en Shufersal representativo del 26% de su capital social por un monto de NIS 1.456 millones (NIS/acción 23,5). De esta manera, DIC culminaba el proceso de venta de esta compañía.

El resultado contable de esta operación en IRSA, de aproximadamente ARS 1.480 millones (considerando el valor libro de Shufersal al 31 de marzo de 2020), será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del primer trimestre del periodo fiscal 2021.

Emisión de las Obligaciones Negociables Clases VI y VII

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 16 de julio de 2020 bajo el documento 2636026)

Con fecha 16 de julio de 2020 IRSA informó la colocación de las Obligaciones Negociables Clases VI y VII. Las Obligaciones Negociables Clase VI son denominadas y pagaderas en Pesos, a tasa de interés variable equivalente a la Tasa de Referencia más el Margen de Corte de 4,00% (cuatro por ciento), con vencimiento el 21 de julio de 2021 por un valor nominal de ARS 335.200.431 (Pesos trescientos treinta y cinco millones doscientos mil cuatrocientos treinta y uno) equivalentes a USD4.697.645 (Dólares Estadounidenses cuatro millones seiscientos noventa y siete mil seiscientos cuarenta y cinco) calculados a un tipo de cambio de ARS 71,355/USD1,00, con un precio de emisión del 100% del valor nominal; y las Obligaciones Negociables Clase VII son denominadas en Dólares Estadounidenses y pagaderas en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable, a tasa de interés fija equivalente al 4,00% nominal anual, con vencimiento el 21 de enero de 2022 por un valor nominal de USD33.717.500 (Dólares Estadounidenses treinta y tres millones setecientos diecisiete mil quinientos), con un precio de emisión del 100,00% del valor nominal. El monto total adjudicado por las dos clases de Obligaciones Negociables ascendió a la suma de USD38.415.145 (Dólares Estadounidenses treinta y ocho millones cuatrocientos quince mil ciento

cuarenta y cinco), lo que implica una sobresuscripción de 2,6 veces el monto total inicialmente ofrecido. La Fecha de Emisión y Liquidación fue el 21 de julio de 2020.

Inversión de IDBD en Clal

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 7 de julio de 2020 bajo el documento 2633043)

El 7 de julio IRSA informó que con fecha 28 de junio y 6 de julio del 2020, IDBD ha vendió la cantidad de 4.791.618 de acciones de Clal, que poseía a través de transacciones de swaps, a un precio promedio de aproximadamente NIS/acción 30, representativas del 7,1% del capital social.

Como consecuencia de dicha transacción, al día 7 de julio de 2020, la tenencia de IDBD en Clal ascendía al 8,5% de su capital social. Para más información ver “*Aporte de capital en IDBD y Venta de Clal*” que figura más arriba bajo esta sección de Acontecimientos Recientes.

Acontecimientos Recientes de IRSA CP

Cambio de Sede Social

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 09 de diciembre de 2020 bajo el documento 2690476)

El 9 de noviembre del 2020, IRSA CP informó que la Sociedad ha mudado sus oficinas de Moreno 877 Piso 22 CABA a Carlos Della Paolera 261 Piso 8 CABA, constituyéndose este último domicilio en su nueva sede social.

Aviso De Pago Dividendo

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 13 de noviembre de 2020 bajo el documento 2680632)

El 13 de noviembre del 2020, IRSA CP informó que a los accionistas que conforme con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 26 de octubre de 2020 y la reunión de Directorio de fecha 13 de noviembre de 2020 se pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 25 de noviembre de 2020 (“Fecha de Puesta a Disposición”), un dividendo en efectivo de ARS 9.700.000.000.- (moneda de curso legal en Argentina) con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 equivalente al 7.697,55436001% del Capital Social. Se aclara que en función a las facultades delegadas al Directorio de la Sociedad, el dividendo se abonará en una sola cuota dejándose sin efecto el cronograma de pagos.

El monto por acción será de (VN ARS 1) ARS 76,9755436001 y el monto por ADR's (Pesos Arg. por ADR) de ARS 307,9021744004, pagadero a todos los accionistas que revistan tal calidad al 24 de noviembre de 2020 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

De acuerdo a lo aprobado por la Asamblea y el Directorio mencionados, los accionistas recibirán el pago en dólares estadounidenses en la República Argentina (Código CVSA 10.000) a un valor de conversión a esa moneda que se fijará según el tipo de cambio vendedor divisa informado por el Banco de la Nación Argentina al cierre del Día Hábil inmediato anterior al día del pago. Asimismo, los accionistas podrán optar por recibir el pago en dólares estadounidenses plaza Nueva York (Código CVSA 7000), cumpliendo con los requisitos y presentaciones que a tal efecto establezca la Caja de Valores S.A., hasta las 17:00 horas del día 20 de noviembre de 2020 inclusive.

Los accionistas que deseen ejercer la opción, deberán ponerse en contacto con su depositante o con Caja de Valores S.A., según sea el caso, para asesorarse sobre los mecanismos habilitados por los siguientes medios: Teléfono: 0810-888-7323 y correo electrónico: reclamosysugerencias@cajadevalores.com.ar.

Se informó que para el caso que el beneficiario del dividendo sea una persona humana y/o una sucesión indivisa y/o un beneficiario del exterior, sobre los montos a abonar, se efectuará una retención del 7% de acuerdo a lo establecido por la Ley de Impuesto a las Ganancias ya que se trata de resultados originados en ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2018.

Asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 27 de octubre de 2020 bajo el documento 2674198)

Con fecha 26 de octubre de 2020, IRSA CP informó la síntesis de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, la cual resolvió lo siguiente:

- 1) ELECCIÓN DE DOS ACCIONISTAS PARA SUSCRIBIR EL ACTA DE LA ASAMBLEA. Se aprobó por mayoría de votos designar a los representantes de los accionistas ANSES FGS e IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA) para aprobar y suscribir el acta de la Asamblea.
- 2) CONSIDERACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PREVISTA EN EL INC.1 DEL ARTÍCULO 234 DE LA LEY N° 19.550 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020. Se aprobó por mayoría de votos la documentación del artículo 234 inciso 1 de la Ley General de Sociedades que corresponde al ejercicio económico finalizado el 30.06.2020
- 3) CONSIDERACION DEL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL DE LA SUMA DE ARS 126.014.050 A LA SUMA DE ARS 54.123.001.970 MEDIANTE LA CAPITALIZACIÓN DE RESERVAS Y LA CONSECUENTE EMISION DE ACCIONES LIBERADAS POR LA CANTIDAD DE 54.123.001.970 A DISTRIBUIR ENTRE LOS ACCIONISTAS EN PROPORCION A SUS TENENCIAS ACCIONARIAS. Se aprobó por unanimidad de votos aumentar el capital social en dicha suma llevándolo de la suma de ARS 126.014.050 a la suma de ARS 54.123.001.970 (cincuenta y cuatro mil ciento veintitrés millones mil novecientos setenta), mediante la capitalización de las reservas (i) ajuste integral del capital y acciones por la suma de ARS 3.390.555.113 (pesos tres mil trescientos noventa millones quinientos cincuenta y cinco mil ciento trece); (ii) prima de emisión por la suma de ARS 9.660.048.796 (nueve mil seiscientos sesenta millones cuarenta y ocho mil setecientos noventa y seis); (iii) reserva especial Resolución General CNV 609/2012 por la suma de ARS 9.164.223.299 (nueve mil ciento sesenta y cuatro millones doscientos veintitrés mil doscientos noventa y nueve), (iv) reserva para futuros dividendos por la suma de ARS 31.631.809.393 (treinta y un mil seiscientos treinta y un millones ochocientos nueve mil trescientos noventa y tres), y Reserva Especial por la suma de ARS 150.351.319 (Pesos Ciento Cincuenta Millones Trescientos Cincuenta y Un Mil Trescientos Diecinueve).emitiéndose en consecuencia la cantidad de 53.996.987.920 acciones liberadas las cuales serán emitidas a favor de los accionistas en proporción a sus tenencias acciones.
- 4) CONSIDERACIÓN DEL DESTINO DEL RESULTADO DEL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020 QUE ARROJÓ UNA GANANCIA DE ARS 17.089.535.711,81. DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS EN EFECTIVO EN CUOTAS PERIÓDICAS POR HASTA LA SUMA DE ARS 9.700.000.000. Se aprobó por mayoría de votos:

destinar el 5% del resultado del ejercicio que asciende a la suma de ARS 854.476.785,59 a la integración de la reserva legal,

distribuir un dividendo en efectivo por la suma de ARS 9.700.000.000, en proporción a las tenencias accionarias de los Sres. Accionistas, a ser efectivizado en efectivo, en cuotas periódicas de acuerdo al siguiente detalle de pago: la primera cuota por la suma de ARS 2.425.000.000 a ser abonada dentro de los 30 días corridos de su aprobación por la asamblea, la segunda cuota el 25 de enero de 2021 por la suma de ARS 2.425.000.000, la tercera cuota el 25 de marzo de 2021 por la suma de ARS 2.425.000.000 y la cuarta y última cuota el 24 de mayo de 2021 por la suma de ARS 2.425.000.000 y

destinar el remanente, es decir la suma de ARS 6.535.058.926, a la integración de la reserva especial, que por su carácter podrá destinarse a futuros dividendos, a la ejecución de nuevos proyectos o a cualquier otro asunto que sea de interés de la Sociedad

delegar en el Directorio la implementación del pago de dividendos a los accionistas en los plazos previstos en el cronograma de pagos y/o la modificación de dicho cronograma, así como la tramitación e implementación respecto del pago de dicho dividendo a los tenedores de ADR's.
- 5) CONSIDERACIÓN DE LA GESTIÓN DEL DIRECTORIO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020. Se aprobó por mayoría de votos la gestión del Directorio durante el ejercicio finalizado al 30.06.2020 bajo consideración, efectuada por cada uno de sus miembros así como respecto de los directores titulares que son también miembros de los comités de auditoría y ejecutivo que funcionan en su seno, por las actividades desarrolladas durante el ejercicio finalizado al 30.06.2019, teniéndose en cuenta las abstenciones legales.

- 6) CONSIDERACIÓN DE LA GESTIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020. Se aprobó por mayoría de votos la gestión de la Comisión Fiscalizadora durante el ejercicio 2020.
- 7) CONSIDERACIÓN DE LAS REMUNERACIONES AL DIRECTORIO (ARS 320.769.717 IMPORTE ASIGNADO) CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020. Se aprobó por mayoría de votos aprobar una remuneración al directorio por la suma total de ARS 320.769.717 correspondiente al ejercicio cerrado el 30 de junio de 2020, sin que se hayan excedido los límites previstos en el art. 261 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, teniendo en cuenta las responsabilidades de los directores, el tiempo dedicado a funciones profesionales de su competencia, los resultados obtenidos en su gestión, las tareas técnicas especiales desarrolladas en compañías controladas así como la experiencia profesional además del valor de mercado de los servicios prestado; y facultar al Directorio para (i) proceder a su asignación y distribución oportuna de conformidad con las tareas específicas oportunamente desarrolladas por sus miembros; (ii) efectuar adelantos de honorarios mensuales ad referendum de lo que la próxima asamblea ordinaria considere.
- 8) CONSIDERACIÓN DE LAS REMUNERACIONES A LA COMISION FISCALIZADORA (ARS 1.575.000 IMPORTE ASIGNADO) CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30.06.2020. Se aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por el ejercicio bajo tratamiento, esto es al 30.06.2020, la suma en conjunto de ARS 1.575.000.
- 9) CONSIDERACIÓN DE LA DESIGNACIÓN DE DIRECTORES TITULARES Y SUPLENTES POR VENCIMIENTO DE MANDATO POR EL TÉRMINO DE TRES EJERCICIOS. Se aprobó por mayoría de votos
- mantener en 9 (nueve) el número de directores titulares y fijar en 9 (nueve) el número de suplentes
- renovar en sus cargos como Director Titular no independiente al Sr. Eduardo Sergio Elsztain, como Director Titular independiente al Sr. Marcos Barylka y designar a la Sra. Mariana Renata Carmona como Directora Titular no independiente.
- renovar como Directores Suplentes no independientes a los Sres. Gastón Armando Lernoud y Juan Manuel Quintana y
- designar como Directores Suplentes no independientes a los Sres. Ilan Ariel Elsztain y Ben Iosef Elsztain.
- 10) DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS TITULARES Y SUPLENTES DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA POR UN EJERCICIO. Se aprobó por mayoría de votos designar a José Daniel Abelovich, Marcelo Héctor Fuxman y Noemí Ivonne Cohn como SÍNDICOS TITULARES y las de los señores Roberto Daniel Murmis, Ariela Levy y Paula Sotelo como SÍNDICOS SUPLENTES por el lapso de un ejercicio.
- 11) DESIGNACIÓN DEL CONTADOR CERTIFICANTE PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO. Se aprobó por mayoría de votos designar como contadores certificantes para el ejercicio 2020/2021 a las firmas (a) PRICEWATERHOUSE&Co. miembro de la firma PriceWaterhouseCoopers en la persona de Walter Rafael Zablocky como Auditor Externo Titular; y (b) Abelovich Polano & Asociados en la persona de José Daniel Abelovich como Auditor Externo Titular y no designar suplentes en esta oportunidad.
- 12) CONSIDERACION DE LA APROBACION DEL HONORARIO DEL CONTADOR CERTIFICANTE POR EL EJERCICIO CERRADO AL 30.06.2020 POR LA SUMA DE ARS 28.770.129. Se aprobó por mayoría de votos aprobar un honorario por la suma de ARS 28.770.129. - por las tareas desarrolladas por los Contadores Certificantes por el ejercicio cerrado al 30.06.2020.
- 13) CONSIDERACION DEL PRESUPUESTO ANUAL PARA LA IMPLEMENTACION DEL PLAN ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORIA. Se aprobó por mayoría de votos un presupuesto por ARS 605.000, para la eventual contratación de asesores / consultores y capacitaciones.
- 14) CONSIDERACION DEL PLAN DE INCENTIVOS DESTINADO A EMPLEADOS, MANAGEMENT Y DIRECTORES DE LA SOCIEDAD APROBADO EN LA ASAMBLEA

DEL 30 DE OCTUBRE DE 2019. APLICACIÓN DEL 1% DE LA CAPITALIZACIÓN POR ACCIONES LIBERADAS PREVISTA EN EL PUNTO 3 DE ESTE ORDEN DEL DÍA AL PLAN DE INCENTIVOS DE ACUERDO AL ART. 68 DE LA LEY 26.831 DE MERCADO DE CAPITALES. Se aprobó por mayoría de votos ratificar lo dispuesto por la asamblea del 30 de octubre de 2019 en cuanto se refiere a la implementación del plan de incentivos para empleados, management y directores de la Sociedad y disponer el destino de hasta el 1% del capital resultante luego del aumento de capital aprobado en el punto tercero del presente orden del día, es decir, sobre la suma de ARS 54.123.001.970 (cincuenta y cuatro mil ciento veintitrés millones mil novecientos setenta), a la integración y formación de dicho plan, bonificándose de tal manera las acciones a entregar a los beneficiarios del plan, todo ello de conformidad a las disposiciones contenidas en el art. 68 de la Ley de Mercado de Capitales 26.831.

- 15) CONSIDERACION DE LA REFORMA DEL ARTICULO 6 DEL ESTATUTO SOCIAL POR CAMBIO EN EL VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES DE LA SUMA DE ARS 1 A LA SUMA DE ARS 100. Se aprobó por mayoría de votos reformar el artículo sexto del estatuto social, cuyo texto se transcribe a continuación: ARTICULO SEXTO: La evolución del capital social figurará en los balances de la sociedad indicando el monto autorizado, clase y categoría de las acciones, su valor nominal y cantidad de votos por acción. Las acciones de la sociedad son ordinarias, escriturales, de valor nominal cien pesos (ARS 100.-) cada una y con derecho a un voto por acción. La sociedad puede emitir acciones preferidas con o sin derecho a voto, las cuales serán escriturales. Las acciones preferidas tendrán derecho a un dividendo de pago preferente de carácter acumulativo o no, conforme con las condiciones de su emisión. Puede también fijárseles una participación adicional en las utilidades líquidas y realizadas.
- 16) AUTORIZACIONES PARA LA INSCRIPCION DE TRÁMITES RELATIVOS A LA PRESENTE ASAMBLEA ANTE LA COMISION NACIONAL DE VALORES Y LA INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA. Se aprobó por mayoría de votos autorizar a las Dras. María Laura Barbosa, Lucila Huidobro, Paula Pereyra Iraola, María Florencia Vega y/o María Inés Higa y a la Sra. Andrea Muñoz, para efectuar las registraciones necesarias de las resoluciones asamblearias.

Reapertura Centros Comerciales

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 14 de octubre de 2020 bajo el documento 2670612)

Con fecha de 14 de octubre de 2020, IRSA CP informó que en el día de la fecha reabren sus puertas al público los centros comerciales Alto Palermo, Paseo Alcorta, Patio Bullrich, Abasto Shopping y DOT Baires de su subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se suman al Premium Outlet a cielo abierto Distrito Arcos que ya se encontraba operativo desde el mes de agosto.

Los centros comerciales mencionados, reanudan sus operaciones bajo un estricto protocolo de seguridad e higiene que incluye distanciamiento social, horarios reducidos, controles de acceso, entre otras medidas. Asimismo, cabe aclarar que la actividad en los patios de comidas se limita a la comercialización de productos mediante envíos a domicilios o para llevar y los locales del rubro entretenimiento se mantienen cerrados.

A la fecha, IRSA Propiedades Comerciales S.A. se encuentra operando todos sus centros comerciales, con excepción de Alto Avellaneda ubicado en el Gran Buenos Aires y Alto Comahue en la provincia de Neuquén, que cerró temporariamente hasta el 25 de octubre, lo que equivale a 283.000 m2 de área bruta locativa representativos del 85% de su portafolio.

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

Venta Pisos Torre Boston

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 12 de noviembre de 2020 bajo el documento 2680420)

Finalmente, el 12 de Noviembre del 2020, IRSA CP informó la venta de los 3 pisos restantes del inmueble y 15 cocheras. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 19,1 millones (USD 1,1 millones correspondientes al local comercial), el cual fue abonado en su totalidad. El precio de las

oficinas alcanzó los USD/m2 5.490.

Como consecuencia de esta venta, IRSA CP ya no cuenta con superficie de oficinas rentable en dicho edificio, manteniendo únicamente un espacio en el primer subsuelo.

El resultado contable de esta operación será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 2do trimestre del PF 2021.

Venta Pisos Torre Boston

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 5 de noviembre de 2020 bajo el documento 2677733)

El 5 de Noviembre del 2020, IRSA CP informó que en dicha fecha ha vendido y transferido 4 pisos de la torre Boston ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie bruta locativa de aproximadamente 3.892 m2 y 15 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 22,9 millones (USD/m2 5.890), el cual fue abonado en su totalidad.

Luego de esta operación, IRSA CP conserva la propiedad de 3 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 3.266 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Venta Piso Torre Boston

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 26 de agosto de 2020 bajo el documento 2647762)

El 26 de agosto, IRSA CP informó que en dicha fecha ha vendido y transferido 5 pisos de la torre Boston ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie bruta locativa de aproximadamente 6.235 m2 y 25 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 34,7 millones (USD/m2 5.570), el cual fue abonado en su totalidad. Luego de esta operación, IRSA CP conserva la propiedad de 7 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 7.383 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios. La Torre Boston es un moderno edificio de oficinas ubicado en una de las zonas corporativas más premium de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Fue diseñado por el reconocido arquitecto Cesar Pelli y cuenta con 27 pisos y 126 cocheras en aproximadamente 31.670 metros cuadrados de área bruta locativa.

