

Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2021



IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al Período Fiscal 2021

Jueves 9 de septiembre de 2021, 11:00 AM BA (10:00 AM US EST)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar por favor acceder a través del siguiente enlace:

<https://irsacorp.zoom.us/j/89161656291?pwd=Ky8wNjMyU2ZiakowcFJiNnc5cHdlZ09>

Webinar ID: 891 6165 6291

Contraseña: 087884

Además, puede participar comunicándose al:

Argentina: +54 112 040 0447 o +54 115 983 6950 o +54 341 512 2188 o +54 343 414 5986

Israel: +972 55 330 1762 o +972 3 978 6688

Brasil : +55 11 4700 9668 o +55 21 3958 7888 o +55 11 4632 2236 o +55 11 4632 2237

EEUU: +1 346 248 7799 o +1 646 558 8656 o +1 669 900 9128 o +1 253 215 8782 o +1 301 715 8592

Chile: +56 232 938 848 o +56 41 256 0288 o +56 22 573 9304 o +56 22 573 9305 o +56 23 210 9066

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia. La conferencia será dirigida en idioma inglés

Hechos destacados del Período

- Los resultados del ejercicio 2021 se han visto afectados por las restricciones impuestas debido a la pandemia del COVID19. Los centros comerciales y hoteles de la compañía estuvieron cerrados gran parte del año mientras que las oficinas se mantuvieron operativas, a pesar de que la mayoría de los locatarios adoptaron la modalidad de trabajo remoto.
- Las ventas de locatarios y los ingresos de centros comerciales cayeron durante el ejercicio 27,8% y 40,3%, respectivamente, en términos reales, los ingresos de oficinas cayeron 22,0% y los ingresos de hoteles 69,7%. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 4.223 millones, un 55,1% inferior al del año anterior, en tanto el EBITDA ajustado total, que incluye las ventas de propiedades de inversión realizadas, alcanzó los ARS 13.284 millones, creciendo un 54,6% en el año.
- El resultado neto del ejercicio 2021 arrojó una pérdida de ARS 37.591 millones explicado principalmente por el resultado operativo, el impacto del cambio de alícuota, del 25% al 35%, en el impuesto a las ganancias diferido y la pérdida registrada por las operaciones discontinuadas.
- Durante el ejercicio 2021, vendimos aproximadamente 29.700 m2 de oficinas premium por un monto total de USD 170,6 millones e inauguramos el edificio ubicado en Della Paolera 261, nueva sede central de la sociedad.
- En materia financiera, durante el ejercicio emitimos deuda en el mercado local por USD 216 millones, concretamos con éxito el canje de la ON Clase I por USD 181,5 millones en el marco de la Resolución del BCRA, aumentamos el capital por aproximadamente USD 29 millones y distribuimos un dividendo en especie en acciones de IRSA Propiedades Comerciales por la suma de ARS 484 millones.

Carta a los accionistas

Señores Accionistas:

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

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

El negocio de centros comerciales de nuestra subsidiaria IRSA PC enfrentó cierres y reaperturas durante gran parte del año mientras que el de oficinas operó con normalidad, a pesar de que la mayoría de sus locatarios establecieron la modalidad de trabajo remoto durante la pandemia. Desde el inicio, pusimos en marcha todos los protocolos necesarios para asegurar que los centros comerciales pudiesen abrir cuando las autoridades y el contexto sanitario lo permitieran. Dada la situación y con el objetivo de preservar la ocupación, decidimos acompañar a las marcas priorizando la relación de largo plazo condonando en gran medida el alquiler básico y el fondo de promoción colectiva durante el período de cierre de operaciones. Asimismo, trabajamos fuertemente en la gestión de las cobranzas y en la reducción de los costos operativos.

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

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

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

Con el objetivo de alcanzar sinergias futuras y creyendo firmemente en la necesidad de impulsar el crédito hipotecario en la Argentina, mantenemos nuestra participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA), que seguirá impulsando el próximo año las líneas para construcción y remodelación de viviendas PROCREAR, en conjunto con el gobierno nacional.