Venta Edificio Bouchard 710

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 30 de julio de 2020 bajo el documento 2639784)

El 30 de julio de 2020, IRSA CP informó que en dicha fecha ha vendido a una tercera parte no relacionada la totalidad del edificio “Bouchard 710”, ubicado en el distrito Plaza Roma de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La torre consta de 15.014 m2 de área bruta locativa en 12 pisos de oficinas y 116 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 87,2 millones (USD/m2 5.800) y ha sido abonado en su totalidad. El resultado contable de esta operación será reconocido en los Estados Contables de IRSA CP del 1er trimestre del PF 2021. Bouchard 710 es un edificio de oficinas de categoría AAA, con calificación LEED Gold, ubicado en una de las zonas corporativas premium de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Firma Boleto de compra-venta con posesión Piso Torre Boston

(Publicado en la AIF en la sección “*Hechos Relevantes*” con fecha 15 de julio de 2020 bajo el documento 2635640)

El 15 de julio, IRSA CP informó que en dicha fecha ha firmado con una tercera parte no relacionada un boleto de compra-venta con posesión de un piso de altura media de la torre Boston ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 1.063 m2 y 5 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 6,7 millones (USD/m2 6.300), el cual fue abonado en su totalidad. Luego de esta operación, IRSA CP conserva la propiedad de 12 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 13.800 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios. El resultado contable de esta operación será reconocido en los Estados Contables de

IRSA CP del 1er trimestre del PF 2021. La Torre Boston es un moderno edificio de oficinas ubicado en una de las zonas corporativas más premium de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Fue diseñado por el reconocido arquitecto Cesar Pelli y cuenta con 27 pisos y 60 cocheras en 31.670 metros cuadrados de área bruta locativa.

ANTECEDENTES FINANCIEROS

Pandemia COVID-19

Se aclara al público inversor que, a efectos de analizar la conveniencia de su inversión en las Acciones, deberá considerar que el resumen de la información contable correspondiente a los estados financieros consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019, incluido en este documento solo captura y contempla el impacto de la pandemia de COVID-19 y las medidas adoptadas por el gobierno argentino a partir del 20 de marzo de 2020 y hasta la fecha de emisión de los mencionados Estados Financieros Consolidados Auditados, para mayor información ver la Nota 34 - Pandemia de COVID-19 en nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados finalizados el 30 de junio de 2020. Por lo tanto, el desempeño financiero y los resultados operativos para los períodos trimestrales siguientes y el año fiscal completo de 2021 podrían ser significativamente inferiores con respecto a los expresados en los estados financieros incluidos en este Prospecto. Para mayor información sobre el posible impacto de la pandemia de COVID-19, el público inversor deberá considerar la sección denominada “Factores de Riesgo” y el apartado “Antecedentes Financieros—e) Cambios Significativos”.

Resumen de información contable y de otra índole consolidada.

La siguiente tabla presenta nuestros datos financieros seleccionados al 30 de junio de 2020 y 2019 y para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018. El estado de resultados consolidado seleccionado y otros resultados integrales y el estado de flujo de efectivo consolidado seleccionado para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 y el estado de situación financiera consolidado seleccionado al 30 de junio de 2020 y 2019, se han preparado de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB y se han derivado de nuestros estados financieros consolidados auditados. La información financiera a partir del 30 de junio de 2019 refleja el efecto de la desconsolidación de Shufersal a partir del 21 de junio de 2018, fecha en que la Compañía dejó de tener el control. En consecuencia, los resultados de las operaciones de Shufersal después de dicha fecha no se consolidaron.

Nuestros estados financieros consolidados auditados y la información financiera incluida en otras partes de este prospecto se han preparado de acuerdo con las NIIF al 30 de junio de 2020 de acuerdo con la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”. Consulte “Presentación de información - Información financiera” “Presentación de información - Moneda funcional y de presentación” “Factores de riesgo — Riesgo relacionado con Argentina—. La persistencia de la inflación podría tener un efecto adverso en la economía y en nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones”, ver “Punto 5 — Revisión y perspectivas operativas y financieras - Resultados de operaciones - Efectos de los cambios en la inflación” y la Nota 2 y Estado financiero consolidado.

La siguiente información debe leerse junto con nuestros Estados financieros consolidados auditados, incluidas las notas a los mismos, así como las secciones “Presentación de información financiera” y “Punto 5. Revisión y perspectivas operativas y financieras”.

a) ESTADOS FINANCIEROS.

1. Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales:

	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
(En millones de ARS)(i)			
INFORMACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS NIIF			
Ingresos	95.793	92.181	78.187
Costos	(62.204)	(59.391)	(49.112)
Ganancia bruta	33.589	32.790	29.075
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	30.742	(37.877)	19.160
Gastos generales y de administración	(10.869)	(10.643)	(9.497)
Gastos de comercialización	(13.757)	(12.270)	(11.749)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	(2.470)	-	-
Otros resultados operativos, netos	1.104	273	2.109
Ganancia / (Pérdida) operativa	38.339	(27.727)	29.098
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8.517	(7.200)	(3.722)
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	46.856	(34.927)	25.376
Ingresos financieros	1.368	1.745	1.309
Costos financieros	(21.465)	(20.248)	(24.965)
Otros resultados financieros	(14.334)	4.196	(15.203)
RECPAM	90	(528)	(882)
Resultados financieros, netos	(34.341)	(14.835)	(39.741)

Resultado antes de impuesto a las ganancias	12.515	(49.762)	(14.365)
Impuesto a las ganancias	(6.869)	4.251	11.135
Resultado de operaciones continuadas	5.646	(45.511)	(3.230)
Resultado de operaciones discontinuadas	18.085	7.140	36.441
Resultado del ejercicio	23.731	(38.371)	33.211
Otros resultados integrales:			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión	8.209	(3.223)	3.334
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias	(102)	19	(37)
Superávit por revaluación	402	-	212
<i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i>			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	(137)	(66)	(60)
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas	8.372	(3.270)	3.449
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas	5.810	1.245	10.056
Total de otros resultados integrales del ejercicio	14.182	(2.025)	13.505
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	37.913	(40.396)	46.716
Resultado integral de operaciones continuadas	14.018	(48.781)	220
Resultado integral de operaciones discontinuadas	23.895	8.385	46.496
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	37.913	(40.396)	46.716
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	14.249	(36.610)	21.047
Interés no controlante	9.482	(1.761)	12.164
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	4.142	(39.076)	(3.423)
Interés no controlante	1.504	(6.435)	193
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	13.264	(37.548)	17.685
Interés no controlante	24.649	(2.848)	29.031
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	7.497	(40.374)	(10.542)
Interés no controlante	6.521	(8.407)	10.762
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico	24,76	(63,68)	36,58
Diluido	24,62	(63,68)	36,37
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico	7,20	(67,97)	(5,95)
Diluido	7,16	(67,97)	(5,95)

2. Estado de Situación Financiera:

	30.06.2020	30.06.2019
	(En millones de ARS)(i)	
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS		
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	227.547	333.525
Propiedades, planta y equipo	37.730	31.905
Propiedades para la venta	4.856	7.836
Activos intangibles	27.784	25.603
Derecho de uso de activos	19.859	-
Otros activos	-	34
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	74.394	44.439
Activos por impuesto diferido	633	571
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	25	216
Activos restringidos	1.871	4.401
Créditos por ventas y otros créditos	23.128	17.680
Inversiones en activos financieros	3.513	4.128
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultado	-	5.971
Instrumentos financieros derivados	142	136
Total del activo no corriente	421.482	476.445
Activo corriente		
Propiedades para la venta	2.316	523
Inventarios	4.683	1.639
Activos restringidos	6.209	6.261
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	307	557
Grupo de activos destinados para la venta	41.678	11.498

Créditos por ventas y otros créditos	37.143	32.221
Inversiones en activos financieros	19.434	46.048
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultado	3.377	16.666
Instrumentos financieros derivados	211	59
Efectivo y equivalentes de efectivo	90.359	86.443
Total del activo corriente	205.717	201.915
TOTAL DEL ACTIVO	627.199	678.360
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	57.127	45.843
Interés no controlante	65.528	76.813
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	122.655	122.656
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	297.818	381.639
Pasivos por arrendamientos	13.376	-
Pasivos por impuesto diferido	44.037	52.590
Deudas comerciales y otras deudas	2.169	2.505
Provisiones	3.063	11.452
Beneficios a los empleados	447	188
Instrumentos financieros derivados	55	1.469
Remuneraciones y cargas sociales	195	157
Total del pasivo no corriente	361.160	450.000
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	29.672	26.528
Préstamos	78.341	65.036
Pasivos por arrendamientos	4.869	-
Provisiones	2.440	2.463
Grupo de pasivos destinados para la venta	22.212	8.137
Remuneraciones y cargas sociales	4.105	3.009
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	625	495
Instrumentos financieros derivados	1.120	36
Total del pasivo corriente	143.384	105.704
TOTAL DEL PASIVO	504.544	555.704
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	627.199	678.360

3. Estado de Cambios en el Patrimonio:

	30.06.2020	30.06.2019
	(en millones de ARS)	
Capital Social	575	575
Acciones propias en cartera	4	4
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	13.532	13.532
Prima de emisión	14.540	14.540
Prima por negociación de acciones propias en cartera	94	77
Aportes no Capitalizados	-	-
Reserva legal	485	485
Reserva RG CNV 609/12	9.401	9.401
Otras reservas	5.896	68.047
Resultados acumulados	12.600	(60.818)
Participaciones no controladoras	65.528	76.813
Total del Patrimonio	122.655	122.656

4. Estado de Flujo de Efectivo:

	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
	(en millones de ARS)		
INFORMACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:			
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	31.113	27.041	20.419
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	40.644	11.189	(30.533)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	(76.125)	(27.754)	(6.163)
Efectivo y Equivalentes al inicio de cada Ejercicio	86.443	82.974	71.547
Efectivo y Equivalentes al cierre de cada Ejercicio	90.359	86.443	82.974
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(4.368)	10.476	(16.277)

b) Indicadores Financieros:

	2020	2019	2018
OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA:			
Resultado por acción básico de operaciones continuadas ⁽¹⁾	24,76	(63,68)	36,58
Resultado por acción diluido de operaciones continuadas ⁽²⁾	24,62	(63,68)	36,37
Resultado por acción básico por GDS de operaciones continuadas ⁽¹⁾⁽³⁾	247,60	(636,80)	365,80
Resultado por acción diluido por GDS de operaciones continuadas ⁽²⁾⁽³⁾	246,20	(636,80)	363,70
Promedio ponderado de acciones en circulación	578.676.471	578.676.471	578.676.471
Amortizaciones y depreciaciones	16.268	10.676	9.628
Inversión en bienes de capital	11.050	18.755	19.064
Capital de trabajo	62.333	96.211	109.336
Liquidez ⁽⁸⁾	1,43	1,91	2,05
Solvencia ⁽⁹⁾	0,24	0,22	0,29
Inmovilización de capital ⁽¹⁰⁾	0,67	0,70	0,72
Rentabilidad ⁽¹¹⁾	0,19	(0,26)	0,21
Dividendos pagados ⁽⁴⁾	961	1.472	2.813
Dividendos pagados por acción	1,67	2,56	4,89
Dividendos pagados por GDS ⁽³⁾	16,71	25,60	48,90
Número de acciones en circulación	576.056.589	574.940.605	575.421.864
Capital social	575	575	575

(1) El ingreso neto básico por acción se calcula dividiendo el resultado neto disponible para los tenedores de acciones ordinarias correspondiente al período/ ejercicio por el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período / ejercicio.

(2) El ingreso neto diluido por acción se calcula dividiendo el resultado neto correspondiente al ejercicio por la cantidad promedio ponderado de acciones ordinarias suponiendo la conversión total de las obligaciones negociables.

(3) Determinado multiplicando los montos por acción por cuarenta (una GDS es igual a diez acciones ordinarias).

(4) Los montos de dividendos, correspondientes a los ejercicios fiscales finalizados al 30 de junio de cada año, son determinados por la Asamblea Anual de Accionistas, la cual tiene lugar en octubre de cada año.

(5) La ganancia bruta dividida por la suma de los ingresos.

(6) Es resultado operativo dividido por la suma de los ingresos.

(7) El resultado neto dividido por la suma de los ingresos.

(8) Se calculó como la relación Activo corriente / Pasivo corriente.

(9) Se calculó como la relación Patrimonio Neto / Total del Pasivo.

(10) Se calculó como la relación Activo no corriente / Total del Activo.

(11) Se calculó como la relación Resultado neto / Patrimonio Neto promedio.

	<u>30.06.2020</u>	
Resultado neto (30/06/2020)	23.731	
Patrimonio neto promedio (30/06/2020 + 30/06/2019) / 2	(122.655 + 122.656) / 2	0,19
	<u>30.06.2019</u>	
Resultado neto (30/06/2019)	(38.371)	
Patrimonio neto promedio (30/06/2019 + 30/06/2018) / 2	(122.656 + 170.814) / 2	(0,26)

Para más información véase la la sección “*Antecedentes Financieros- f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera - Resultados Operativos Consolidados*” en el Prospecto.

Liquidez

Al 30 de junio de 2020 el índice de liquidez era de 1,43, comparado con 1,91 y 2,05 correspondientes al 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente. Dichas variaciones se debieron principalmente a un aumento del Pasivo Corriente debido a un menor plazo de la deuda, la cual consistía principalmente a Obligaciones Negociables, que fueron canceladas a su vencimiento con posterioridad al cierre de ejercicio fiscal 2020.

Solvencia

Al 30 de junio de 2020 el índice de solvencia era de 0,24, comparado con 0,22 y 0,29 correspondientes al 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente. Dichas variaciones se debieron principalmente a a la baja del Patrimonio Neto, debido a los resultados del Centro de Operaciones Israel y una mayor carga financiera.

Inmovilización de Capital

Al 30 de junio de 2020 el índice de Inmovilización de Capital era de 0,67, comparado con 0,70 y 0,72 correspondientes al 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente. La disminución en el índice durante el ejercicio fiscal 2020 se debe principalmente a la reclasificación de la subsidiaria Ispro del Centro de Operaciones Israel como disponible para la venta lo cual se clasifica de activo no corriente a activo corriente.

Rentabilidad

Al 30 de junio de 2020 el índice de rentabilidad era de 0,19, comparado con (0,26) al 30 de junio de 2019. Dichas variaciones se debieron principalmente al Resultado del Ejercicio 2020, que se explica principalmente por el resultado proveniente del Centro de Operaciones Israel, y al resultado negativo generado por los resultados financieros.

Las explicaciones en forma pormenorizada se explican bajo el título “ANTECEDENTES FINANCIEROS- f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera” de Prospecto como en las notas de los estados financieros al 30 de junio de 2020.”

c) Capitalización y Endeudamiento:

El siguiente cuadro indica nuestra deuda de corto y largo plazo, nuestro patrimonio neto y la capitalización total consolidada al 31 de diciembre de 2020 de acuerdo con las NIIF sobre una base real y ajustada para reflejar la venta de 160.000.000 acciones ordinarias asumiendo un precio de suscripción de 57,95 por acción ordinaria, solo a efectos del presente cálculo. Este cuadro debe leerse junto con el capítulo “Estados de evolución del patrimonio neto consolidados” y nuestros estados financieros incluidos en el Prospecto, y está condicionado en su totalidad por ellos. El cuadro ha sido confeccionado de acuerdo con las NIIF.

	Al 31 de diciembre de 2020	
	REAL	AJUSTADO⁽¹⁾
	(en millones de ARS)	
Préstamos Corrientes	14.531	14.531
Préstamos No Corrientes	40.942	40.942
Total Préstamos ⁽²⁾	55.473	55.473
Patrimonio Neto:		
Capital social	575	735
Acciones propias en cartera	2	2
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	16.335	16.335
Prima de emisión	17.426	27.422
Prima por negociación de acciones propias en cartera	116	116
Reserva legal ⁽³⁾	1.333	1.333
Reserva especial ⁽⁴⁾	11.271	11.271
Otras reservas	23.522	23.522
Resultados no asignados	(473)	(473)
Interés no controlante	22.174	22.174
Total Patrimonio Neto	92.281	102.437
Total capitalización⁽⁵⁾	147.754	157.910

(1) Asume fondos netos resultantes de la oferta de derechos de ARS 10.156,3 millones derivados de la emisión de 160.000.000 acciones ordinarias, neto de gastos, en relación con la oferta de derechos.

(2) El total de préstamos corresponde a deuda no garantizada.

(3) Bajo la ley argentina, estamos obligados a destinar el 5% de nuestro resultado neto a una reserva legal hasta que el monto de dicha reserva legal sea igual al 20% de nuestro capital en circulación.

(4) Representa la reserva exigida por la Resolución de CNV N° 609/2012, correspondiente a la diferencia entre (i) el saldo de los resultados no asignados bajo la anterior norma contable al 1 de julio de 2011, la fecha de transición a IFRS, y (ii) el saldo de los resultados no asignados posteriores a los ajustes a IFRS al 1 de julio de 2011. Adicionalmente, la reserva representa la diferencia entre (a) el saldo de resultados no asignados bajo nuestra política contable anterior sobre las propiedades de inversión a fecha de la transición y (b) el saldo de los resultados no asignados a fecha de transición después de la adopción del criterio contable de medición a valor razonable de las propiedades de inversión que se hizo efectivo al 30 de junio de 2017.

(5) La capitalización total consiste en la suma de Patrimonio Neto y el total de Préstamos.

d) Capital Social

A continuación, se presenta cierta información relacionada con nuestro capital social, incluyendo breves resúmenes de determinadas disposiciones de nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades y determinadas leyes y reglamentaciones conexas de Argentina, todo ello en vigencia a la fecha del presente. La siguiente descripción resumida de nuestro capital social no pretende ser completa y está condicionada en su totalidad por referencia a nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades, la Ley de Mercado de Capitales, y las disposiciones de las demás leyes y reglamentaciones argentinas aplicables, incluyendo las Normas de la CNV.

Disposiciones Generales

Nuestros GDS se encuentran listados y se negocian en el NYSE con el símbolo “IRS”, y nuestras acciones ordinarias se encuentran listadas y admitidas para su negociación en el MVBA a través de la BCBA con el símbolo “IRSA”. Al 31 de diciembre de 2020 nuestro capital social autorizado estaba compuesto de 578.676.460 acciones ordinarias de un valor nominal de ARS 1,00 por acción.

Al 31 de diciembre de 2020, teníamos 578.676.460 acciones ordinarias autorizadas y nuestro capital social en circulación estaba compuesto de 578.676.460 acciones ordinarias. A esa fecha (1) no habíamos emitido ni se encontraba en circulación ninguna otra acción de ninguna clase o serie y (2) no había obligaciones negociables convertibles en circulación para adquirir nuestras acciones. Nuestras acciones ordinarias confieren derecho a un voto por acción. Todas las acciones ordinarias en circulación han sido válidamente emitidas, totalmente integradas y no están sujetas a aportes adicionales. Al 31 de diciembre de 2020, había aproximadamente 4.536 tenedores de la totalidad de nuestras acciones ordinarias.

Los derechos de los accionistas de una sociedad por acciones argentina se rigen por su estatuto y por la Ley de General de Sociedades de Argentina. Todas las disposiciones de la Ley General de Sociedades de Argentina tienen prioridad sobre cualquier disposición en sentido contrario incluida en los estatutos de una sociedad.

Los mercados de valores argentinos están regulados por la CNV conforme a la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV, la Ley de Obligaciones Negociables, y la Ley General de Sociedades. Estas leyes rigen los requisitos de información, las restricciones a la negociación por parte de personal jerárquico con información no disponible al público, la manipulación de precios y la protección de los inversores minoritarios.

e) Cambios Significativos

Pandemia de COVID-19

La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina, está impactando adversamente tanto a la economía global como a la economía argentina y a nuestro negocio. Aunque la pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto a nivel nacional en la actividad desarrollada por la Compañía, aún es demasiado pronto para evaluar el alcance total de su impacto.

El 12 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) decretó la emergencia sanitaria para manejar la crisis causada por el COVID-19, y posteriormente, el 19 de marzo, el PEN emitió un decreto ordenando el aislamiento social, preventivo y obligatorio, que originalmente se aplicaba del 20 de marzo al 31 de marzo de 2020 inclusive, y se ha extendido desde entonces hasta el 6 de noviembre del 2020, cuando el Gobierno Nacional dio por finalizado el aislamiento obligatorio y dio paso al distanciamiento social en la zona AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires), el cual fue extendido recientemente hasta el 12 de marzo de 2021. Las medidas adoptadas en Argentina incluyen la desaceleración o suspensión de la mayoría de las actividades no esenciales realizadas por individuos y, en consecuencia, están afectando significativamente la economía nacional y regional y está aumentando la incertidumbre económica, evidenciada por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, volatilidad del tipo de cambio y una disminución de las tasas de interés de largo plazo.

La escala y el alcance de la pandemia de COVID-19 pueden aumentar los posibles efectos adversos en nuestro negocio, desempeño financiero y resultados operativos para los períodos trimestrales y el año fiscal completo de 2020, los cuales podrían ser materiales y afectarnos de formas que no podemos prever en este momento. Si bien es imposible predecir con certeza la potencial magnitud de las ramificaciones comerciales y económicas, COVID-19 ha impactado, y puede afectar aún más, nuestro negocio de varias maneras, que incluyen, entre otras:

- Como consecuencia de una mayor extensión de la cuarentena y/o de una expansión del COVID-19, nuestros inquilinos podrían rescindir sus contratos de alquiler lo que produciría la pérdida potencial de locatarios importantes en nuestros centros comerciales volviéndolos menos atractivos, así como en nuestro segmento de oficinas;
- Con el objetivo de minimizar el riesgo de propagación del virus y proteger la salud pública, los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro se encuentran temporariamente cerrados, y no sabemos con certeza cuando podrán ser reabiertos y cuándo podrán volver a operar con normalidad; a su vez, el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires está trabajando únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia;
- El COVID-19 ha provocado una caída del consumo y su persistencia podría generar un cambio en los hábitos de los consumidores, que implicaría una concurrencia significativamente menor a los centros comerciales o a lugares públicos, lo que a su vez, podría generar que nuestros

inquilinos generen menos ingresos y provocar incumplimientos de los locatarios o la rescisión de los alquileres;

- La situación generada por el COVID-19 podría ocasionar un incremento de nuestros costos operativos y de los costos operativos de nuestros locatarios, quienes podrían verse imposibilitados de cumplir con sus obligaciones de pago bajo los contratos de locación celebrados con la Compañía. Todo ello, podría provocar una reducción de nuestros ingresos por alquileres y afectar negativamente nuestra situación financiera;
- El COVID-19 podría generar cambios de hábitos de consumo de la población y una tendencia de consumo mediante plataformas de e-commerce, lo que podría generar un impacto negativo en nuestros centros comerciales;
- Cualquier medida imprevista que pudiere ser establecida como consecuencia de un rebrote del COVID-19 podría tener un efecto material adverso en nuestras operaciones comerciales e, inclusive, podría tener un impacto material en nuestra capacidad para operar y alcanzar nuestros objetivos comerciales;
- Como consecuencia de la actual crisis sanitaria, la interrupción de la cadena de pagos y los efectos de la reestructuración de la deuda argentina, también podríamos experimentar deficiencias de liquidez, dificultades en nuestra capacidad de pagar nuestras deudas y otras obligaciones financieras; inclusive, podríamos enfrentar dificultades para acceder a los mercados de deuda y capital y vernos obligados a refinanciar deuda;
- Como consecuencia del COVID-19 podríamos tener dificultades para repagar nuestra deuda y/o para acceder a los mercados de capitales a fin de obtener financiamiento para el repago de nuestras deudas, Para mayor información véase la sección “*Antecedentes Financieros- Reseña y perspectiva operativa y financiera- Nuestra deuda*” en el Prospecto;
- Un período prolongado de trabajo remoto por parte de nuestros empleados podría agotar nuestros recursos tecnológicos e introducir riesgos operativos, incluido un mayor riesgo de ciberseguridad. Los entornos de trabajo remotos pueden ser menos seguros y más susceptibles a ataques de piratería, incluidos intentos de phishing e ingeniería social que buscan explotar la pandemia de COVID-19; y
- El COVID-19 presenta una amenaza significativa para el bienestar y la moral de nuestros empleados. Si bien hemos implementado un plan de continuidad comercial para proteger la salud de nuestros empleados y contamos con planes de contingencia para empleados clave u oficiales ejecutivos que pueden enfermarse o no pueden realizar sus tareas durante un período prolongado de tiempo, dichos planes no pueden anticipar todos escenarios, y podemos experimentar una posible pérdida de productividad o un retraso en el despliegue de ciertos planes estratégicos. Los empleados, cuyas tareas se encuentren directamente vinculadas con la atención al público y/o locatario y mantenimiento del establecimiento, se encuentran suspendidos, con goce de sueldo, esperando por la reactivación de la actividad normal y habitual.

Para mayor información, véase “Acontecimientos Recientes” en este Prospecto.

Información financiera de nuestras subsidiarias en Israel

Con fecha 17 de septiembre de 2020, ante la falta de acuerdo, el Fiduciario de la Serie 9 presentó una petición ante el Tribunal de Distrito en Tel-Aviv-Yafo (el “Tribunal”) con relación al otorgamiento de una orden de apertura de procedimientos de conformidad con la sección 18 de la Ley de Insolvencia y Recuperación Económica de Israel, 5778-2018, para que se instruya el nombramiento de un fiduciario para IDBD de conformidad con dicha normativa. El 21 de septiembre de 2020, los tenedores de la Serie 14 aprobaron que el saldo total de la Serie 14 sea pagado de inmediato. El 22 de septiembre de 2020, IDBD y Dolphin Netherlands B.V. presentaron su respuesta inicial a la Petición ante el Tribunal, argumentando que lo mejor para IDBD y todos sus acreedores es agotar las negociaciones con el accionista controlante y sus acreedores durante un período acotado con el fin de intentar maximizar el valor de sus activos, en beneficio de los acreedores y de la compañía, y evitar costos y otros efectos adversos. Además, se presentó la respuesta del Fiduciario de la Serie 15 y del Fiduciario de la Serie 14 quienes solicitaron la ejecución de gravámenes y el nombramiento de un custodio, así como la celebración urgente de una audiencia que fue fijada para el 24 de septiembre de 2020. Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Respecto a los estados financieros individuales la inversión en IDBD y DIC al 30 de junio de 2020 se encuentra valuada

en cero. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes - Información Societaria: IDBD”.

f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera

Resultados Operativos Consolidados

Los siguientes comentarios y análisis de la dirección sobre el resultado de nuestras operaciones se deben leer con nuestros estados financieros consolidados y sus notas relacionadas. Los siguientes comentarios y análisis de la dirección sobre el resultado de las operaciones incluyen manifestaciones referentes a hechos futuros que implican riesgos, incertidumbres y suposiciones. Estas manifestaciones referentes a hechos futuros incluyen, entre otras, expresiones que contienen las palabras “prever”, “anticipar”, “proponer”, “considerar” y lenguaje de tenor similar. Los resultados reales podrían diferir significativamente de los previstos en estas manifestaciones referentes a hechos futuros como resultado de muchos factores, incluyendo, sin carácter taxativo los consignados en otras secciones del Prospecto.

Preparamos nuestros Estados Financieros Auditados en Pesos de conformidad con las NIIF, emitidas por el IASB, y las Normas de la CNV.

Históricamente, medíamos el valor de nuestra cartera de propiedades de inversión al costo. Nuestro Directorio resolvió cambiar el método contable de valuación de nuestras propiedades de inversión, pasando del modelo de costo al modelo de valor razonable, de acuerdo con lo permitido bajo la NIC 40, haciéndose efectivo en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017. En consecuencia, modificamos los saldos comparativos de los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017 de acuerdo con lo requerido en la NIC 40 y la NIC 8. Por ende, los inversores no deberán basarse en nuestra información financiera incluida en nuestras presentaciones públicas presentadas ante la SEC y la CNV antes de la fecha de este prospecto para ejercicios fiscales anteriores, sino que deberán referirse solamente a nuestros Estados Financieros Auditados y no auditados incluidos en este prospecto y otras presentaciones públicas con posterioridad.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados fueron aplicadas.

De acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. 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. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros. A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Para mayor información ver “*Factores de Riesgo- Desde el 1 de julio de 2018 el peso argentino califica como una moneda de economía hiperinflacionaria por lo que tendremos que reformular o transformar nuestros estados financieros consolidados auditados históricos lo que podría afectar adversamente nuestros resultados, operaciones y condiciones financieras*”.

Factores que afectan los resultados de nuestras operaciones

Efectos de los Factores Macroeconómicos en Argentina

La mayor parte de nuestros activos del Centro de Operaciones Argentina se encuentran ubicados en la Argentina, donde desarrollamos nuestras operaciones; por lo tanto, nuestra situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones dependen de manera significativa de las condiciones económicas que prevalecen en el país. La siguiente tabla muestra el crecimiento del PBI de Argentina, la inflación, el tipo de cambio del dólar y la apreciación (devaluación) del Peso frente al Dólar Estadounidense para los períodos indicados (información interanual – correspondiente al periodo de los últimos 12 meses de la fecha presentada – presentada para ajustarse a nuestros periodos fiscales).

	Al 30 de septiembre de			
	2020	Periodo fiscal finalizado el 30 de junio de		
	2020	2020	2019	2018
	Trimestral	(Datos interanuales)		
Crecimiento del PBI.....	(10,2)%	19,1%	(3,7)%	2,0%
Inflación (IPIM) ⁽¹⁾	11,7%	39,7%	60,8%	44,1%
Inflación (CPI).....	7,6%	42,8%	55,8%	29,5%
Depreciación del Peso contra el dólar.....	(8)%	(66,1)%	(47,1)%	(73,7)%
Tipo de cambio promedio por USD1,00 ⁽²⁾	ARS	ARS	ARS	ARS
	76,1800	70,3600	42,3630	28,8000

Fuentes: INDEC, Ministerio de Hacienda de Argentina y Banco Central.

(1) IPIM es el índice de precios mayorista medido por el Ministerio de Hacienda de Argentina.

(2) Representa el tipo de cambio vendedor y comprador promedio.

El PBI de Argentina se vio contraído en un 10,2% durante el el tercer trimestre del 2020, en comparación con el (1,8)% durante el mismo trimestre del año 2019. Las ventas de centros comerciales tuvieron una caída del 82,2% en el período finalizado el 30 de junio de 2020, en comparación con el 30 de junio de 2019. Al 30 de junio de 2020, la tasa de desempleo era del 13,1% de la población económicamente activa del país, en comparación con 10,6% al 30 de junio de 2019. En septiembre de 2020, el estimador mensual de actividad económica (EMAE) registró una variación de (6,9)% respecto al mismo mes de 2019. El segundo trimestre del 2020, la tasa de actividad se ubicó en 38,4%, la tasa de empleo en 33,4% y la tasa de desocupación en 13,1%. En el marco de la emergencia sanitaria, el principal impacto sobre el mercado laboral se verificó en la dinámica de la tasa de empleo (TE), que mide la proporción de personas ocupadas con relación a la población total. El segundo trimestre de 2020 mostró una caída de 8,8 puntos porcentuales (p.p.) frente al primer trimestre del mismo año y de 9,2 p.p. en relación con el segundo trimestre de 2019, impulsada por la menor proporción de personas que pudo trabajar. Debido al Covid-19, las ventas totales a precios corrientes en septiembre de 2020 relevadas en la encuesta alcanzaron un total de ARS 3.758,5 millones de pesos, lo que representa una caída de 71,4% respecto al mismo mes del año anterior.

Los cambios en las tasas de interés a corto y largo plazo, la desocupación y los niveles de inflación pueden reducir la capacidad crediticia del consumidor junto con el poder de compra de las personas que frecuentan los centros comerciales. Estos factores, combinados con un bajo crecimiento o contracción del PBI, pueden reducir el índice de consumo general en nuestros centros comerciales. Dado que la mayoría de los contratos de locación en nuestros centros comerciales, requiere que nuestros locatarios nos abonen un porcentaje del total de sus ventas, una reducción general del consumo podría reducir nuestros ingresos. Una disminución en el número de consumidores en nuestros centros comerciales y consecuentemente, en la demanda de estacionamiento, también reduciría nuestros ingresos provenientes de estos servicios. Para mayor información ver “Segmentos Centros Comerciales - Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación”.

Efectos de la Inflación

El siguiente cuadro muestra las tasas de inflación anuales durante los ejercicios indicados, en base a información publicada por el INDEC, entidad que depende del Ministerio de Economía de Argentina:

Ejercicio finalizado el 30 de junio de	Índice de Precios al Consumidor	Índice de Precios Mayoristas
	Interanual	Interanual
2018	29,5%	44,1%
2019	55,8%	60,8%
2020	42,8%	39,7%

Fuente: INDEC.

Por el alquiler de espacios en nuestros centros comerciales empleamos para la mayoría de nuestros inquilinos un contrato de locación estándar, cuyos términos y condiciones se describen a continuación.

El monto de los alquileres se encuentra especificado en nuestros contratos de alquiler y generalmente consiste en el mayor entre (i) el valor mínimo asegurado o alquiler básico y (ii) la renta porcentual (que generalmente oscila entre el 3% y el 12% de las ventas brutas del inquilino). Además, bajo la cláusula de reajuste del alquiler incluida en la mayoría de los contratos de locación, el alquiler básico del inquilino generalmente se incrementa semestralmente y en forma acumulativa a partir del mes 13 del plazo de vigencia entre el 18% y el 28%. Si bien varios de nuestros contratos de locación incluyen cláusulas de reajuste, éstas no se basan en un índice oficial ni reflejan la tasa de inflación. En el caso de una disputa, no podemos garantizar que seremos capaces de hacer valer dichas cláusulas incluidas en nuestros contratos de locación. Estos términos y condiciones no se han aplicado durante el período en que los centros comerciales permanecieron cerrados por el Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio decretado en Argentina producto del COVID-19 dado que la compañía decidió diferir la facturación y el cobro del Valor Mensual Asegurado (V.M.A.) hasta el 30 de septiembre de 2020, con algunas excepciones y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo período, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Para mayor información ver “Segmentos Centros Comerciales - Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación”.

Un incremento continuo de la inflación podría tener un efecto adverso en nuestras operaciones. Si bien un mayor nivel de inflación en Argentina puede incrementar el monto de renta mínimo dado que los locatarios tienden a trasladar estos incrementos en sus propios gastos a los consumidores, una mayor inflación puede resultar en mayores precios de ventas cobrados por los locatarios por sus productos y servicios, lo cual puede reducir en última instancia sus volúmenes de ventas y en consecuencia, la porción de renta que recibimos en base al total de las ventas de los locatarios.

Estacionalidad

Centro de Operaciones Argentina

Las operaciones de los centros comerciales están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los inquilinos. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los inquilinos de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los inquilinos de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

Centro de Operaciones en Israel

Las operaciones de la cadena de supermercados Shufersal se encuentran sujetas a fluctuaciones en sus ventas y resultados estacionales como resultado del comportamiento de consumo de la población debido al aumento de actividad en las épocas de fiestas que ocurren en distintos trimestres a lo largo del año. Por ejemplo, en Pesaj (Pascua Judía), que ocurre en marzo o abril, y en Año Nuevo Judío y Sukot, que ocurre en septiembre u octubre de cada año. Esto también afecta el balance de inventario, de clientes y proveedores. Los resultados de las operaciones de Cellcom están también generalmente afectados por estacionalidad en los meses de verano en Israel y en la época de las fiestas de Año Nuevo Judío caracterizados por mayor consumo debido al turismo interno y externo.

En 2020, la festividad de la Pesaj (Pascua Judía) tuvo lugar a principios de abril, en comparación con 2019 cuando fue a fines de abril. El momento de las vacaciones afecta las ventas de Shufersal y las ofertas especiales en el segundo trimestre de 2019, en comparación con el año pasado.

El día 23 de julio de 2020, IRSA informó que DIC ha aceptado la oferta de compra por parte de inversores privados del total de su participación del 26% en Shufersal, para mayor información véase “Acontecimientos Recientes de IRSA – Inversión en DIC: Venta de participación en Shufersal”

Dado que IDBD y DIC reportan sus resultados trimestrales y anuales siguiendo las regulaciones israelíes con posterioridad a los plazos legales en Argentina y a que IDBD y DIC poseen un cierre de ejercicio fiscal distinto a IRSA, los resultados de las operaciones provenientes de IDBD y DIC se consolidan con un desfase de tres meses ajustados por los efectos de transacciones significativas que tengan lugar en el período informado. Por tales motivos, es posible obtener en tiempo y forma los resultados trimestrales de IDBD y DIC para que puedan ser consolidados por IRSA y reportarlos a la CNV en sus estados financieros consolidados en los plazos legales previstos en la Argentina. De esta manera los resultados integrales consolidados por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 incluyen los resultados de las operaciones de IDBD y DIC por el período de 12 meses desde el 1° de abril de 2019 hasta el 31 de marzo de 2020, ajustados por aquellas transacciones significativas ocurridas entre el 1° de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020.

Efectos de las Fluctuaciones de las Tasas de Interés

La mayor parte de nuestra deuda denominada en Dólares estadounidenses devenga intereses a tasa fija. En la hipótesis de un incremento en las tasas de interés, nuestros costos de refinanciación experimentarían un incremento significativo y podría producirse una afectación sustancial en nuestra situación patrimonial y en los resultados de nuestras operaciones.

Efectos de las Fluctuaciones de las Monedas Extranjeras

Una porción significativa de nuestra deuda financiera se encuentra denominada en Dólares estadounidenses. Por lo tanto, ante una depreciación del Peso contra el Dólar estadounidense, nuestro endeudamiento medido en Pesos podría aumentar y afectar sustancialmente los resultados de nuestras operaciones. Las fluctuaciones de los tipos de cambio de las monedas extranjeras incrementan significativamente el riesgo de incumplimiento de pago de nuestros contratos de locación de oficinas. Las restricciones cambiarias que pueda imponer el gobierno argentino podrían impedirnos acceder a los Dólares estadounidenses, u obstaculizarnos dicho acceso, y ello afectaría nuestra capacidad de pago de los servicios de nuestros pasivos denominados en Dólares estadounidenses.

Las transacciones de Real Estate que se llevan a cabo en Argentina generalmente se negocian en Dólares estadounidenses, así como los precios son determinados en Dólares Estadounidenses. Por ende, una devaluación o depreciación del Peso frente al Dólar estadounidense aumentaría el valor de nuestras propiedades medido en Pesos y la apreciación del Peso tendría el efecto opuesto.

Asimismo, durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y 2019, el peso argentino sufrió una caída de su valor respecto del dólar estadounidense y otras monedas cercana al 66% y 47%, respectivamente, lo que genera un impacto en la comparabilidad de las cifras expuestas en los estados financieros, originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros ingresos y costos del segmento “oficinas y otras propiedades”, y nuestros activos y pasivos, nominados en moneda extranjera.

En el pasado, las operaciones de compra/venta de edificios de oficinas generalmente se liquidaban en dólares estadounidenses, sin embargo, como consecuencia de las restricciones impuestas por el BCRA a las operaciones de cambio de divisas, las compras y ventas de edificios de oficinas ahora se liquidan generalmente en pesos argentinos, utilizando un tipo de cambio implícito superior al oficial (como fue el caso de las operaciones realizadas por IRSA CP en los últimos meses). Por lo tanto, IRSA CP ha valuado sus edificios de oficinas y terrenos no urbanizados en pesos argentinos al cierre del año, considerando la situación descripta anteriormente, lo que resulta en una ganancia con respecto a los valores previamente registrados.

i) Factores que afectan la comparabilidad

Covid-19

Las operaciones en varios de nuestros segmentos, como ser los centros comerciales, hoteles, La Rural, Centros de Convenciones y el Estadio DirecTV Arena, se vieron afectadas en el tercer trimestre a partir del 20 de marzo de 2020 por el aislamiento decretado como consecuencia del COVID-19.

Desconsolidación de Gav-Yam

Gav-Yam es una empresa pública cuyos valores negociables cotizan en la Tel Aviv Stock Exchange (“TASE”). Luego de su venta el 1 de julio y el 1 de septiembre de 2019, la participación de Property & Building Corporation Ltd. (“PBC”) en Gav-Yam disminuyó de 51,7% a 34,9%. En consecuencia, PBC ha perdido el control de Gav-Yam y ha desconsolidado dicha inversión desde esa fecha. Posteriormente, en mayo de 2020, PBC acordó vender aproximadamente el 4,96% del capital social emitido de Gav-Yam, por lo que su participación en Gav-Yam disminuyó del 34,9% al 29,9%.

Estacionalidad

Centro de Operaciones Argentina

Las operaciones de los centros comerciales están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los inquilinos. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los inquilinos de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los inquilinos de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

Centro de Operaciones Israel

Las operaciones de la cadena de supermercados Shufersal se encuentran sujetas a fluctuaciones en sus ventas y resultados estacionales como resultado del comportamiento de consumo de la población debido al aumento de actividad en las épocas de fiestas que ocurren en distintos trimestres a lo largo del año. Por ejemplo, en Pesaj (Pascua Judía), que ocurre en marzo o abril, y en Año Nuevo Judío y Sukot, que ocurre en septiembre u octubre de cada año. Esto también afecta el balance de inventario, de clientes y proveedores. Los resultados de las operaciones de Cellcom están también generalmente afectados por estacionalidad en los meses de verano en Israel y en la época de las fiestas de Año Nuevo Judío caracterizados por mayor consumo debido al turismo interno y externo.