La industria hotelera fue una de las más afectadas por la pandemia. Los hoteles de la compañía estuvieron gran parte del año cerrados y desde su reapertura con los debidos protocolos, la actividad se reanudó con baja ocupación en Buenos Aires y una mejor recuperación en el Llao Llao en Bariloche motivada por el auge del turismo interno. Esperamos mejores resultados en 2022 tanto en nuestros hoteles argentinos como en nuestra inversión hotelera en Estados Unidos, a través del REIT Condor Hospitality Trust (NYSE: CDOR).

En el frente internacional, afrontamos varios desafíos durante el ejercicio. Por un lado, la baja rentabilidad del edificio Lipstick en Nueva York debido al costoso alquiler del terreno (Ground Lease) derivó en la decisión de dejar de afrontarlo, y entregar la administración del inmueble. Por otro lado, en relación con nuestra inversión en Israel, pasadas las negociaciones con los bonistas que derivaron en la Justicia, el Tribunal de Tel Aviv rechazó nuestra petición. Actualmente, el grupo no tiene participación en IDBD ni pasivos relacionados con la inversión.

A nivel operacional, teniendo en cuenta los efectos de las restricciones impuestas por la pandemia en 2020 y 2021 que distorsionan la comparabilidad de los resultados, las ventas de locatarios y los ingresos de nuestros Centros Comerciales cayeron durante el ejercicio 27,8% y 40,3%, respectivamente, en términos reales, los ingresos de oficinas cayeron 22,0% y los ingresos de hoteles 69,7%. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 4.223 millones, un 55,1% inferior al del año anterior. En términos consolidados, los ingresos alcanzaron los ARS 12.978 millones, y el EBITDA ajustado fue de ARS 13.284 millones, un 54,6% superior al de 2020, debido a las ventas de oficinas realizadas durante el ejercicio. El resultado neto fue negativo en ARS 37.591 millones explicado principalmente por el resultado operativo, el impacto del cambio de alícuota, del 25% al 35%, en el impuesto a las ganancias diferido y la pérdida por las operaciones discontinuadas.

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

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

Emitimos deuda en el mercado local por USD 216 millones, concretamos con éxito el canje de la ON Clase I por USD 181,5 millones en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, aumentamos el capital por aproximadamente USD 29 millones, cancelamos todas nuestras obligaciones negociables que vencieron en el ejercicio y distribuimos un dividendo en especie en acciones de IRSA Propiedades Comerciales por la suma de ARS 484 millones.

De cara al futuro, cuando el contexto lo permita, lanzaremos los proyectos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. Luego de más de 20 años desde que adquirimos el predio conocido como Solares de Santa María en Puerto Madero Sur, la legislatura de la ciudad de Buenos Aires aprobó en primera lectura el desarrollo del proyecto "Costa Urbana" que demandará una gran inversión, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Si bien requiere de instancias adicionales para su aprobación final, esta primera votación nos acerca a cumplir nuestro mayor sueño. Estamos convencidos del potencial de la industria inmobiliaria y su rol en la reactivación económica del país.

En 30 años invirtiendo en la Argentina, hemos atravesado numerosas crisis y pudimos salir adelante. La que se presentó este 2021 es inédita porque por primera vez nuestros centros comerciales y hoteles cierran sus puertas por un período tan prolongado. Estamos convencidos de que podremos superar las dificultades actuales con el apoyo de siempre de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores

A todos ustedes, muchas gracias.

Eduardo S. Elsztain
Presidente

I. Breve comentario sobre actividades del Grupo en el período, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del período.

Contexto económico en el que opera el Grupo

El Grupo opera en un contexto complejo tanto por las condiciones macroeconómicas, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, como regulatorias, sociales y políticas, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Los resultados de las operaciones pueden verse afectados por las fluctuaciones en el índice de inflación y en el tipo de cambio respecto del peso frente a otras monedas, principalmente el dólar, las variaciones en las tasas de interés las cuales tienen un impacto en el costo de capital, los cambios en las políticas gubernamentales, control de capitales y otros acontecimientos políticos o económicos tanto a nivel local como internacional.

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (SARS-COV-2), que causó un síndrome respiratorio agudo severo (COVID-19) apareció en Wuhan, China. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el COVID-19 era una pandemia. En respuesta, los países han adoptado medidas extraordinarias para contener la propagación del virus, incluida la imposición de restricciones a los viajes y el cierre de fronteras, el cierre de negocios considerados no esenciales, instrucción a los residentes a practicar distanciamiento social, implementación de cuarentenas, entre otras medidas. La pandemia en curso y estas medidas gubernamentales extraordinarias están afectando la actividad económica mundial, arrojando como resultado una volatilidad significativa en los mercados financieros mundiales.