En 2019, la festividad de la Pesaj (Pascua Judía) tuvo lugar a mediados de abril, en comparación con 2018 cuando fue a fines de marzo. El momento de las vacaciones afecta las ventas de Shufersal y las ofertas especiales en el segundo trimestre de 2019, en comparación con el año pasado.

Las vacaciones de Pascua en el segundo trimestre de 2019 tuvieron un efecto mayor en los resultados de Shufersal que en el trimestre correspondiente en 2018, por lo tanto, el análisis de los resultados para la primera mitad del año en comparación con el período correspondiente en 2018 representa mejor los cambios entre períodos.

Dado que IDBD y DIC reportan sus resultados trimestrales y anuales siguiendo las regulaciones israelíes con posterioridad a los plazos legales en Argentina y a que IDBD y DIC poseen un cierre de ejercicio fiscal distinto a IRSA, los resultados de las operaciones provenientes de IDBD y DIC se consolidan con un desfase de tres meses ajustados por los efectos de transacciones significativas que tengan lugar en el período informado. Por tales motivos, es posible obtener en tiempo y forma los resultados trimestrales de IDBD y DIC para que puedan ser consolidados por IRSA y reportarlos a la CNV en sus estados financieros consolidados en los plazos legales previstos en la Argentina. De esta manera los resultados integrales consolidados por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluyen los resultados de las operaciones de IDBD y DIC por el período de 12 meses desde el 1° de abril de 2018 hasta el 31 de marzo de 2019, ajustados por aquellas transacciones significativas ocurridas entre el 1° de abril de 2019 y el 30 de junio de 2019.

ii) Información por segmento

La NIIF 8 requiere que una entidad presente información financiera y detallada sobre sus segmentos reportables, que son segmentos operativos o conjuntos de segmentos operativos que cumplen con determinados criterios. Los segmentos operativos son los componentes de una entidad sobre la cual existe información financiera disponible separada que es analizada por el CODM por sus siglas en inglés. De acuerdo la NIIF 8, el CODM representa una función a través de la cual se toman decisiones estratégicas y se asignan recursos. La función de CODM es llevada a cabo por el Presidente del Grupo, el Sr. Eduardo S. Elsztain. Asimismo, se han establecido dos niveles que tienen la responsabilidad de asignar recursos y evaluar el rendimiento a nivel de los dos centros de operaciones, a través de comités ejecutivos en Argentina e Israel.

La información por segmentos es provista desde dos perspectivas, una geográfica (Argentina e Israel) y otra de productos y servicios. Dentro de cada centro de operaciones, el Grupo considera separadamente las distintas actividades que se desarrollan las cuales constituyen segmentos operativos reportables en función de la naturaleza de sus productos, servicios, operaciones y riesgos. En la opinión de la Gerencia, la agrupación de segmentos operativos dentro de cada centro de operaciones refleja las similares características económicas dentro de cada región, como así también, los similares productos y servicios ofrecidos, las clases de clientes y los ambientes regulatorios.

A partir del ejercicio 2018 el CODM revisa ciertos gastos corporativos asociados a cada centro de operaciones de manera agregada y por separado de cada uno de los segmentos, y han sido expuestos en el segmento “Corporativo” de cada centro de operaciones.

A continuación, se presenta la información por segmentos que ha sido preparada de la siguiente manera:

- **Centro de Operaciones Argentina:** incluye los activos y los resultados operativos de los siguientes segmentos:

- **Centros comerciales:** actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales del Grupo.
- **Oficinas:** actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros inmuebles de renta y otros servicios relacionados con esta actividad.
- **Ventas y desarrollos:** incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas.
- **Hoteles:** consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.
- **Internacional:** incluye principalmente la actividad vinculada con las asociadas Condor (hoteles) y New Lipstick (oficinas).
- **Otros:** comprende a la actividad de entretenimientos a través de ALG Golf Center S.A., La Rural S.A. y TGLT y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA.
- **Corporativo:** comprende los gastos relacionados con las actividades corporativas del Centro de Operaciones Argentina.

A partir del ejercicio 2018 el CODM revisa el negocio de oficinas como un solo segmento y el negocio de entretenimientos de manera agregada y por separado de oficinas, y ha sido expuesto en el segmento “Otros”.

El CODM revisa periódicamente los resultados y ciertas categorías de activos y evalúa la performance de los segmentos operativos de este centro de operaciones basado en una medida de ganancia o pérdida del segmento compuesta por el resultado operativo más el resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas. Los criterios de valuación utilizados en la confección de esta información coinciden con los principios de NIIF utilizados en la preparación de los estados financieros, excepto por lo siguiente:

- Los resultados operativos de los negocios conjuntos son analizados por el CODM aplicando el método de la consolidación proporcional por el cual se presentan, tanto los resultados como los activos, línea por línea en función del porcentaje mantenido en los negocios conjuntos y no en una sola partida como es requerido por las NIIF. La Gerencia considera que, para estas inversiones, la consolidación proporcional brinda información más útil para

entender el rendimiento del negocio. Por otra parte, la inversión en el negocio conjunto La Rural S.A. sí se presenta bajo el método del valor patrimonial proporcional ya que, en este caso, se considera que este método proporciona información más adecuada.

- El resultado operativo de los segmentos de centros comerciales y oficinas excluyen los montos correspondientes a ingresos por expensas y FPC como así también los costos totales recuperados, ya sea a través de las expensas u otros conceptos incluidos en resultados financieros (por ejemplo, intereses por mora u otros conceptos). El CODM revisa el resultado neto entre ambos conceptos (superávit o déficit total entre expensas y FPC y gastos a recuperar).

Las categorías de activos revisadas por el CODM son: propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, propiedades para la venta, inventarios, derechos a recibir unidades futuras por permutas, inversiones en asociadas y valor llave. La suma de estos activos, clasificados por segmento de negocio, se expone como “activos por segmento”. Los activos son asignados a cada segmento en función de las operaciones y/o la ubicación física de los mismos.

Dentro del Centro de Operaciones de Argentina, la mayoría de los ingresos de sus segmentos operativos son generados y sus activos se encuentran localizados físicamente en Argentina, con excepción de los resultados de las asociadas incluidas en el segmento “Internacional” ubicadas en Estados Unidos.

Los ingresos para cada uno de los segmentos reportables se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes y por lo tanto no se encuentran concentrados en ninguno en particular.

• **Centro de Operaciones Israel**, incluye los activos y los resultados operativos de los siguientes segmentos:

- **Bienes Raíces**”: a través de PBC, el Grupo opera propiedades de renta y residenciales en Israel, Estados Unidos y otros lugares del mundo y lleva a cabo proyectos comerciales en Las Vegas, Estados Unidos, durante el presente ejercicio se perdió el control de Gav-Yam, cuyos resultados fueron reclasificados a operaciones discontinuas, dejando de formar parte en el segmento del presente ejercicio y reclasificando dicho efecto en la información comparativa. A partir de septiembre de 2019, Gav-Yam se comenzó a valorar como una asociada.
- **Supermercados**: a través de Shufersal, reclasificada a operaciones discontinuadas debido a la pérdida de control en el ejercicio 2018 y a asociada para el ejercicio 2019, el Grupo opera principalmente una cadena de supermercados en Israel. Por la pérdida de control se reclasifico a operaciones discontinuas dejando de formar parte del segmento para el ejercicio 2018.
- **Telecomunicaciones**: a través de Cellcom se proveen los servicios de telefonía celular, telefonía fija, datos e internet y televisión entre otros.
- **Seguros**: incluye la inversión en Clal, compañía aseguradora cuya actividad comprende principalmente los de seguros de pensión y previsión social y otros. Tal como se indica en Nota 14, el Grupo no posee el control de Clal, por lo tanto, expone la inversión en una sola línea como un instrumento financiero a valor razonable.
- **Otros**: incluye otras actividades diversas, tales como desarrollos tecnológicos, turismo, activos de petróleo y gas, electrónica, venta de frutas y otros varios.
- **Corporativo**: incluye los gastos relacionados con las actividades de las compañías holdings.

El CODM revisa periódicamente los resultados y total de activos y evalúa la performance de los segmentos operativos de este centro de operaciones basado en una medida de ganancia o pérdida del segmento compuesta por el resultado operativo más el resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas. Los criterios de valuación utilizados en la confección de esta información coinciden con los principios de NIIF utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

30 de septiembre de 2020						
Centro de operaciones	Centro de operaciones	Total información	Negocios conjuntos	Expensas y FPC	Eliminaciones entre	Total estado de

	Argentina	Israel	por segmentos	(1)		segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	resultados / estado de situación financiera
	(millones de ARS)						
Ingresos	1.218	-	1.218	(8)	405	(6)	1.609
Costos	(651)	-	(651)	14	(460)	-	(1.097)
Ganancia / (pérdida) bruta	567	-	567	6	(55)	(6)	512
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	24.926	-	24.926	(837)	-	-	24.089
Gastos generales y de administración	(649)	(5)	(654)	1	-	9	(644)
Gastos de comercialización	(451)	-	(451)	1	-	-	(450)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados operativos, netos	(25)	-	(25)	1	9	(3)	(18)
Ganancia / (pérdida) operativa	24.368	(5)	24.363	(828)	(46)	-	23.489
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(472)	-	(472)	619	-	-	147
Ganancia / (pérdida) del segmento	23.896	(5)	23.891	(209)	(46)	-	23.636
Activos reportables	185.020	1.399	186.419	(954)	-	14.950	200.415
Pasivos reportables	-	(2.355)	(2.355)	-	-	(104.321)	(106.676)
Activos / (pasivos) netos reportables	185.020	(956)	184.064	(954)	-	(89.371)	93.739

30 de septiembre de 2019

	Centro de operaciones Argentina	Centro de operaciones Israel	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
	(millones de ARS)						
Ingresos	3.609	-	3.609	(25)	910	(7)	4.487
Costos	(740)	-	(740)	11	(953)	-	(1.682)
Ganancia bruta	2.869	-	2.869	(14)	(43)	(7)	2.805
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12.897	-	12.897	(548)	-	-	12.349
Gastos generales y de administración	(651)	(28)	(679)	8	-	10	(661)
Gastos de comercialización	(300)	-	(300)	5	-	-	(295)
Otros resultados operativos, netos	(65)	-	(65)	-	12	(3)	(56)
Ganancia / (pérdida) operativa	14.750	(28)	14.722	(549)	(31)	-	14.142
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	324	-	324	413	-	-	737
(Pérdida) / ganancia del segmento	15.074	(28)	15.046	(136)	(31)	-	14.879
Activos reportables	132.844	542.703	675.547	(771)	-	33.893	708.669
Pasivos reportables	-	(480.535)	(480.535)	-	-	(114.060)	(594.595)
Activos / (Pasivos) netos reportables	132.844	62.168	195.012	(771)	-	(80.167)	114.074

(1) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.

(2) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 8.482 millones y ARS 6.051 millones al 30 de septiembre de 2020 y 2019 respectivamente.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Argentina del Grupo por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	30 de septiembre de 2020							
	Centro de operaciones Argentina							
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
	(millones de ARS)							
Ingresos	367	541	39	6	263	-	2	1.218
Costos	(134)	(45)	(97)	(129)	(221)	-	(25)	(651)
Ganancia / (pérdida) bruta	233	496	(58)	(123)	42	-	(23)	567
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.178	13.112	10.096	-	2	-	538	24.926
Gastos generales y de administración	(328)	(87)	(66)	(57)	(17)	(74)	(20)	(649)
Gastos de comercialización	(73)	(37)	(305)	(19)	(16)	-	(1)	(451)
Otros resultados operativos, netos	(24)	(1)	(6)	8	-	-	(2)	(25)
Ganancia / (pérdida) operativa	986	13.483	9.661	(191)	11	(74)	492	24.368
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	(8)	-	(386)	-	(78)	(472)
Ganancia / (pérdida) del segmento	986	13.483	9.653	(191)	(375)	(74)	414	23.896
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	54.124	72.026	43.899	-	103	-	1.986	172.138
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	565	-	1.781	-	7.152	9.498

Otros activos reportables	282	236	809	1.954	-	-	103	3.384
Activos reportables	54.406	72.262	45.273	1.954	1.884	-	9.241	185.020

30 de septiembre de 2019								
Centro de operaciones Argentina								
Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total	
(millones de ARS)								
Ingresos	2.085	697	83	701	3	-	40	3.609
Costos	(180)	(37)	(56)	(429)	(4)	-	(34)	(740)
Ganancia / (pérdida) bruta	1.905	660	27	272	(1)	-	6	2.869
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	601	6.845	5.153	-	-	-	298	12.897
Gastos generales y de administración	(257)	(56)	(66)	(107)	(41)	(88)	(36)	(651)
Gastos de comercialización	(140)	(29)	(53)	(77)	-	-	(1)	(300)
Otros resultados operativos, netos	(27)	(7)	(16)	(4)	(1)	-	(10)	(65)
(Pérdida) / ganancia operativa	2.082	7.413	5.045	84	(43)	(88)	257	14.750
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	1	-	(228)	-	551	324
(Pérdida) / ganancia del segmento	2.082	7.413	5.046	84	(271)	(88)	808	15.074
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	54.965	40.896	35.580	-	116	-	1.443	133.000
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	574	-	(9.619)	-	5.817	(3.228)
Otros activos reportables	314	74	198	2.155	234	-	97	3.072
Activos / (Pasivos) reportables	55.279	40.970	36.352	2.155	(9.269)	-	7.357	132.844

(i) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, el resultado neto por cambio en el valor razonable las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 2.565 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

- (a) resultado positivo de ARS 19.713,7 millones producto de un aumento en la tasa de inflación más PBI proyectada, con el consiguiente incremento en el flujo de efectivo de los ingresos de los centros comerciales;
- (b) resultado negativo de ARS 22.963,3 millones debido a la conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos;
- (c) un aumento de 72 puntos básicos en la tasa de descuento, originado principalmente por una suba del componente riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó una disminución en el valor de los centros comerciales de ARS 2.244 millones.
- (d) impacto positivo de ARS 14.539,7 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- (e) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 12.160,3 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales aumentó 11,9% durante el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2020, producto principalmente de una devaluación del peso superior a la tasa de inflación del período

A continuación, se presenta un análisis de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Israel del Grupo por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

30 de septiembre de 2020						
Centro de operaciones Israel						
Bienes raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Corporativo	Otros	Total
(millones de ARS)						
Ingresos	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-
Resultado bruto	-	-	-	-	-	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Gastos generales y de administración	-	-	-	-	(5)	(5)
Gastos de comercialización	-	-	-	-	-	-
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-
Otros resultados operativos, netos	-	-	-	-	-	-
Resultado operativo	-	-	-	-	(5)	(5)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-
(Pérdida) del segmento	-	-	-	-	(5)	(5)
Activos reportables	-	-	-	-	1.399	1.399
Pasivos reportables	-	-	-	-	(2.355)	(2.355)
Activos / (Pasivos) reportables, netos	-	-	-	-	(956)	(956)

30 de septiembre de 2019							
Centro de operaciones Israel							
Bienes raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Corporativo	Otros	Total	
(millones de ARS)							
Ingresos	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia bruta	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-
Gastos generales y de administración	-	-	-	-	(28)	-	(28)
Gastos de comercialización	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados operativos, netos	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia operativa	-	-	-	-	(28)	-	(28)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia del segmento	-	-	-	-	(28)	-	(28)
Activos reportables	204.587	34.536	159.317	20.065	74.195	50.003	542.703
Pasivos reportables	(165.817)	-	(127.182)	-	(27.718)	(159.818)	(480.535)
Activos / (pasivos) reportables, netos	38.770	34.536	32.135	20.065	46.477	(109.815)	62.168

Los activos y servicios intercambiados entre los segmentos se calculan en función de precios establecidos. Las transacciones entre segmentos se eliminan, en caso de corresponder. A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio de la compañía y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018:

30 de junio de 2020							
Centro de operaciones Argentina	Centro de operaciones Israel	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera	
(millones de ARS)							
Ingresos	11.138	81.637	92.775	(60)	3.100	(22)	95.793
Costos	(2.731)	(56.296)	(59.027)	53	(3.230)	-	(62.204)
Ganancia bruta	8.407	25.341	33.748	(7)	(130)	(22)	33.589
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	33.994	(2.989)	31.005	(263)	-	-	30.742
Gastos generales y de administración	(2.152)	(8.764)	(10.916)	14	-	33	(10.869)
Gastos de comercialización	(1.231)	(12.544)	(13.775)	18	-	-	(13.757)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	-	(2.470)	(2.470)	-	-	-	(2.470)
Otros resultados operativos, netos	(47)	1.127	1.080	18	17	(11)	1.104
Ganancia / (pérdida) operativa	38.971	(299)	38.672	(220)	(113)	-	38.339
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7.047	1.299	8.346	171	-	-	8.517
Ganancia del segmento	46.018	1.000	47.018	(49)	(113)	-	46.856
Activos reportables	158.263	451.267	609.530	(692)	-	18.361	627.199
Pasivos reportables	-	(403.184)	(403.184)	-	-	(101.360)	(504.544)
Activos netos reportables	158.263	48.083	206.346	(692)	-	(82.999)	122.655

30 de junio de 2019							
Centro de operaciones Argentina	Centro de operaciones Israel	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera	
(millones de ARS)							
Ingresos	15.055	73.537	88.592	(93)	3.706	(24)	92.181
Costos	(3.176)	(52.426)	(55.602)	66	(3.855)	-	(59.391)
Ganancia bruta	11.879	21.111	32.990	(27)	(149)	(24)	32.790
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(39.607)	892	(38.715)	838	-	-	(37.877)
Gastos generales y de administración	(2.674)	(8.031)	(10.705)	18	-	44	(10.643)
Gastos de comercialización	(1.085)	(11.192)	(12.277)	7	-	-	(12.270)
Otros resultados operativos, netos	(660)	742	82	194	17	(20)	273
(Pérdida) / ganancia operativa	(32.147)	3.522	(28.625)	1.030	(132)	-	(27.727)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(6.031)	(150)	(6.181)	(1.019)	-	-	(7.200)
(Pérdida) / ganancia del segmento	(38.178)	3.372	(34.806)	11	(132)	-	(34.927)
Activos reportables	111.562	535.565	647.127	(609)	-	31.842	678.360

Pasivos reportables	-	(461.015)	(461.015)	-	-	(94.689)	(555.704)
Activos netos reportables	111.562	74.550	186.112	(609)	-	(62.847)	122.656

30 de junio de 2018

	Centro de operaciones Argentina	Centro de operaciones Israel	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
	(millones de ARS)						
Ingresos	13.872	60.057	73.929	(109)	4.387	(20)	78.187
Costos	(2.802)	(41.935)	(44.737)	70	(4.445)	-	(49.112)
Ganancia bruta	11.070	18.122	29.192	(39)	(58)	(20)	29.075
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	20.216	-	20.216	(1.056)	-	-	19.160
Gastos generales y de administración	(2.337)	(7.233)	(9.570)	40	-	33	(9.497)
Gastos de comercialización	(1.125)	(10.639)	(11.764)	15	-	-	(11.749)
Otros resultados operativos, netos	(54)	2.136	2.082	42	(2)	(13)	2.109
Ganancia / (pérdida) operativa	27.770	2.386	30.156	(998)	(60)	-	29.098
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(4.228)	(422)	(4.650)	928	-	-	(3.722)
Ganancia / (pérdida) del segmento	23.542	1.964	25.506	(70)	(60)	-	25.376
Activos reportables	152.903	563.654	716.557	307	-	25.189	742.053
Pasivos reportables	-	(479.056)	(479.056)	-	-	(103.129)	(582.185)
Activos netos reportables	152.903	84.598	237.501	307	-	(77.940)	159.868

(1) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.