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha más de 5.000.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante gran parte del año 2020. Desde octubre 2020 comenzaron a flexibilizarse gran parte de las actividades, en línea con un descenso en los contagios, aunque entre el 16 abril y el 11 de junio de 2021, como consecuencia del aumento sostenido en los casos registrados, el gobierno nacional dispuso restricciones a la actividad nocturna y el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires. A la fecha de los presentes estados financieros el 100% de los centros comerciales se encuentran operativos.

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

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

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

Pandemia de COVID-19

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

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

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

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

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IVT 21	IVT 20	Var a/a	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos	2.796	1.994	40,2%	12.978	21.263	-39,0%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-163	47.008	-100,3%	-7.770	50.664	-115,3%
Resultado Operativo	63	46.353	-99,9%	-5.949	58.051	-110,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	184	192	-4,2%	642	716	-10,3%
EBITDA⁽¹⁾	247	46.545	-99,5%	-5.307	58.767	-109,0%
EBITDA ajustado⁽¹⁾	410	398	3,0%	13.284	8.591	54,6%
Resultado del Período	-21.267	42.281	-150,3%	-37.591	35.651	-205,4%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-17.184	36.546	-147,0%	-29.929	21.405	-239,8%
Atribuible a interés no controlante	-4.083	5.735	-171,2%	-7.662	14.246	-153,8%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía disminuyeron un 39,0% durante el ejercicio 2021 comparado el ejercicio 2020, debido principalmente al impacto de la pandemia de COVID-19 en el segmento de Centros Comerciales afectando directamente las operaciones, en tanto el EBITDA ajustado aumentó 54,6% explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 9.710 millones debido al impacto de las ventas de oficinas de los edificios Bouchard 710 y de la Torre Boston. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 4.223 millones, ARS 2.661 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 2.024 millones del segmento de oficinas y negativo de ARS 462 millones en el segmento Hoteles, lo que representa una caída del 55,1% en relación con el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado neto para el ejercicio 2021 registró una pérdida de ARS 37.591 millones comparado con una ganancia de ARS 35.651 millones en el ejercicio 2020 explicado principalmente por resultados negativos por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, el impacto en el impuesto diferido del cambio de alícuota, del 25% al 35%, del impuesto a las ganancias y la pérdida proveniente de las operaciones discontinuadas.

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

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 58.434 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 50.664 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 7.770 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, de acuerdo a la información por segmentos, fue una pérdida de ARS 7.649 millones (una pérdida de ARS 20.342 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 5.381 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 6.483 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos; una ganancia de ARS 6 millones del segmento Internacional y una ganancia de ARS 823 millones del segmento Otros).

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

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

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

II. Centros Comerciales (a través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

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

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)	IVT 21	IIIT 21	IIT 21	IT 21	IVT 20
Superficie Alquilable Total (m ²)	334.826	335.893	333.460	333.345	333.062
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	15.476	25.864	27.273	7.182	2.310
Ocupación	89,9%	89,5%	88,3%	92,8%	93,2%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 21	IVT 20	Var a/a	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.162	455	155,4%	5.321	8.915	-40,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-9.583	2.712	-453,4%	-20.342	-3.162	543,3%
Resultado Operativo	-9.236	2.351	-492,9%	-17.895	2.617	-783,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	65	73	-11,0%	214	218	-1,8%
EBITDA⁽¹⁾	-9.171	2.424	-478,3%	-17.681	2.835	-723,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	412	-288	-	2.661	5.997	-55,6%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento disminuyeron un 40,3% durante el ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior debido principalmente al cierre de las operaciones por el COVID-19 desde el 20 de marzo hasta el 14 de octubre de 2020 y luego, en el Área Metropolitana de Buenos Aires, del 16 de abril al 11 de junio de 2021, fecha a partir de la cual todos los centros comerciales de la compañía se encontraban operativos. En el cuarto trimestre del ejercicio se evidenció una fuerte recuperación en los ingresos alcanzando los ARS 1.162 millones, un aumento del 155,4% con respecto al mismo período del ejercicio pasado.

El EBITDA Ajustado para el ejercicio 2021 alcanzó los ARS 2.661 millones, un 55,6% debajo del ejercicio 2020.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

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

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

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

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

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

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio

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

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

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

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio

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

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de junio

(en ARS millones)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	2.461	4.699	7.180
Alquileres Porcentuales	1.443	2.209	2.672
Total de alquileres	3.904	6.908	9.852
Ingresos por publicidad no tradicional	110	277	334
Ingresos por cargos de admisión	788	1.356	1.578
Gerenciamiento	135	157	177
Estacionamiento	37	445	711
Comisiones	180	233	482
Otros	179	31	325
Subtotal ⁽²⁾	5.333	9.407	13.459
Patio Olmos	9	10	15
Eliminaciones	-21	-502	-646
Total	5.321	8.915	12.828

III. Oficinas

La actividad corporativa desarrollada de forma remota o trabajo virtual que caracterizó a esta etapa de confinamiento por el COVID19 trajo aparejada una combinación de menor demanda, incremento de la vacancia y leve descenso en los precios de alquiler de los edificios de oficinas de categoría A+ y A en Buenos Aires.

Según el bróker inmobiliario L.J.Ramos, el mercado ha conseguido cerrar una absorción neta positiva de 1.100 m2, luego de un año en valores negativos, mostrando por primera vez desde el inicio de la pandemia, un corte en la tendencia negativa en los indicadores de mercado. La tasa de vacancia promedio del mercado de Buenos Aires Clase A se ubicó en 15,7%, 6 pp. por encima de la observada en 2020 y los valores de alquiler disminuyeron levemente promediando los USD/m² 24,5.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IVT 21	IIIT 21	IIT 21	IT 21	IVT 20
Superficie alquilable	113.291	114.475	114.475	93.144	115.640
Ocupación Total	74,7%	76,3%	75,6%	83,7%	86,1%
Ocupación clase A+ y A	80,1%	81,2%	79,5%	91,6%	93,0%
Ocupación clase B	48,5%	52,4%	56,7%	53,6%	52,4%
Renta USD/m2	25,7	25,4	25,7	26,0	26,6

La superficie total alquilable durante el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2021 fue de 113.291 m2, en línea con el trimestre anterior cuando se incorporó al portfolio el edificio "200 Della Paolera", compensando los m2 vendidos por la compañía durante el primer semestre.

La ocupación promedio del portafolio A+ y A alcanzó el 80,1%, incrementándose levemente en relación con el trimestre anterior y la renta promedio del total del portfolio alcanzó los USD/m2 25,7.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IVT 21	IVT 20	Var a/a	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	665	804	-17,3%	2.764	3.542	-22,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	3.184	29.844	-89,3%	5.381	34.974	-84,6%
Resultado Operativo	3.659	30.559	-88,0%	7.340	37.812	-80,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	23	11	109,1%	65	63	3,2%
EBITDA⁽¹⁾	3.682	30.570	-88,0%	7.405	37.875	-80,4%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	498	726	-31,4%	2.024	2.901	-30,2%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Durante el ejercicio 2021, los ingresos de oficinas disminuyeron un 22.0% y el EBITDA Ajustado un 30,2% comparado con el ejercicio anterior, debido a la disminución de ingresos por venta de pisos -compensado por la incorporación de Della Paolera 261-, baja en ocupación y aumento de bonificaciones. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 73,9%, 8,5 p.p. por debajo del mismo período del ejercicio anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de junio de 2021:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición por parte de IRSA CP	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA CP	PF 21 - Ingresos por alquileres (ARS miles)
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Dic-14	19.885	66,9%	100%	506.822
Torre Boston ⁽⁶⁾	Dic-14				120.982
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	141.684
Bouchard 710 ⁽⁶⁾	Dic-14				43.344
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	277.155
Zetta	May-19	32.173	84,7%	80%	907.118
Della Paolera 261 ⁽⁴⁾	Dic-20	27.530	80,2%	100%	494.581
Total Oficinas AAA & A		93.809	80,1%		2.491.686
Oficinas B					
Suipacha 652/64	Dic-14	8.017	93,1%	100%	139.307
Philips	Jun-17	11.465	17,3%	100%	56.765
Total Oficinas B		19.482	48,5%	100%	196.072
Subtotal Oficinas		113.291	74,7%		2.687.758
Otras propiedades con renta⁽⁵⁾					68.681
Total Segmento Oficinas y Otros					2.756.439

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2021. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

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

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

(4) Incluye 664 metros cuadrados alquilables del subsuelo.