(2) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 17 millones, ARS 8.659 millones y ARS 5.453 millones al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Argentina de la compañía por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018:

30 de junio de 2020

	Centro de operaciones Argentina							
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
	(millones de ARS)							
Ingresos	5.935	2.358	735	2.021	11	-	78	11.138
Costos	(567)	(138)	(671)	(1.245)	(12)	-	(98)	(2.731)
Ganancia / (pérdida) bruta	5.368	2.220	64	776	(1)	-	(20)	8.407
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.105)	23.285	12.179	-	-	-	635	33.994
Gastos generales y de administración	(829)	(221)	(228)	(365)	(110)	(282)	(117)	(2.152)
Gastos de comercialización	(709)	(84)	(197)	(230)	-	-	(11)	(1.231)
Otros resultados operativos, netos	(38)	(29)	(27)	(20)	-	-	67	(47)
Ganancia / (pérdida) operativa	1.687	25.171	11.791	161	(111)	(282)	554	38.971
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	7.377	-	(330)	7.047
Ganancia del segmento	1.687	25.171	11.791	161	7.266	(282)	224	46.018
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	49.109	62.793	32.171	-	307	-	1.442	145.822
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	532	-	2.004	-	6.737	9.273
Otros activos reportables	276	211	753	1.838	-	-	90	3.168
Activos reportables	49.385	63.004	33.456	1.838	2.311	-	8.269	158.263

Del total de ingresos del Centro de Operaciones Argentina incluidos en los segmentos ARS 11.127 millones proceden de Argentina y ARS 11 millones provienen de EEUU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos del Centro de Operaciones Argentina incluidos en los segmentos, ARS 155.377 millones se encuentran localizados en Argentina y ARS 2.886 millones en otros países, principalmente en EE.UU por ARS 2.311 millones y Uruguay por ARS 575 millones.

30 de junio de 2019

Centro de operaciones Argentina							
Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
(millones de ARS)							
Ingresos	8.541	2.238	1.119	2.953	14	-	190
Costos	(776)	(131)	(526)	(1.586)	(6)	-	(151)
Ganancia / (pérdida) bruta	7.765	2.107	593	1.367	8	-	39
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(40.581)	616	726	-	6	-	(374)
Gastos generales y de administración	(945)	(212)	(283)	(492)	(110)	(519)	(113)
Gastos de comercialización	(530)	(99)	(119)	(316)	-	-	(21)
Otros resultados operativos, netos	(110)	(40)	(286)	114	(24)	-	(314)
(Pérdida) / ganancia operativa	(34.401)	2.372	631	673	(120)	(519)	(32.147)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	(37)	-	(3.679)	-	(2.315)
(Pérdida) / ganancia del segmento	(34.401)	2.372	594	673	(3.799)	(519)	(38.178)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	50.365	31.679	27.758	1.901	270	-	1.062
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	10	57	443	-	(7.222)	-	4.985
Otros activos reportables	43	1	184	26	-	-	254
Activos reportables	50.418	31.737	28.385	1.927	(6.952)	-	6.047

Del total de ingresos del Centro de Operaciones Argentina incluidos en los segmentos ARS 14.563 millones proceden de Argentina, ARS 478 millones de Uruguay y ARS 14 millones provienen de EEUU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos del Centro de Operaciones Argentina incluidos en los segmentos, ARS 117.932 millones se encuentran localizados en Argentina y ARS (6.370) millones en otros países, principalmente en EE.UU por ARS (6.952) millones y Uruguay por ARS 582 millones.

30 de junio de 2018

Centro de operaciones Argentina							
Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
(millones de ARS)							
Ingresos	9.750	1.332	300	2.446	-	-	44
Costos	(829)	(105)	(149)	(1.670)	-	-	(49)
Ganancia / (pérdida) bruta	8.921	1.227	151	776	-	-	(5)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	6.266	6.250	7.338	-	-	-	362
Gastos generales y de administración	(853)	(218)	(198)	(487)	(118)	(385)	(78)
Gastos de comercialización	(607)	(142)	(58)	(311)	-	-	(7)
Otros resultados operativos, netos	(105)	(22)	138	(40)	(58)	-	33
Ganancia / (pérdida) operativa	13.622	7.095	7.371	(62)	(176)	(385)	305
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	4	-	(4.425)	-	193
Ganancia / (pérdida) del segmento	13.622	7.095	7.375	(62)	(4.601)	(385)	498
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	90.196	28.576	25.149	2.008	197	-	1.333
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	10	57	446	-	(3.869)	-	8.524
Otros activos reportables	57	3	189	27	-	-	276
Activos reportables	90.263	28.636	25.784	2.035	(3.672)	-	9.857

Del total de ingresos del Centro de Operaciones Argentina, el 100% de los mismos proceden de Argentina. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos del Centro de Operaciones Argentina incluidos en los segmentos, ARS 155.890 millones se encuentran localizados en Argentina ARS (2.987) millones en otros países, principalmente en EE.UU por ARS (3.672) millones y Uruguay por ARS 685 millones.

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Israel de la compañía por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018:

30 de junio de 2020

Centro de operaciones Israel						
Bienes raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Corporativo	Otros	Total
(millones de ARS)						
Ingresos	12.954	-	64.838	-	3.845	81.637
Costos	(6.787)	-	(47.231)	-	(2.278)	(56.296)
Ganancia bruta	6.167	-	17.607	-	1.567	25.341
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.989)	-	-	-	-	(2.989)

Gastos generales y de administración	(812)	-	(5.519)	-	(1.071)	(1.362)	(8.764)
Gastos de comercialización	(223)	-	(11.887)	-	-	(434)	(12.544)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	(2.470)	-	-	-	-	-	(2.470)
Otros resultados operativos, netos	(296)	-	501	-	(48)	970	1.127
(Pérdida) / ganancia operativa	(623)	-	702	-	(1.119)	741	(299)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	1.495	1.063	(265)	-	-	(994)	1.299
Ganancia / (pérdida) del segmento	872	1.063	437	-	(1.119)	(253)	1.000
Activos reportables	152.941	28.090	140.025	3.377	17.911	108.923	451.267
Pasivos reportables	(146.331)	-	(106.076)	-	(111.649)	(39.128)	(403.184)
Activos reportables, netos	6.610	28.090	33.949	3.377	(93.738)	69.795	48.083

30 de junio de 2019

Centro de operaciones Israel

	Bienes raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Corporativo	Otros	Total
	(millones de ARS)						
Ingresos	14.392	-	57.506	-	-	1.639	73.537
Costos	(9.121)	-	(42.424)	-	-	(881)	(52.426)
Ganancia bruta	5.271	-	15.082	-	-	758	21.111
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	892	-	-	-	-	-	892
Gastos generales y de administración	(707)	-	(4.779)	-	(1.058)	(1.487)	(8.031)
Gastos de comercialización	(197)	-	(10.562)	-	-	(433)	(11.192)
Otros resultados operativos, netos	-	-	397	-	-	345	742
Ganancia / (pérdida) operativa	5.259	-	138	-	(1.058)	(817)	3.522
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	37	717	-	-	-	(904)	(150)
Ganancia / (pérdida) del segmento	5.296	717	138	-	(1.058)	(1.721)	3.372
Activos reportables	303.425	23.013	109.380	22.638	41.536	35.573	535.565
Pasivos reportables	(235.553)	-	(84.800)	-	(126.585)	(14.077)	(461.015)
Activos reportables, netos	67.872	23.013	24.580	22.638	(85.049)	21.496	74.550

30 de junio de 2018

Centro de operaciones Israel

	Bienes raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Corporativo	Otros	Total
	(millones de ARS)						
Ingresos	9.497	-	49.066	-	-	1.494	60.057
Costos	(5.957)	-	(35.189)	-	-	(789)	(41.935)
Ganancia bruta	3.540	-	13.877	-	-	705	18.122
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-
Gastos generales y de administración	(578)	-	(4.594)	-	(854)	(1.207)	(7.233)
Gastos de comercialización	(200)	-	(10.059)	-	-	(380)	(10.639)
Otros resultados operativos, netos	256	-	772	-	1.141	(33)	2.136
Ganancia / (pérdida) operativa	3.018	-	(4)	-	287	(915)	2.386
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	158	-	-	-	-	(580)	(422)
Ganancia / (pérdida) del segmento	3.176	-	(4)	-	287	(1.495)	1.964
Activos reportables	298.031	29.579	110.723	27.247	47.432	50.642	563.654
Pasivos reportables	(231.693)	-	(86.280)	-	(155.567)	(5.516)	(479.056)
Activos reportables, netos	66.338	29.579	24.443	27.247	(108.135)	45.126	84.598

Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de dicho Centro de Operaciones. Del total de activos del Centro de Operaciones Israel incluidos en los segmentos, ARS 82.707 millones se encuentran localizados en EE.UU. (ARS 74.170 millones para el 2019 y ARS 77.664 millones para el 2018), y ARS 0 millones en India (ARS 1.979 millones para el 2019 y ARS 2.333 millones para el 2018), el resto se encuentra localizado en Israel.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

	Centro de operaciones Argentina			Centro de operaciones Israel			Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Expensas y FPC			Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables			Total estado de resultados / estado de situación financiera		
	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación
	(en millones de ARS)																				
Ingresos	1.218	3.609	(2.391)	-	-	-	1.218	3.609	(2.391)	(8)	(25)	17	405	910	(505)	(6)	(7)	1	1.609	4.487	(2.878)
Costos	(651)	(740)	89	-	-	-	(651)	(740)	89	14	11	3	(460)	(953)	493	-	-	-	(1.097)	(1.682)	585
Ganancia / (pérdida) bruta	567	2.869	(2.302)	-	-	-	567	2.869	(2.302)	6	(14)	20	(55)	(43)	(12)	(6)	(7)	1	512	2.805	(2.293)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	24.926	12.897	12.029	-	-	-	24.926	12.897	12.029	(837)	(548)	(289)	-	-	-	-	-	-	24.089	12.349	11.740
Gastos generales y de administración	(649)	(651)	2	(5)	(28)	23	(654)	(679)	25	1	8	(7)	-	-	-	9	10	(1)	(644)	(661)	17
Gastos de comercialización	(451)	(300)	(151)	-	-	-	(451)	(300)	(151)	1	5	(4)	-	-	-	-	-	-	(450)	(295)	(155)
Otros resultados operativos, netos	(25)	(65)	40	-	-	-	(25)	(65)	40	1	-	1	9	12	(3)	(3)	(3)	-	(18)	(56)	38
Ganancia / (pérdida) operativa	24.368	14.750	9.618	(5)	(28)	23	24.363	14.722	9.641	(828)	(549)	(279)	(46)	(31)	(15)	-	-	-	23.489	14.142	9.347
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(472)	324	(796)	-	-	-	(472)	324	(796)	619	413	206	-	-	-	-	-	-	147	737	(590)
Ganancia / (pérdida) del segmento	23.896	15.074	8.822	(5)	(28)	23	23.891	15.046	8.845	(209)	(136)	(73)	(46)	(31)	(15)	-	-	-	23.636	14.879	8.757
Activos reportables	185.020	132.844	52.176	1.399	542.703	(541.304)	186.419	675.547	(489.128)	(954)	(771)	(183)	-	-	-	14.950	33.893	(18.943)	200.415	708.669	(508.254)
Pasivos reportables	-	-	-	(2.355)	(480.535)	478.180	(2.355)	(480.535)	478.180	-	-	-	-	-	-	(104.321)	(114.060)	9.739	(106.676)	(594.595)	487.919
Activos / (pasivos) netos reportables	185.020	132.844	52.176	(956)	62.168	(63.124)	184.064	195.012	(10.948)	(954)	(771)	(183)	-	-	-	(89.371)	(80.167)	(9.204)	93.739	114.074	(20.335)

Centro de Operaciones Argentina

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del centro de operaciones Argentina por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Internacional			Corporativo			Otros			Total		
	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.
	(en millones de ARS)																							
Ingresos	367	2.085	(1.718)	541	697	(156)	39	83	(44)	6	701	(695)	263	3	260	-	-	-	2	40	(38)	1.218	3.609	(2.391)
Costos	(134)	(180)	46	(45)	(37)	(8)	(97)	(56)	(41)	(129)	(429)	300	(221)	(4)	(217)	-	-	-	(25)	(34)	9	(651)	(740)	89
Ganancia / (pérdida) bruta	233	1.905	(1.672)	496	660	(164)	(58)	27	(85)	(123)	272	(395)	42	(1)	43	-	-	-	(23)	6	(29)	567	2.869	(2.302)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.178	601	577	13.112	6.845	6.267	10.096	5.153	4.943	-	-	-	2	-	2	-	-	-	538	298	240	24.926	12.897	12.029
Gastos generales y de administración	(328)	(257)	(71)	(87)	(56)	(31)	(66)	(66)	-	(57)	(107)	50	(17)	(41)	24	(74)	(88)	14	(20)	(36)	16	(649)	(651)	2
Gastos de comercialización	(73)	(140)	67	(37)	(29)	(8)	(305)	(53)	(252)	(19)	(77)	58	(16)	-	(16)	-	-	-	(1)	(1)	-	(451)	(300)	(151)
Otros resultados operativos, netos	(24)	(27)	3	(1)	(7)	6	(6)	(16)	10	8	(4)	12	-	(1)	1	-	-	-	(2)	(10)	8	(25)	(65)	40
Ganancia / (pérdida) operativa	986	2.082	(1.096)	13.483	7.413	6.070	9.661	5.045	4.616	(191)	84	(275)	11	(43)	54	(74)	(88)	14	492	257	235	24.368	14.750	9.618
Resultado por participación en negocios conjuntos y	-	-	-	-	-	-	(8)	1	(9)	-	-	-	(386)	(228)	(158)	-	-	-	(78)	551	(629)	(472)	324	(796)

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Internacional			Corporativo			Otros			Total		
	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.	30.09.20	30.09.19	Var.
asociadas	(en millones de ARS)																							
Ganancia / (pérdida) del segmento	986	2.082	(1.096)	13.483	7.413	6.070	9.653	5.046	4.607	(191)	84	(275)	(375)	(271)	(104)	(74)	(88)	14	414	808	(394)	23.896	15.074	8.822
Activos reportables	54.406	55.279	(873)	72.262	40.970	31.292	45.273	36.352	8.921	1.954	2.155	(201)	1.884	(9.269)	11.153	-	-	-	9.241	7.357	1.884	185.020	132.844	52.176
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (pasivos) netos reportables	54.406	55.279	(873)	72.262	40.970	31.292	45.273	36.352	8.921	1.954	2.155	(201)	1.884	(9.269)	11.153	-	-	-	9.241	7.357	1.884	185.020	132.844	52.176

Centro de Operaciones Israel

A continuación, se presenta un análisis de las líneas de negocio del centro de operaciones Israel por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

	Bienes raíces			Supermercados			Telecomunicaciones			Seguros			Corporativo			Otros			Total		
	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación	30.09.20	30.09.19	Variación
	(en millones de ARS)																				
Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia / (pérdida) bruta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos generales y de administración	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	(28)	23	-	-	-	(5)	(28)	23
Gastos de comercialización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados operativos, netos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia / (pérdida) operativa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	(28)	23	-	-	-	(5)	(28)	23
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia / (pérdida) del segmento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	(28)	23	-	-	-	(5)	(28)	23
Activos reportables	-	204.587	(204.587)	-	34.536	(34.536)	-	159.317	(159.317)	-	20.065	(20.065)	1.399	74.195	(72.796)	-	50.003	(50.003)	1.399	542.703	(541.304)
Pasivos reportables	-	(165.817)	165.817	-	-	-	-	(127.182)	127.182	-	-	-	(2.355)	(27.718)	25.363	-	(159.818)	159.818	(2.355)	(480.535)	478.180
Activos / (pasivos) netos reportables	-	38.770	(38.770)	-	34.536	(34.536)	-	32.135	(32.135)	-	20.065	(20.065)	(956)	46.477	(47.433)	-	(109.815)	109.815	(956)	62.168	(63.124)

Resultados de las operaciones correspondientes a los periodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Ingresos Septiembre 2020 vs Septiembre 2019

Los ingresos por ventas, alquileres y servicios, de acuerdo al estado de resultados, disminuyeron en ARS 2.878 millones, pasando de ARS 4.487 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a ARS 1.609 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (provenientes del Centro de Operaciones Argentina). En términos porcentuales, los ingresos por ventas, alquileres y servicios disminuyeron en un 64,1%.

Por su parte, los ingresos correspondientes a expensas y Fondo de Promociones Colectivas disminuyeron un 55,5%, pasando de ARS 910 millones (de los cuales ARS 844 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 66 millones en el segmento Oficinas del Centro de Operaciones Argentina) durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 405 millones (de los cuales ARS 353 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 52 millones al segmento de Oficinas), durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Asimismo, los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron un 68,0%, pasando de ARS 25 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (de los cuales ARS 20 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 5 millones al segmento Oficinas del Centro de Operaciones Argentina), a ARS 8 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (de los cuales ARS 2 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 6 millones al segmento Oficinas del Centro de Operaciones Argentina).

Finalmente, los ingresos por operaciones entre segmentos disminuyeron en ARS 1 millón, de ARS 7 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 6 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los ingresos experimentaron una disminución de ARS 2.391 millones, pasando de ARS 3.609 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 1.218 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (provenientes del Centro de Operaciones Argentina). Los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, disminuyeron en un 66,3%.

Centro de Operaciones Argentina

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 82,4% pasando de ARS 2.085 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 367 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Dicha disminución es atribuible principalmente a: (i) una disminución de ARS 926 millones en los ingresos por alquileres fijos como consecuencia de una disminución del 79,4% en las ventas totales de nuestros locatarios, que pasaron de ARS 25.113 millones durante el período 2019 a ARS 5.174 millones durante el período 2020. Respecto del trimestre inmediato anterior se observa un incremento del 207% en términos reales debido a la reapertura de algunos centros comerciales de la compañía que se encontraban operativos al 30 de septiembre de 2020; (ii) una disminución en los ingresos por alquileres contingentes de ARS 437 millones; (iii) una disminución de ARS 118 millones en ingresos por estacionamientos; (iv) una disminución de ARS 114 millones en ingresos por derechos de admisión; y (v) una disminución de ARS 72 millones en aplanamiento de alquileres escalonados.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 22,4% pasando de ARS 697 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 541 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 22,6%, pasando de ARS 691 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 535 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como resultado de un menor ingreso por alquileres debido a la venta del edificio Bouchard y la venta de los pisos del edificio Torre Boston durante el trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 53,0%, pasando de ARS 83 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 39 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Este segmento habitualmente varía significativamente de un período a otro debido a la no recurrencia de las

diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles disminuyeron en 99,1% de ARS 701 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 6 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente por una disminución en los ingresos que se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad en el presente período, debido al COVID 19.

Internacional. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Internacional aumentaron 260 millones, pasando de ARS 3 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a ARS 263 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, lo cual se debe a la venta de la casa de Stowe a un precio de USD 3,45 millones, generando una ganancia de USD 0,3 millones.

Corporativo. Los ingresos asociados con nuestro segmento Corporativo no presentaron variaciones para los períodos presentados.

Otros. Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en 95,0% pasando de ARS 40 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 2 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 principalmente como resultado de no haber registrado ingresos LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires), como consecuencia de la pandemia COVID-19.

Costos Septiembre 2020 vs Septiembre 2019

Los costos consolidados totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron un descenso de ARS 585 millones, pasando de ARS 1.682 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 1.097 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (provenientes del Centro de Operaciones Argentina). En términos porcentuales, los costos disminuyeron un 34,8%. Asimismo, los costos consolidados totales medidos como porcentaje de los ingresos consolidados totales experimentaron un aumento, pasando de un 37,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a un 68,2% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Por su parte, los costos correspondientes a expensas y Fondo de Promociones Colectivas disminuyeron un 51,7% pasando de ARS 953 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (de los cuales ARS 881 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 72 millones en el segmento Oficinas del Centro de Operaciones Argentina), a ARS 460 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (de los cuales ARS 405 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 55 millones al segmento de Oficinas del Centro de Operaciones Argentina) debido principalmente a menores costos originados por nuestros Centros Comerciales, los cuales disminuyeron en 54,0% pasando de ARS 881 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 405 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Asimismo, los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos evidenciaron un aumento de 27,3%, pasando de ARS 11 millón durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (de los cuales ARS 1 millón se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; ARS 9 millones al segmento Oficinas y ARS 1 millón al Segmento Ventas y Desarrollos del Centro de Operaciones Argentina) a ARS 14 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (de los cuales ARS 2 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; ARS 10 millones al segmento Oficinas y ARS 2 millones al Segmento Ventas y Desarrollos del Centro de Operaciones Argentina).

Finalmente, los costos por operaciones entre segmentos no presentaron variaciones para los períodos presentados.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos (teniendo en cuenta los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los costos correspondientes a las expensas y el fondo de promociones colectivas ni los costos por operaciones entre segmentos de negocio), los costos evidenciaron una disminución de ARS 89 millones, pasando de ARS 740 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 651 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (provenientes del Centro de Operaciones Argentina). En términos porcentuales, los costos disminuyeron un 12,0%. Asimismo, los costos totales medidos como porcentaje

de los ingresos totales, de acuerdo a la información por segmentos experimentaron un aumento, pasando de un 20,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a un 53,4% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Centro de Operaciones Argentina

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 25,6%, pasando de ARS 180 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 134 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de gastos por mantenimiento, reparaciones y servicios de 36 millones; (ii) una disminución en alquileres y expensas de ARS 7 millones; (iii) una disminución en honorarios y retribuciones por servicios de ARS 4 millones, parcialmente compensado por (iv) un incremento de ARS 7 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos al personal. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 8,6% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 36,5% durante el mismo período del 2020.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 21,6%, pasando de ARS 37 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a ARS 45 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente por: (i) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 7 millones; (ii) un mayor cargo por amortizaciones y depreciaciones por ARS 3 millones; (iii) un aumento en cargos por mantenimiento de ARS 3 millones, compensado por (iv) una disminución en cargos por alquileres y expensas de ARS 7 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 5,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 8,3% durante el mismo período del 2020.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 73,2%, pasando de ARS 56 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a ARS 97 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 debido principalmente a mayores costos por venta de bienes y servicios generado por Catalinas en ARS 43 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 67,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a un 248,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles disminuyeron un 69,9%, pasando de ARS 429 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 129 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 136 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 81 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; (iii) una disminución de ARS 41 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería y; (iv) una disminución de ARS 20 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 61,2% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a un 2.150,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Internacional. Los costos del segmento Internacional aumentaron un 5.425,0%, registrándose ARS 221 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y ARS 4 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, principalmente por un aumento en el costo de venta de propiedades de ARS 219 millones relacionados a la venta de la casa de Stowe. Los costos del segmento Internacional, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 133,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 84,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Corporativo. Los costos del segmento Corporativo no experimentaron variaciones para los períodos presentados.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 26,5%, pasando de ARS 34 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 25 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente por: (i) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 5 millones; y (ii) una disminución en cargos por mantenimiento de ARS 4 millones.

Ganancia bruta Septiembre 2020 vs Septiembre 2019

La ganancia bruta consolidada total, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó en ARS 2.293 millones, pasando de ARS 2.805 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 512 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (provenientes del Centro de Operaciones Argentina). En términos porcentuales, la ganancia bruta disminuyó en 81,7%. La ganancia bruta consolidada total, medida como porcentaje de los ingresos disminuyó, de un 62,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a un 31,8% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Por su parte, el resultado bruto total (pérdida) en concepto de expensas y fondo de promociones colectivas aumentó en ARS 12 millones, pasando de ARS 43 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (de los cuales una pérdida de ARS 37 millones proviene del segmento Centros Comerciales y una pérdida de ARS 6 millones del segmento Oficinas), a ARS 55 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (de los cuales una pérdida de ARS 52 millones proviene del segmento Centros Comerciales y otra pérdida de ARS 3 millones del segmento Oficinas).

Adicionalmente, la ganancia bruta de nuestros negocios conjuntos disminuyó un 142,9%, pasando de ARS 14 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a ARS 6 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, la ganancia bruta disminuyó en ARS 2.302 millones, pasando de ARS 2.869 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 567 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (provenientes del Centro de Operaciones Argentina). En términos porcentuales, la ganancia bruta disminuyó un 80,2%. Asimismo, la ganancia bruta, medida como porcentaje de los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, disminuyó de un 79,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 46,6% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Centro de Operaciones Argentina

Centros Comerciales. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 87,8%, pasando de ARS 1.905 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 233 millones para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como resultado de la disminución en las ventas totales de nuestros locatarios en términos reales, dando como resultado menores alquileres porcentuales bajo nuestros contratos de locación. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 91,4% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 63,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Oficinas. La ganancia bruta del segmento Oficinas se redujo en un 24,8% pasando de ARS 660 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 496 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. La ganancia bruta del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 94,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 91,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 314,8%, pasando de una ganancia de ARS 27 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida de ARS 58 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. La ganancia bruta del segmento ventas y desarrollos, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 32,5% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 148,7% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Hoteles. La ganancia bruta del segmento Hoteles disminuyó en un 145,2% pasando de una ganancia de ARS 272 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida de ARS 123 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. La ganancia bruta del segmento Hoteles, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 38,8% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 2.050,0% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Internacional. La ganancia bruta del segmento Internacional aumentó un 4.300,0% habiéndose registrado una pérdida bruta de ARS 1 millón durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y habiéndose registrado una ganancia bruta de ARS 42 millones durante el período de

tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. La ganancia bruta del segmento Internacional, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 33,3% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 al 16,0% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Corporativo. La ganancia bruta del segmento Corporativo no presentó variaciones entre los períodos presentados.

Otros. La ganancia bruta del segmento Otros disminuyó en un 483,3% pasando de una ganancia de ARS 6 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida de ARS 23 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. La ganancia bruta del segmento Otros, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 15,0% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 1.150,0% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

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

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo al estado de resultados, aumentó en ARS 11.740 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 12.349 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (principalmente del Centro de Operaciones Argentina), a una ganancia neta de ARS 24.089 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (provenientes del Centro de Operaciones Argentina).

Centro de operaciones argentina

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el período finalizado el 30 de septiembre de 2020, de acuerdo a la información por segmentos, fue una ganancia de ARS 24.926 millones (una ganancia de ARS 1.178 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 13.112 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 10.096 millones del segmento Ventas y Desarrollos; una ganancia de ARS 2 millones del segmento Internacional y una ganancia de ARS 538 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas: (i) la tasa de crecimiento del producto bruto interno de Argentina proyectado para el año 2020 se mantuvo en el orden del -11,5% y (ii) desde junio de 2020 a septiembre de 2020, el peso argentino se depreció un 8% frente al dólar estadounidense (de ARS 70,26 por USD 1,00 a ARS 75,98 por USD 1,00) lo cual impactó positivamente en la pesificación de los flujos de fondos proyectados en dólares de los Centros Comerciales.

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

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

Gastos generales y de administración Septiembre 2020 vs Septiembre 2019

Los gastos de administración totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron una disminución de ARS 17 millones, pasando de ARS 661 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (de los cuales ARS 28 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 633 millones del Centro de Operaciones Argentina), a ARS 644 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (de los cuales ARS 5 millones provienen del Centro de

Operaciones Israel y ARS 639 millones del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los gastos de administración aumentaron en un 0,9%. Los gastos de administración totales medidos como porcentaje de los ingresos aumentaron de un 14,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 40,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los gastos generales y de administración totales medidos como porcentaje de los ingresos aumentaron de un 14,1% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 39,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Por su parte, los gastos de administración de nuestros negocios conjuntos disminuyeron en ARS 7 millones, pasando de ARS 8 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 1 millón durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Finalmente, los gastos de administración por operaciones entre segmentos disminuyeron ARS 1 millón pasando de ARS 10 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 9 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los gastos de administración experimentaron una disminución de ARS 25 millones, pasando de ARS 679 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (de los cuales ARS 28 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 651 millones del Centro de Operaciones Argentina), a ARS 654 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (de los cuales ARS 5 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 649 millones del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar los gastos de administración provenientes del Centro de Operaciones Israel, los gastos disminuyeron en un 0,3%. Los gastos de administración medidos como porcentaje de los ingresos, aumentaron de un 18,8% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a un 53,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los gastos de administración totales, medidos como porcentaje de los ingresos totales, experimentaron un aumento, pasando de un 18,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 53,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Centro de Operaciones Argentina

Centros Comerciales. Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 27,6%, pasando de ARS 257 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 328 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en honorarios a directores de ARS 110 millones; (ii) un aumento en amortizaciones y depreciaciones de ARS 3 millones; parcialmente compensado por: (iii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 36 millones; y (iv) una disminución de ARS 3 millones en gastos bancarios. Los gastos de administración de Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron de un 12,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 89,4% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 55,4%, pasando de ARS 56 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 87 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en honorarios a directores de ARS 34 millones, compensando en parte por (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 5 millones. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 8,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 16,1% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos no presentaron variación manteniéndose en ARS 66 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 79,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 169,2% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 46,7% pasando de ARS 107 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 57 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de

2020, principalmente como resultado de: (i) un descenso de ARS 26 millones remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 10 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (iii) una disminución de ARS 8 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (iv) una disminución de ARS 5 millones en impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 15,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 950,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Internacional. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Internacional disminuyeron en un 58,5% pasando de ARS 41 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 17 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de un menor cargo en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 25 millones.

Corporativo. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Corporativo disminuyeron un 15,9%, pasando de ARS 88 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 74 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un descenso en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 10 millones; y (ii) un menor cargo en viáticos, movilidad y librería de ARS 6 millones.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 44,4% pasando de ARS 36 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 20 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente por: (i) una disminución de ARS 12 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; y (ii) un descenso de ARS 5 millones en honorarios y retribuciones por servicios.

Centro de Operaciones Israel

Corporativo. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento corporativo, disminuyeron de ARS 28 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a ARS 5 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Dicha variación se debió a una disminución en concepto de honorarios y retribuciones por servicios.

Gastos de comercialización Septiembre 2020 vs Septiembre 2019

Los gastos de comercialización consolidados totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron un incremento de ARS 155 millones, pasando de ARS 295 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a ARS 450 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (provenientes del Centro de Operaciones Argentina). En términos porcentuales, los gastos de comercialización se incrementaron en un 52,5%. Los gastos de comercialización consolidados totales medidos como porcentaje de los ingresos por ventas, alquileres y servicios, aumentaron pasando del 6,6% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 28,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Por su parte, los gastos de comercialización de nuestros negocios conjuntos disminuyeron ARS 4 millones pasando de ARS 5 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 1 millón durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los gastos de comercialización experimentaron un crecimiento de ARS 151 millones pasando de ARS 300 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 451 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (provenientes del Centro de Operaciones Argentina). En términos porcentuales, los gastos de comercialización se incrementaron en un 50,3%. Los gastos de comercialización medidos como porcentaje de los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, aumentaron pasando del 8,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 37,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Centro de operaciones Argentina

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 47,9%, pasando de ARS 140 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 73 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 53 millones; (ii) una disminución en publicidad, propaganda y otros gastos

comerciales de ARS 7 millones; y (iii) una disminución en honorarios y retribuciones por servicios de ARS 4 millones. Los gastos de comercialización medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron de 6,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a 19,9% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 27,6% pasando de ARS 29 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a ARS 37 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 12 millones en impuestos, tasas y contribuciones, compensado en parte por (ii) una disminución de ARS 3 millones en el cargo por incobrabilidad. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron, pasando de un 4,2% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 6,8% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 475,5% pasando de ARS 53 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a ARS 305 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 139 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un aumento de ARS 115 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron, pasando de un 63,9% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 782,1% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 75,3% pasando de ARS 77 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a ARS 19 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 26 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 9 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) una disminución de ARS 8 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron, pasando del 11,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 316,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Internacional. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Internacional aumentaron en un 100,0%, no habiéndose registrado cargos durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y registrándose ARS 16 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, en concepto de honorarios y retribuciones por servicios.

Corporativo. Los gastos de comercialización asociados con el segmento Corporativo, no se registraron en ambos periodos.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros no registraron variación durante los períodos presentados. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron, pasando del 2,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 50,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Otros resultados operativos, netos Septiembre 2020 vs Septiembre 2019

Los otros resultados operativos, netos, de acuerdo al estado de resultados, registraron una variación de ARS 38 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 56 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida neta de ARS 18 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (provenientes del Centro de Operaciones Argentina).

Los otros resultados operativos, netos derivados de nuestros negocios conjuntos aumentaron en ARS 1 millón, no habiéndose registrado cargo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, y registrándose una ganancia neta de ARS 1 millón durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (proveniente del segmento Ventas y desarrollos).

Por su parte, los otros resultados operativos en concepto de expensas y fondo de promociones colectivas disminuyeron en ARS 3 millones, pasando de ARS 12 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (de los cuales una ganancia de ARS 11 millones proviene del

segmento Centros Comerciales y una ganancia de ARS 1 millón proviene del segmento Oficinas), a ARS 9 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (de los cuales una ganancia de ARS 8 millones proviene del segmento Centros Comerciales y una ganancia de 1 millón proviene del segmento Oficinas).

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, la línea otros resultados operativos, netos registró un aumento de ARS 40 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 65 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida neta ARS 25 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Centro de Operaciones Argentina

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 11,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 27 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida neta de ARS 24 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por donaciones de ARS 7 millones; (ii) un menor cargo por contingencias de ARS 3 millones, parcialmente compensado por (iii) una disminución de los intereses generados por créditos y otros. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,3% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 6,5% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Oficinas. Los resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 85,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 7 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a una pérdida neta de ARS 1 millón durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de una disminución de ARS 6 millones en el cargo por donaciones, entre otros conceptos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,0% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 0,2% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 62,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 16 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida neta de ARS 6 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por impuesto a los bienes personales por ARS 6 millones; y (ii) una disminución en donaciones por ARS 5 millones, entre otros conceptos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 19,3% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 15,4% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles aumentaron en un 300,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 4 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una ganancia neta de ARS 8 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente por un ingreso en concepto de venta de propiedad, planta y equipo por ARS 14 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,6% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 133,3% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Internacional. Los otros resultados operativos netos de este segmento pasaron de una pérdida neta de ARS 1 millón durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a no registrarse cargo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente por una disminución en concepto de donaciones.

Corporativo. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Corporativo no registraron variaciones entre los periodos presentados.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento disminuyeron un 80,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 10 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida neta de ARS 2 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, debido principalmente a una pérdida contabilizada en el período comparativo vinculada a la venta de Tarshop. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 25,0% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de

septiembre de 2019, a un 100,0% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Resultado operativo Septiembre 2020 vs Septiembre 2019

El resultado operativo consolidado total, de acuerdo al estado de resultados, experimentó un aumento pasando de una ganancia neta de ARS 14.142 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a una ganancia neta de ARS 23.489 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (de los cuales una pérdida neta de ARS 5 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y una ganancia neta de ARS 23.494 del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, el resultado operativo varió en un 65,8%. El resultado operativo consolidado total, medido como porcentaje de los ingresos por ventas alquileres y servicios, aumentó de un 315,2% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a un 1.459,9% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, el resultado operativo consolidado total, medido como porcentaje de los ingresos totales, aumentó de un 315,8% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 1.460,2% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

El resultado operativo de nuestros negocios conjuntos aumentó, pasando de una pérdida de ARS 549 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (de los cuales una pérdida neta de ARS 24 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; una pérdida neta de ARS 530 millones al segmento Oficinas y una ganancia de ARS 5 millones al segmento Ventas y Desarrollos, del Centro de Operaciones Argentina), a una pérdida neta de ARS 828 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (de los cuales una ganancia de ARS 1 millón se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, una pérdida neta de ARS 832 millones al segmento Oficinas, y una ganancia de ARS 3 millones en Ventas y Desarrollos, del Centro de Operaciones Argentina).

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, el resultado operativo ganancia neta, aumentó pasando de una ganancia neta de ARS 14.722 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una ganancia neta de ARS 24.363 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (de los cuales una pérdida neta de ARS 5 millones proviene del Centro de Operaciones Israel y una ganancia neta de ARS 24.368 millones del Centro de Operaciones Argentina). El resultado operativo, medido como porcentaje de los ingresos de acuerdo a la información por segmentos, aumentó de un 407,9% ganancia durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 2.000,2% ganancia durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, el resultado operativo total de acuerdo a la información por segmentos, medido como porcentaje de los ingresos totales, se incrementó de un 408,7% ganancia durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a un 2.000,7% ganancia durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Centro de Operaciones Argentina

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó una disminución, pasando de una ganancia de ARS 2.082 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una ganancia de ARS 986 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas, aumentó en 81,9%, pasando de una ganancia neta de ARS 7.413 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una ganancia neta de ARS 13.483 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. La variación se debe principalmente a un aumento de ARS 6.267 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 1.063,6% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 2.492,2% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentó en un 91,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 5.045 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una ganancia neta de ARS 9.661 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Dicho aumento se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del

segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 6.078,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 24.771,8% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó una disminución del 327,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 84 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida neta de ARS 191 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Dicha disminución se debe principalmente a que los ingresos se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad en el presente período, debido al COVID 19. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 12,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, al 3.183,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

Internacional. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Internacional varió un 125,6% pasando de una pérdida neta de ARS 43 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una ganancia neta de ARS 11 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Dicha variación se debe al ingreso generado por la venta de la casa de Stowe.

Corporativo. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Corporativo disminuyó un 15,9% pasando de una pérdida de ARS 88 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida de ARS 74 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, afectado principalmente por los gastos generales y de administración.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros, presentó un crecimiento pasando de una ganancia neta de ARS 257 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una ganancia neta de ARS 492 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Dicho aumento se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Centro de Operaciones Israel

Corporativo El resultado operativo del segmento Corporativo pasó de una pérdida neta de ARS 28 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida neta de ARS 5 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020. Debido principalmente a una disminución en concepto de honorarios y retribuciones por servicios.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Septiembre 2020 vs Septiembre 2019

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó un 80,1%, pasando de una ganancia neta de ARS 737 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 a una ganancia neta de ARS 147 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (proveniente del Centro de Operaciones Argentina), principalmente originado por los resultados negativos provenientes del segmento Otros.

Asimismo, el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales), Quality Invest S.A. (segmento Oficinas) y; Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 49,9%, pasando de una ganancia de ARS 413 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una ganancia de ARS 619 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente por resultados provenientes de la participación en Quality Invest S.A., explicados por el resultado del valor razonable de las propiedades de inversión.

Centro de Operaciones Argentina

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

Oficinas. En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Quality S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea. El resultado proveniente de nuestra participación en nuestra asociada Manibil S.A., que se exponen en esta línea, disminuyó en ARS 9 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

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

Internacional. El resultado generado por nuestras participaciones en asociadas de este segmento, aumentó un 69,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 228 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida neta de ARS 386 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente generado por un resultado negativo de nuestra inversión en New Lipstick LLC de ARS 334 millones y un resultado negativo de nuestra inversión en Condor Hospitality de ARS 53 millones.

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, disminuyó un 114,2% pasando de una ganancia neta de ARS 551 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida neta de ARS 78 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, principalmente como consecuencia de una pérdida proveniente de nuestras inversiones en el Banco Hipotecario S.A. por ARS 57 millones.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una pérdida de ARS 11.244 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida de ARS 942 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, lo cual se debe principalmente a menores resultados registrados por la variación del tipo de cambio.

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los períodos presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una pérdida de ARS 2.505 millones por del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una pérdida de ARS 7.958 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, provenientes del Centro de Operaciones Argentina.

Resultado del período

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del período pasó de una ganancia de ARS 15.017 millones (incluyendo una ganancia por operaciones discontinuas de ARS 13.887 millones) durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, a una ganancia de ARS 8.340 millones (la cual incluye una pérdida de ARS 6.396 millones por operaciones discontinuas) durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

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

	Centro de operaciones Argentina			Centro de operaciones Israel			Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Expensas y FPC			Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)			Total estado de resultados / estado de situación financiera		
	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.
Ingresos	11.138	15.055	(3.917)	81.637	73.537	8.100	92.775	88.592	4.183	(60)	(93)	33	3.100	3.706	(606)	(22)	(24)	2	95.793	92.181	3.612
Costos	(2.731)	(3.176)	445	(56.296)	(52.426)	(3.870)	(59.027)	(55.602)	(3.425)	53	66	(13)	(3.230)	(3.855)	625	-	-	-	(62.204)	(59.391)	(2.813)
Ganancia (Pérdida) bruta	8.407	11.879	(3.472)	25.341	21.111	4.230	33.748	32.990	758	(7)	(27)	20	(130)	(149)	19	(22)	(24)	2	33.589	32.790	799
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	33.994	(39.607)	73.601	(2.989)	892	(3.881)	31.005	(38.715)	69.720	(263)	838	(1.101)	-	-	-	-	-	-	30.742	(37.877)	68.619
Gastos generales y de administración de comercialización	(2.152)	(2.674)	522	(8.764)	(8.031)	(733)	(10.916)	(10.705)	(211)	14	18	(4)	-	-	-	33	44	(11)	(10.869)	(10.643)	(226)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	(2.470)	-	(2.470)	(2.470)	-	(2.470)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.470)	-	(2.470)
Otros resultados operativos, netos	(47)	(660)	613	1.127	742	385	1.080	82	998	18	194	(176)	17	17	-	(11)	(20)	9	1.104	273	831
Ganancia (Pérdida) operativa	38.971	(32.147)	71.118	(299)	3.522	(3.821)	38.672	(28.625)	67.297	(220)	1.030	(1.250)	(113)	(132)	19	-	-	-	38.339	(27.727)	66.066
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7.047	(6.031)	13.078	1.299	(150)	1.449	8.346	(6.181)	14.527	171	(1.019)	1.190	-	-	-	-	-	-	8.517	(7.200)	15.717
Ganancia (Pérdida) del segmento	46.018	(38.178)	84.196	1.000	3.372	(2.372)	47.018	(34.806)	81.824	(49)	11	(60)	(113)	(132)	19	-	-	-	46.856	(34.927)	81.783
Activos reportables	158.263	111.562	46.701	451.267	535.565	(84.298)	609.530	647.127	(37.597)	(692)	(609)	(83)	-	-	-	18.361	31.842	(13.481)	627.199	678.360	(51.161)
Pasivos reportables	-	-	-	(403.184)	(461.015)	57.831	(403.184)	(461.015)	57.831	-	-	-	-	-	-	(101.360)	(94.689)	(6.671)	(504.544)	(555.704)	51.160
Activos (pasivos) netos reportables	158.263	111.562	46.701	48.083	74.550	(26.467)	206.346	186.112	20.234	(692)	(609)	(83)	-	-	-	(82.999)	(62.847)	(20.152)	122.655	122.656	(1)

Centro de Operaciones Argentina

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

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Internacional			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.	30.06.20	30.06.19	Var.
Ingresos	5.935	8.541	(2.606)	2.358	2.238	120	735	1.119	(384)	2.021	2.953	(932)	11	14	(3)	-	-	-	78	190	(112)	11.138	15.055	(3.917)
Costos	(567)	(776)	209	(138)	(131)	(7)	(671)	(526)	(145)	(1.245)	(1.586)	341	(12)	(6)	(6)	-	-	-	(98)	(151)	53	(2.731)	(3.176)	445
Ganancia (Pérdida) bruta	5.368	7.765	(2.397)	2.220	2.107	113	64	593	(529)	776	1.367	(591)	(1)	8	(9)	-	-	-	(20)	39	(59)	8.407	11.879	(3.472)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.105)	(40.581)	38.476	23.285	616	22.669	12.179	726	11.453	-	-	-	-	6	(6)	-	-	-	635	(374)	1.009	33.994	(39.607)	73.601
Gastos generales y de administración	(829)	(945)	116	(221)	(212)	(9)	(228)	(283)	55	(365)	(492)	127	(110)	(110)	-	(282)	(519)	237	(117)	(113)	(4)	(2.152)	(2.674)	522
Gastos de comercialización	(709)	(530)	(179)	(84)	(99)	15	(197)	(119)	(78)	(230)	(316)	86	-	-	-	-	-	-	(11)	(21)	10	(1.231)	(1.085)	(146)
Otros resultados operativos, netos	(38)	(110)	72	(29)	(40)	11	(27)	(286)	259	(20)	114	(134)	-	(24)	24	-	-	-	67	(314)	381	(47)	(660)	613
Ganancia (Pérdida) operativa	1.687	(34.401)	36.088	25.171	2.372	22.799	11.791	631	11.160	161	673	(512)	(111)	(120)	9	(282)	(519)	237	554	(783)	1.337	38.971	(32.147)	71.118
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	(37)	37	-	-	-	7.377	(3.679)	11.056	-	-	-	(330)	(2.315)	1.985	7.047	(6.031)	13.078
Ganancia (Pérdida) del segmento	1.687	(34.401)	36.088	25.171	2.372	22.799	11.791	594	11.197	161	673	(512)	7.266	(3.799)	11.065	(282)	(519)	237	224	(3.098)	3.322	46.018	(38.178)	84.196
Activos reportables	49.385	50.418	(1.033)	63.004	31.737	31.267	33.456	28.385	5.071	1.838	1.927	(89)	2.311	(6.952)	9.263	-	-	-	8.269	6.047	2.222	158.263	111.562	46.701
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos (pasivos) netos reportables	49.385	50.418	(1.033)	63.004	31.737	31.267	33.456	28.385	5.071	1.838	1.927	(89)	2.311	(6.952)	9.263	-	-	-	8.269	6.047	2.222	158.263	111.562	46.701

Centro de Operaciones Israel

A continuación, se presenta un análisis de las líneas de negocio del centro de operaciones Israel por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019

	Bienes raíces			Supermercados			Telecomunicaciones			Seguros			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación	30.06.20	30.06.19	Variación
Ingresos	12.954	14.392	(1.438)	-	-	-	64.838	57.506	7.332	-	-	-	-	-	-	3.845	1.639	2.206	81.637	73.537	8.100
Costos	(6.787)	(9.121)	2.334	-	-	-	(47.231)	(42.424)	(4.807)	-	-	-	-	-	-	(2.278)	(881)	(1.397)	(56.296)	(52.426)	(3.870)
Ganancia / (Pérdida) bruta	6.167	5.271	896	-	-	-	17.607	15.082	2.525	-	-	-	-	-	-	1.567	758	809	25.341	21.111	4.230
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.989)	892	(3.881)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.989)	892	(3.881)
Gastos generales y de administración	(812)	(707)	(105)	-	-	-	(5.519)	(4.779)	(740)	-	-	-	(1.071)	(1.058)	(13)	(1.362)	(1.487)	125	(8.764)	(8.031)	(733)
Gastos de comercialización	(223)	(197)	(26)	-	-	-	(11.887)	(10.562)	(1.325)	-	-	-	-	-	-	(434)	(433)	(1)	(12.544)	(11.192)	(1.352)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	(2.470)	-	(2.470)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.470)	-	(2.470)
Otros resultados operativos, netos	(296)	-	(296)	-	-	-	501	397	104	-	-	-	(48)	-	(48)	970	345	625	1.127	742	385
Ganancia / (Pérdida) operativa	(623)	5.259	(5.882)	-	-	-	702	138	564	-	-	-	(1.119)	(1.058)	(61)	741	(817)	1.558	(299)	3.522	(3.821)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	1.495	37	1.458	1.063	717	346	(265)	-	(265)	-	-	-	-	-	(994)	(904)	(90)	1.299	(150)	1.449	
Ganancia / (Pérdida) del segmento	872	5.296	(4.424)	1.063	717	346	437	138	299	-	-	-	(1.119)	(1.058)	(61)	(253)	(1.721)	1.468	1.000	3.372	(2.372)
Activos reportables	152.941	303.425	(150.484)	28.090	23.013	5.077	140.025	109.380	30.645	3.377	22.638	(19.261)	17.911	41.536	(23.625)	108.923	35.573	73.350	451.267	535.565	(84.298)
Pasivos reportables	(146.331)	(235.553)	89.222	-	-	-	(106.076)	(84.800)	(21.276)	-	-	-	(111.649)	(126.585)	14.936	(39.128)	(14.077)	(25.051)	(403.184)	(461.015)	57.831
Activos / (pasivos) netos reportables	6.610	67.872	(61.262)	28.090	23.013	5.077	33.949	24.580	9.369	3.377	22.638	(19.261)	(93.738)	(85.049)	(8.689)	69.795	21.496	48.299	48.083	74.550	(26.467)

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

Ingresos 2020 vs 2019

Los ingresos por ventas, alquileres y servicios, de acuerdo al estado de resultados, se incrementaron en ARS 3.612 millones, pasando de ARS 92.181 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 95.793 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 81.637 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 14.156 millones del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar los ingresos provenientes del Centro de Operaciones Israel, los ingresos por ventas, alquileres y servicios disminuyeron en un 24,1%.

Por su parte, los ingresos correspondientes a expensas y Fondo de Promociones Colectivas disminuyeron un 16,4%, pasando de ARS 3.706 millones (de los cuales ARS 3.409 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 297 millones en el segmento Oficinas del Centro de Operaciones Argentina) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 3.100 millones (de los cuales ARS 2.856 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 244 millones al segmento de Oficinas), durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Asimismo, los ingresos provenientes de nuestros negocios conjuntos disminuyeron un 35,5%, pasando de ARS 93 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales ARS 76 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; ARS 16 millones al segmento Oficinas y ARS 1 millón al Segmento Ventas y desarrollos del Centro de Operaciones Argentina), a ARS 60 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 52 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 8 millones al segmento Oficinas del Centro de Operaciones Argentina).

Finalmente, los ingresos por operaciones entre segmentos disminuyeron en ARS 2 millones, de ARS 24 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 22 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los ingresos experimentaron un crecimiento de ARS 4.183 millones, pasando de ARS 88.592 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 92.775 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 81.637 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 11.138 millones provienen del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar los ingresos provenientes del Centro de Operaciones Israel, los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, disminuyeron en un 26%.

Centro de Operaciones Argentina

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 30,5% pasando de ARS 8.541 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 5.935 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha disminución es atribuible principalmente a: (i) una disminución de ARS 1.910 millones en los ingresos por alquileres fijos y variables (las ventas totales de nuestros locatarios pasaron de ARS 94.436 millones durante el ejercicio 2019, a ARS 69.965 millones durante el ejercicio 2020); (ii) una disminución de ARS 196 millones en otros, generado principalmente por la recisión del contrato con Walmart; (iii) una disminución de ARS 186 millones en ingresos por estacionamiento; y (iv) una disminución de ARS 151 millones en derechos de admisión.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas aumentaron un 5,4% pasando de ARS 2.238 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 2.358 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La variación se explica principalmente por el incremento de los ingresos por alquiler en un 6%, pasando de ARS 2.199 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 2.330 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como resultado del incremento de alquileres de los edificios PH Office Park y Edificios Zeta y por el efecto de la variación del tipo de cambio.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 34,3%, pasando de ARS 1.119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 735 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles disminuyeron en 31,6% de ARS 2.953 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 2.021 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por una disminución en el ingreso de Hoteles Argentino S.A.U. producto del proceso de deflag y a que los ingresos se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad desde el mes de marzo, debido al COVID 19.

Internacional. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Internacional disminuyeron en 21,4%, registrándose ARS 11 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, correspondiente a una disminución de ARS 3 millones en los ingresos por alquiler.

Corporativo. Los ingresos asociados con nuestro segmento Corporativo no presentaron variaciones para los ejercicios presentados.

Otros. Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en 58,9% pasando de ARS 190 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 78 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 principalmente como resultado de los ingresos provenientes de La Arena y LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires).

Centro de Operaciones Israel

Bienes raíces. Los ingresos del segmento de bienes raíces disminuyeron de ARS 14.392 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 12.954 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a una baja en las ventas de unidades residenciales compensada parcialmente con una devaluación real del peso argentino de aproximadamente 13%.

Telecomunicaciones. Los ingresos del segmento de telecomunicaciones aumentaron de ARS 57.506 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 64.838 millones ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a una devaluación real del peso argentino de aproximadamente 13%, ya que a nivel puro no tuvieron una variación significativa dado que los ingresos por televisión e internet se incrementaron en igual cuantía que cayeron los ingresos por línea celular y roaming.

Otros. Los ingresos del segmento de Otros aumentaron de ARS 1.639 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 3.845 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a una disminución en los ingresos de Epsilon compensado con una devaluación real del peso argentino de aproximadamente 13%.

Costos 2020 vs 2019

Los costos consolidados totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron un incremento de ARS 2.813 millones, pasando de ARS 59.391 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 62.204 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 56.296 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 5.908 millones del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar los costos provenientes del Centro de Operaciones Israel, los costos disminuyeron un 15,2%. Asimismo, los costos consolidados totales medidos como porcentaje de los ingresos consolidados totales experimentaron un aumento, pasando de un 64,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 64,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente proveniente del Centro de Operaciones Israel. Sin considerar los costos provenientes del Centro de Operaciones Israel, los costos consolidados totales medidos como porcentaje de los ingresos totales experimentaron un aumento, pasando de un 37,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 41,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Por su parte, los costos correspondientes a expensas y Fondo de Promociones Colectivas disminuyeron un 16,2% pasando de ARS 3.855 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales ARS 3.553 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales y ARS 302 millones en el segmento Oficinas del Centro de Operaciones Argentina), a ARS 3.230 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 2.972 millones se encuentran asignados al segmento de Centros Comerciales y ARS 258 millones al segmento de Oficinas del Centro de Operaciones Argentina) debido principalmente a menores costos originados por nuestros Centros Comerciales, los cuales disminuyeron en 16,4% pasando de ARS 3.553 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 2.972 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Asimismo, los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos evidenciaron una disminución de 19,7%, pasando de ARS 66 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales

ARS 16 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; ARS 42 millones al segmento Oficinas y ARS 8 millones al Segmento Ventas y Desarrollos del Centro de Operaciones Argentina) a ARS 53 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 7 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; ARS 40 millones al segmento Oficinas y ARS 6 millones al Segmento Ventas y Desarrollos del Centro de Operaciones Argentina).

Finalmente, los costos por operaciones entre segmentos no presentaron variaciones para los ejercicios presentados.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos (teniendo en cuenta los costos provenientes de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los costos correspondientes a las expensas y el fondo de promociones colectivas ni los costos por operaciones entre segmentos de negocio), los costos evidenciaron un incremento de ARS 3.425 millones, pasando de ARS 55.602 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 59.027 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 56.296 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 2.731 millones del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar los costos provenientes del Centro de Operaciones Israel, los costos disminuyeron un 14%. Asimismo, los costos totales medidos como porcentaje de los ingresos totales, de acuerdo a la información por segmentos experimentaron un aumento, pasando de un 62,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 63,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente proveniente del Centro de Operaciones Israel. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los costos totales medidos como porcentaje de los ingresos totales experimentaron un aumento, pasando de un 21,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 24,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centro de Operaciones Argentina

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 26,9%, pasando de ARS 776 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 567 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en alquileres y expensas de ARS 130 millones (generado principalmente por la absorción del déficit de expensas durante el ejercicio anterior) y; (ii) un menor cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 78 millones. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 9,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 9,6% durante el mismo ejercicio del 2020.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 5,3%, pasando de ARS 131 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 138 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por: (i) un aumento en alquileres y expensas de ARS 33 millones, compensado por (ii) una disminución en cargos por mantenimiento de ARS 12 millones y (iii) un menor cargo por amortizaciones y depreciaciones por ARS 11 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, permanecieron constantes en un 5,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 27,6%, pasando de ARS 526 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 671 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 debido principalmente a: (i) la operación de permuta del espacio aéreo Coto, generando costos en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 53 millones y un incremento en el costo de venta de bienes y servicios de ARS 18 millones y (ii) mayores costos por venta de bienes y servicios generado por Catalinas en ARS 48 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 47% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 91,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles disminuyeron un 21,5%, pasando de ARS 1.586 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 1.245 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 188 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 67 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; (iii) una disminución de ARS 38 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería y; (iv) una disminución de ARS 34 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 53,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 61,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. Los costos del segmento Internacional aumentaron un 100%, registrándose ARS 12 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y ARS 6 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, principalmente por: (i) un aumento en mantenimiento, reparaciones y servicios de ARS 4 millones; (ii) un aumento en honorarios y retribuciones por servicios de ARS 1 millón y; (iii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 1 millón. Los costos del segmento Internacional, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 42,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 109,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Corporativo. Los costos del segmento Corporativo no experimentaron variaciones para los ejercicios presentados.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 35,1%, pasando de ARS 151 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 98 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por: (i) una disminución en alquileres y expensas de ARS 34 millones; (ii) una disminución en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 29 millones; y (iii) una disminución en honorarios y retribuciones por servicios de ARS 21 millones; compensado parcialmente por (iv) un incremento de ARS 36 millones en amortizaciones y depreciaciones.

Centro de operaciones Israel

Bienes raíces. Los costos del segmento de bienes raíces disminuyeron de ARS 9.121 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 6.787 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a una disminución en los costos a causa de una baja en las unidades residenciales vendidas, compensada con una devaluación de aproximadamente 13%.

Telecomunicaciones. Los costos del segmento de telecomunicaciones aumentaron de ARS 42.424 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 47.231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a una devaluación real del NIS respecto al peso argentino de aproximadamente 13%.

Otros. Los costos del segmento de Otros aumentaron de ARS 881 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 2.278 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a la baja de los costos de Bartan y Epsilon compensada con una devaluación real del NIS respecto al peso argentino de aproximadamente 13%.

Ganancia bruta 2020 vs 2019

La ganancia bruta consolidada total, de acuerdo al estado de resultados, aumentó en ARS 799 millones, pasando de ARS 32.790 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales ARS 21.111 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 11.679 millones del Centro de Operaciones Argentina), a ARS 33.589 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 25.341 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 8.248 millones del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, la ganancia bruta disminuyó en 29,4%. La ganancia bruta consolidada total, medida como porcentaje de los ingresos disminuyó, de un 35,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 35,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, la ganancia bruta consolidada total, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó de un 62,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 58,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Por su parte, el resultado bruto total (pérdida) en concepto de expensas y fondo de promociones colectivas disminuyó en ARS 19 millones, pasando de ARS 149 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales una pérdida de ARS 144 millones proviene del segmento Centros Comerciales y una pérdida de ARS 5 millones del segmento Oficinas), a ARS 130 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una pérdida de ARS 116 millones proviene del segmento Centros Comerciales y otra pérdida de ARS 14 millones del segmento Oficinas).

Adicionalmente, la ganancia bruta de nuestros negocios conjuntos disminuyó un 74,1%, pasando de ARS 27 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 7 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, la ganancia bruta aumentó en ARS 758 millones, pasando de ARS 32.990 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales ARS 21.111 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 11.879 millones al Centro de Operaciones Argentina), a ARS 33.748 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio

de 2020 (de los cuales ARS 25.341 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 8.407 millones al Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, la ganancia bruta disminuyó un 29,2%. Asimismo, la ganancia bruta, medida como porcentaje de los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, disminuyó de un 37,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 36,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, la ganancia bruta medida como porcentaje de los ingresos totales experimentó una disminución, pasando de un 78,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 75,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centro de Operaciones Argentina

Centros Comerciales. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 30,9%, pasando de ARS 7.765 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 5.368 millones para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como resultado de la disminución en las ventas totales de nuestros locatarios en términos reales, dando como resultado menores alquileres porcentuales bajo nuestros contratos de locación. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó levemente pasando del 90,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 90,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. La ganancia bruta del segmento Oficinas se incrementó en un 5,4% pasando de ARS 2.107 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 2.220 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La ganancia bruta del segmento Oficinas, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, permaneció constante en un 94,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 89,2%, pasando de ARS 593 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 64 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La ganancia bruta del segmento ventas y desarrollos, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 53% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 8,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. La ganancia bruta del segmento Hoteles disminuyó en un 43,2% pasando de ARS 1.367 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 776 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La ganancia bruta del segmento Hoteles, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 46,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 38,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. La ganancia bruta del segmento Internacional disminuyó un 112,5% habiéndose registrado una ganancia bruta de ARS 8 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y habiéndose registrado una pérdida bruta de ARS 1 millón durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La ganancia bruta del segmento Internacional, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 57,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 al 9,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Corporativo. La ganancia bruta del segmento Corporativo no presentó variaciones entre los ejercicios presentados.

Otros. La ganancia bruta del segmento Otros disminuyó en un 151,3% pasando de una ganancia de ARS 39 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida de ARS 20 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La ganancia bruta del segmento Otros, medida como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 20,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 25,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centro de operaciones Israel

Bienes raíces. La ganancia bruta del segmento de bienes raíces aumentó de ARS 5.271 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 6.167 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió principalmente a una devaluación real de aproximadamente 13%. La ganancia bruta del segmento como porcentaje de los ingresos aumentó del 36,6% durante el ejercicio 2019, a un 47,6% durante el ejercicio 2020.

Telecomunicaciones. La ganancia bruta del segmento de telecomunicaciones aumentó de ARS 15.082 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 17.607 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió principalmente a una devaluación real de

aproximadamente 13%. La ganancia bruta del segmento como porcentaje de los ingresos aumentó levemente del 26,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 27,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Otros. La ganancia bruta de segmento de Otros aumentó de ARS 758 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 1.567 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió principalmente a una devaluación real de aproximadamente 13%. La ganancia bruta del segmento como porcentaje de los ingresos disminuyó levemente del 46,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 40,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

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

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo al estado de resultados, aumentó en ARS 68.619 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 37.877 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (principalmente del Centro de Operaciones Argentina), a una ganancia neta de ARS 30.742 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una pérdida neta de ARS 2.989 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y una ganancia neta de ARS 33.731 millones provienen del Centro de Operaciones Argentina).

Centro de operaciones argentina

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020, de acuerdo a la información por segmentos, fue una ganancia de ARS 33.994 millones (una pérdida de ARS 2.105 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 23.285 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 12.179 millones del segmento Ventas y Desarrollos y; una ganancia de ARS 635 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas: (i) la tasa de crecimiento del producto bruto interno de Argentina proyectado para el año 2020 se redujo de 2,2% a -11%, (ii) desde junio de 2019 a junio de 2020, el peso argentino se depreció 66% frente al dólar estadounidense (de ARS 42,26 por USD 1,00 a ARS 70,26 por USD 1,00) que impactó principalmente en un menor flujo de fondos proyectado en dólares de los Centros Comerciales; y (iii) aumento de 8 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado de los Centros Comerciales.

El mercado argentino de oficinas es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de entre 3 y 10 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de “Market Approach” (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable del segmento de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa.

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

Centro de Operaciones Israel

Bienes raíces. El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión de este segmento disminuyó de una ganancia de ARS 892 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida ARS 2.989 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Los números no son comparables dado que a junio 2019 solo quedaron registrados los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión vendidas mientras que en este ejercicio principalmente la pérdida correspondió a un impairment de HSBC. Adicionalmente se realizó una valuación nueva de Tivoli, que generó una baja en el fair value compensado por la revalorización de Kiriat Ono Mall durante el primer trimestre del ejercicio. La política del Grupo es realizar las valuaciones en Israel en mayo, pero

se realizó una valuación de Tivoli a septiembre ya que se debía actualizar el valor del equity de IDBG por el acuerdo de venta del paquete accionario de IDBD en IDBG a PBC.

Gastos generales y de administración 2020 vs 2019

Los gastos de administración totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron un aumento de ARS 226 millones, pasando de ARS 10.643 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales ARS 8.031 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 2.612 millones del Centro de Operaciones Argentina), a ARS 10.869 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 8.764 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 2.105 millones del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los gastos de administración disminuyeron en un 19,4%. Los gastos de administración totales medidos como porcentaje de los ingresos disminuyeron levemente de un 11,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 11,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los gastos generales y de administración totales medidos como porcentaje de los ingresos aumentaron de un 14,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 14,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Por su parte, los gastos de administración de nuestros negocios conjuntos disminuyeron en ARS 4 millones, pasando de ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 14 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Finalmente, los gastos de administración por operaciones entre segmentos disminuyeron ARS 11 millones pasando de ARS 44 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 33 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los gastos de administración experimentaron un aumento de ARS 211 millones, pasando de ARS 10.705 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales ARS 8.031 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 2.674 millones del Centro de Operaciones Argentina), a ARS 10.916 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 8.764 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 2.152 millones del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar los gastos de administración provenientes del Centro de Operaciones Israel, los gastos disminuyeron en un 19,5%. Los gastos de administración medidos como porcentaje de los ingresos disminuyeron levemente de un 12,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 11,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los gastos de administración totales, medidos como porcentaje de los ingresos totales, experimentaron un aumento, pasando de un 17,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 19,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centro de Operaciones Argentina

Centros Comerciales. Los gastos de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 12,3%, pasando de ARS 945 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 829 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal de ARS 85 millones; (ii) una disminución de honorarios a directores de ARS 54 millones, parcialmente compensado por: (iii) un incremento de ARS 19 millones en las amortizaciones y depreciaciones y; (iv) un incremento de ARS 10 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de administración de Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del mismo segmento aumentaron de un 11,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 14,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 4,2%, pasando de ARS 212 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 221 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en honorarios y retribuciones por servicios de ARS 7 millones; y (ii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones por ARS 2 millones. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 9,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 9,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 19,4%, pasando de ARS 283 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 228 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente

como consecuencia de: (i) un descenso de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 25 millones; (ii) una disminución de ARS 13 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (iii) una disminución en alquileres y expensas de ARS 6 millones; y (iv) una disminución de ARS 5 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron levemente del 25,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 31,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 25,8% pasando de ARS 492 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 365 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 55 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un descenso de ARS 50 millones remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 11 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines y (iv) una disminución de ARS 7 millones en impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron del 16,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 18,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Internacional no presentaron variación, registrándose ARS 110 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y 2020.

Corporativo. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Corporativo disminuyeron un 45,7%, pasando de ARS 519 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 282 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en honorarios a directores de ARS 201 millones; y (ii) un descenso en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 38 millones.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 3,5% pasando de ARS 113 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 117 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por: (i) un incremento de ARS 8 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; parcialmente compensado por (ii) un descenso de ARS 4 millones en impuestos, tasas y contribuciones.

Centro de Operaciones Israel

Bienes raíces. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento de bienes raíces aumentaron de ARS 707 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 812 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió principalmente a una devaluación real de aproximadamente 13%. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento, medidos como porcentaje de los ingresos, pasaron de un 4,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 6,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Telecomunicaciones. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento telecomunicaciones aumentaron de ARS 4.779 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 5.519 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a una devaluación de aproximadamente 13% compensada parcialmente por los gastos por el retiro voluntario de empleados que en el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2019 estaba incluida y no así en el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, subieron de un 8,3% en el ejercicio 2019 a un 8,5% en el ejercicio 2020.

Corporativo. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento corporativo, aumentaron de ARS 1.058 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 1.071 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a la devaluación real de aproximadamente 13% compensada con una disminución en los honorarios de asesores legales.

Otros Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Otros, disminuyeron de ARS 1.487 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 1.362 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a una baja en los gastos de Bartan y Epsilon compensada con una devaluación real de aproximadamente 13%.

Gastos de comercialización 2020 vs 2019

Los gastos de comercialización consolidados totales, de acuerdo al estado de resultados, registraron un incremento de ARS 1.487 millones, pasando de ARS 12.270 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 13.757 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 12.544 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 1.213 millones del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los gastos de comercialización se incrementaron en un 12,5%. Los gastos de comercialización consolidados totales medidos como porcentaje de los ingresos por ventas, alquileres y servicios, aumentaron pasando del 13,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 14,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los gastos de comercialización totales, de acuerdo al estado de resultados, se incrementaron levemente pasando del 5,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 8,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Por su parte, los gastos de comercialización de nuestros negocios conjuntos aumentaron ARS 11 millones pasando de ARS 7 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, los gastos de comercialización experimentaron un crecimiento de ARS 1.498 millones pasando de ARS 12.277 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 13.775 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales ARS 12.544 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y ARS 1.231 millones del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los gastos de comercialización se incrementaron en un 13,5%. Los gastos de comercialización medidos como porcentaje de los ingresos, de acuerdo a la información por segmentos, aumentaron pasando del 13,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 14,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Sin considerar los efectos provenientes del Centro de Operaciones Israel, los gastos de comercialización totales, medidos como porcentaje de los ingresos totales de acuerdo a la información por segmentos, experimentaron un crecimiento, pasando de un 7,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 11,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centro de operaciones Argentina

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 33,8%, pasando de ARS 530 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 709 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 218 millones en el cargo por incobrabilidad, parcialmente compensado por: (ii) una disminución en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones de ARS 22 millones; (iii) una disminución en el cargo de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales de ARS 10 millones; y (iv) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 4 millones. Los gastos de comercialización medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron de 6,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a 11,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 15,2% pasando de ARS 99 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 84 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 9 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (ii) una disminución de ARS 8 millones en el cargo por incobrabilidad. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron, pasando de un 4,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 3,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 65,5% pasando de ARS 119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 197 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 79 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 11 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales, compensado por: (iii) una disminución de ARS 7 millones en el cargo por incobrabilidad; (iv) una disminución de ARS 2 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (v) una disminución de ARS 2 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y

desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron, pasando de un 10,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 26,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 27,2% pasando de ARS 316 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 230 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 45 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 19 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (iii) una disminución de ARS 11 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; y (iv) una disminución de ARS 9 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron levemente, pasando del 10,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 11,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. Los gastos de comercialización asociados con el segmento Internacional, no se registraron en ambos ejercicios.

Corporativo. Los gastos de comercialización asociados con el segmento Corporativo, no se registraron en ambos ejercicios.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 47,6% pasando de ARS 21 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 11 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por (i) una disminución de ARS 5 millones en el cargo de incobrabilidad; y (ii) un descenso de ARS 4 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron, pasando del 11,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 14,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centro de Operaciones Israel

Bienes raíces. Los gastos de comercialización asociados con el segmento de bienes raíces aumentaron de ARS 197 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 223 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió principalmente a una devaluación real de aproximadamente 13%. Los gastos de comercialización asociados con este segmento medidos como porcentaje de los ingresos aumentaron de 1,4% en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a 1,7% en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Telecomunicaciones. Los gastos de comercialización asociados con el segmento telecomunicaciones aumentaron de ARS 10.562 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 11.887 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a una devaluación real de aproximadamente 13% compensado con una disminución de los gastos de publicidad en la línea de teléfonos móviles. Los gastos de comercialización asociados con este segmento medidos como porcentaje de los ingresos disminuyeron, pasando de un 18,4% para el ejercicio 2019, a 18,3% para el ejercicio 2020.

Otros Los gastos de comercialización asociados con el segmento Otros aumentaron de ARS 433 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a ARS 434 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió a una devaluación real de aproximadamente 13% compensada con una disminución de los costos de Bartan y Epsilon.

Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos 2020 vs 2019

Los resultados por desvalorización de asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados registraron una variación de ARS 2.470 millones, ya que durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 no se había registrado ninguna desvalorización y en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 se registró una pérdida de ARS 2.470 millones, relacionado con la desvalorización de Mehadrin en el Centro de Operaciones Israel dentro del segmento de bienes raíces. Dicha desvalorización se generó cuando PBC reclasificó la inversión como disponible para la venta y tuvo que valorar las acciones a precio de mercado en el primer trimestre del año, ya que la intención de la compañía era distribuir las acciones como un dividendo en especie, cosa que ocurrió en el segundo trimestre del año. Mehadrin es una compañía agrícola de Israel cuyas acciones cotizan en el TASE.

Otros resultados operativos, netos 2020 vs 2019

Los otros resultados operativos, netos, de acuerdo al estado de resultados, registraron una variación de ARS 831 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 273 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 1.104 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (los cuales provienen ARS 23 millones de pérdida neta del Centro de Operaciones Argentina y ARS 1.127 millones de ganancia neta del Centro de Operaciones Israel).

Los otros resultados operativos, netos derivados de nuestros negocios conjuntos disminuyeron en ARS 176 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 194 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de la cual una ganancia de ARS 2 millones proviene del segmento Ventas y desarrollos, una ganancia de ARS 18 millones se encuentra asignada al segmento de Oficinas y una pérdida de ARS 2 millones se encuentra asignada al segmento de Centros Comerciales).

Por su parte, los otros resultados operativos en concepto de expensas y fondo de promociones se mantuvieron constantes en los ejercicios presentados.

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, la línea otros resultados operativos, netos registró un aumento de ARS 998 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 82 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta ARS 1.080 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, los otros resultados operativos aumentaron en ARS 613 millones.

Centro de Operaciones Argentina

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 65,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 110 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida neta de ARS 38 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por donaciones de ARS 54 millones; y (ii) un incremento en otros de ARS 25 millones, principalmente debido a que en el 2019 se reconoció una pérdida por una indemnización; compensado parcialmente por: (iii) una disminución en ARS 12 millones en los intereses ganados por activos operativos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 0,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. Los resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 27,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 40 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a una pérdida neta de ARS 29 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de una disminución de ARS 14 millones en el cargo por donaciones, entre otros conceptos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 1,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 90,6%, pasando de una pérdida neta de ARS 286 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida neta de ARS 27 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de un menor cargo por previsión por la baja del terreno de Puerto Retiro y una disminución en donaciones, entre otros conceptos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 25,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 3,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 117,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 114 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida neta de ARS 20 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por un recupero vinculado a seguros por siniestro de caldera durante el ejercicio 2019. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 3,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. Los otros resultados operativos netos de este segmento pasaron de una pérdida neta de ARS 24 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a no registrarse cargo durante el

ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por una disminución en concepto de donaciones.

Corporativo. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Corporativo no registraron variaciones entre los ejercicios presentados.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento aumentaron un 121,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 314 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 67 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, debido principalmente a la pérdida generada por la venta de Tarshop y la desvalorización de la llave de negocio de La Arena durante el ejercicio comparativo. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 165,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 85,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centro de Operaciones Israel

Bienes raíces. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento de bienes raíces tuvieron una pérdida de ARS 296 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, no habiendo cargo en igual ejercicio 2019.

Telecomunicaciones. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento telecomunicaciones pasaron de ARS 397 millones de ganancia durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 501 millones ganancia neta durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Corporativo. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento corporativo tuvieron una pérdida de ARS 48 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, no habiendo cargo en igual ejercicio 2019.

Otros Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Otros pasaron de ARS 345 millones de ganancia neta durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 970 millones de ganancia neta durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, como consecuencia de la llave negativa por la combinación de negocios de Mehadrin.

Resultado operativo 2020 vs 2019

El resultado operativo consolidado total, de acuerdo al estado de resultados, experimentó un aumento pasando de una pérdida neta de ARS 27.727 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a una ganancia neta de ARS 38.339 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una pérdida neta de ARS 299 millones provienen del Centro de Operaciones Israel y una ganancia neta de ARS 38.638 del Centro de Operaciones Argentina). Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, el resultado operativo varió en un 223,6%. El resultado operativo consolidado total, medido como porcentaje de los ingresos por ventas alquileres y servicios, aumentó de un 30,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a un 40,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, el resultado operativo consolidado total, medido como porcentaje de los ingresos totales, aumentó de un 167,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 272,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

El resultado operativo de nuestros negocios conjuntos disminuyó, pasando de una ganancia de ARS 1.030 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 (de los cuales una ganancia neta de ARS 117 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales; una ganancia neta de ARS 704 millones al segmento Oficinas y una ganancia de ARS 209 millones al segmento Ventas y Desarrollos, del Centro de Operaciones Argentina), a una pérdida neta de ARS 220 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una ganancia de ARS 14 millones se encuentran asignados al segmento Centros Comerciales, una pérdida neta de ARS 245 millones al segmento Oficinas, y una ganancia de ARS 11 millones en Ventas y Desarrollos, del Centro de Operaciones Argentina).

De esta forma, de acuerdo a la información por segmentos, el resultado operativo ganancia neta, aumentó pasando de una pérdida neta de ARS 28.625 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 38.672 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una pérdida neta de ARS 299 millones proviene del Centro de Operaciones Israel y una ganancia neta de ARS 38.971 millones del Centro de Operaciones Argentina). El resultado operativo, medido como porcentaje de los ingresos de acuerdo a la información por segmentos, aumentó de un 32,3% pérdida durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 41,7% ganancia durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Sin considerar el efecto proveniente del Centro de Operaciones Israel, el resultado operativo total de acuerdo a la información por segmentos, medido como porcentaje de

los ingresos totales, se incrementó de un 213,5% pérdida durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a un 349,9% ganancia durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centro de Operaciones Argentina

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento, pasando de una pérdida de ARS 34.401 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia de ARS 1.687 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas, aumentó en 961,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 2.372 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 25.171 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La variación se debe principalmente a un aumento de ARS 23.242 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 106% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 1.067,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentó en un 1.768,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 631 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 11.791 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicho aumento se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 56,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 1.604,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó una disminución del 76,1%, pasando de una ganancia neta de ARS 673 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 161 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha disminución se debe principalmente al proceso de deflag de Hoteles Argentinos S.A.U. y a que los ingresos se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad desde el mes de marzo, debido al COVID 19. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 22,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 8,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Internacional. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Internacional varió un 7,5% pasando de una pérdida neta de ARS 120 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida neta de ARS 111 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debe a menores cargos en concepto de donaciones.

Corporativo. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Corporativo disminuyó un 45,7% pasando de una pérdida de ARS 519 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida de ARS 282 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, afectado principalmente por los gastos generales y de administración.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros, presentó un crecimiento pasando de una pérdida neta de ARS 783 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 554 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. La variación se debe principalmente a la pérdida generada por la venta de Tarshop, la desvalorización de la llave de negocio de La Arena durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, y a un menor resultado negativo en concepto de participación en asociadas y negocios conjuntos. El resultado operativo del segmento Otros como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 412,1% pérdida durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, al 710,3% ganancia durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Centro de Operaciones Israel

Bienes raíces. El resultado operativo del segmento de Bienes raíces disminuyó de ARS 5.259 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 623 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió principalmente a la pérdida por desvalorización de asociadas y negocios conjuntos originada el presente ejercicio.

Telecomunicaciones. El resultado operativo del segmento de Telecomunicaciones pasó de una ganancia neta de ARS 138 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 702 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió principalmente a que los ingresos subieron en mayor proporción que los costos en el presente ejercicio generando esto una mayor brecha entre ambos resultados operativos.

Corporativo El resultado operativo del segmento Corporativo pasó de una pérdida neta de ARS 1.058 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida neta de ARS 1.119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Debido principalmente a que en el ejercicio anterior se generó una ganancia por la venta de una asociada.

Otros. El resultado operativo del segmento Otros pasó de una pérdida neta de ARS 817 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 741 millones para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Dicha variación se debió principalmente a la venta de Cyber Secdo por parte de Elron y la ganancia que esto generó en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos 2020 vs 2019

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 218,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 7.200 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 a una ganancia neta de ARS 8.517 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 (de los cuales una ganancia neta de ARS 7.218 millones proviene del Centro de Operaciones Argentina y una ganancia neta de ARS 1.299 millones del Centro de Operaciones Israel). Sin considerar los resultados provenientes del Centro de Operaciones Israel, el resultado proveniente de nuestra participación en asociadas y negocios conjuntos aumentó un 202,4%, principalmente originado por los resultados positivos provenientes del segmento Internacional.

Asimismo, el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales), Quality Invest S.A. (segmento Oficinas) y; Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 116,8%, pasando de una pérdida de ARS 1.019 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia de ARS 171 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por resultados provenientes del negocio conjunto Puerto Retiro S.A., debido a la desvalorización del terreno en base a la evolución de las causas judiciales que lo afectan durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y a la participación en Quality Invest S.A., principalmente explicado por el resultado del valor razonable de las propiedades de inversión.

Centro de Operaciones Argentina

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

Oficinas. En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Quality S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea. El resultado proveniente de nuestra participación en nuestra asociada Manibil S.A., que se exponen en esta línea, aumentó en ARS 37 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

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

Internacional. El resultado generado por nuestras participaciones en asociadas de este segmento, aumentó un 300,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 3.679 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia neta de ARS 7.377 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente generado por un resultado positivo de nuestra inversión en New Lipstick LLC de ARS 7.472 millones compensado por un resultado negativo de nuestra inversión en Condor Hospitality de ARS 102 millones.

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, disminuyó un 85,7% pasando de una pérdida neta de ARS 2.315 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida neta de ARS 330 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente como consecuencia de una pérdida proveniente de nuestras inversiones en el Banco Hipotecario S.A. por ARS 380 millones de pérdida.

Centro de Operaciones Israel

Bienes raíces. El resultado generado por nuestras participaciones en asociadas de este segmento pasó de ARS 37 millones de ganancia durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 1.495 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, esto se debe al reconocimiento de Gav Yam como asociada este ejercicio.

Supermercados. El resultado positivo generado por nuestras participaciones en asociadas de este segmento es de ARS 1.063 millones de ganancia para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. No es comparable con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, ya que se desconsolidó Shufersal el 30 de junio de 2018.

Otros El resultado generado por nuestras participaciones en asociadas de este segmento pasó de ARS 904 millones de pérdida durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a ARS 994 millones pérdida en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, principalmente por las inversiones de Elron.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una pérdida de ARS 14.835 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida de ARS 34.341 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, dicha variación se debe principalmente a la devaluación del peso argentino frente al dólar.

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una ganancia de ARS 4.251 millones por del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida de ARS 6.869 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, de la cual una pérdida de ARS 6.702 millones provienen del Centro de Operaciones Argentina y una pérdida de ARS 167 millones del Centro de Operaciones Israel.

Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio, incluyendo el efecto de las operaciones discontinuadas, pasó de una pérdida de ARS 38.371 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una ganancia de ARS 23.731 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, de la cual una ganancia de ARS 27.096 millones proviene del Centro de Operaciones Argentina y una pérdida de ARS 3.365 millones del Centro de Operaciones Israel.