(5) Incluye 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, and Santa Maria del Plata).

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

IV. Hoteles

El segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el gobierno argentino a partir del día 20 de marzo de 2020 junto con el cierre de fronteras y la afluencia de turismo. Después de nueve meses de cierre en 2020, la actividad se reanudó con baja ocupación en Buenos Aires y una mejor recuperación del resort Llao Llao en Bariloche motivada principalmente por el auge del turismo interno. El sector espera la reanudación de los flujos aéreos y el arribo del turismo internacional para poder recuperar sus niveles de ingresos anteriores a la pandemia.

La crisis del sector ha motivado medidas paliativas por parte de autoridades nacionales y provinciales, medidas necesarias que colaboran parcialmente al sostenimiento. De manera complementaria, el management de cada uno de los hoteles realiza sus mayores esfuerzos para adecuarse operativamente al contexto.

(en ARS millones)	IVT 21	IVT 20	Var a/a	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos	175	-13	-	921	3.036	-69,7%
Resultado Operativo	-209	-307	-31,9%	-723	243	-397,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	67	59	13,6%	261	266	-1,9%
EBITDA	-142	-248	-42,7%	-462	509	-190,8%

Durante el ejercicio 2021, el segmento hoteles ha registrado una caída en su nivel de ingresos del orden del 69,7% mientras que el EBITDA del segmento fue negativo en ARS 462 millones negativos, disminuyendo un 190,8% comparado con el ejercicio anterior.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	9,7%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	8,1%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	19,7%
Total	-	-	718	12,1%

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

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

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

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IVT 21	IIIT 21	IIT 21	IT 21	IVT 20
Ocupación Promedio	12,1%	28,2%	8,0%	0,6%	0,6%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	151	230	175	95	86

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IVT 21	IVT 20	Var a/a	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos	93	23	304,3%	664	1.104	-39,9%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	6.079	14.062	-56,8%	6.483	18.293	-64,6%
Resultado Operativo	5.881	13.591	-56,7%	5.342	17.710	-69,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	17	4	325,0%	30	12	150,0%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-	861	-100,0%	10.821	861	1.156,8%
Resultado Permutas	-	-	-	-	373	-100,0%
EBITDA⁽¹⁾	5.898	13.595	-56,6%	5.372	17.722	-69,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-181	394	-145,9%	9.710	-83	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento "Ventas y Desarrollos" cayeron un 39.9% durante el ejercicio 2021 comparado con el ejercicio anterior. El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue de ARS 9.710 millones durante el ejercicio 2021 explicado principalmente por el impacto del valor razonable realizado de las ventas de Bouchard 710 y Torre Boston, en tanto el EBITDA ajustado del segmento Otros fue negativo en ARS 181 millones.

A continuación, se detalla información sobre nuestras reservas de tierra al 30 de junio de 2021:

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

- (1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT y terreno lindero Mendoza Shopping
(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.
(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones.
(4) Clasificado como Activos Intangibles, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico.

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

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

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

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra propias de IRSA al 30 de junio de 2021:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construable (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (ARS millones)
RESERVAS DE TIERRA							
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	2.163
Puerto Retiro – CABA ⁽²⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Solares Santa María - CABA	100%	10/7/1997	716.058	716.058	-	-	32.327
Subtotal Usos Mixtos			10.666.609	4.913.438	-	-	34.490
Caballito Manzana 35 - CABA	100%	22/10/1998	9.879	57.192	-	30.064	595
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	64.080	441
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	360
Subtotal Residencial			9.879	57.192	-	154.504	1.396
Total Futuros Desarrollos			10.676.488	4.970.630	-	154.504	35.886
Otras Reservas de Tierra⁽⁴⁾			5.249.941	-	-	4.713	792
Total Reservas de Tierra			15.926.429	4.970.630	-	159.217	36.678
Total Reservas de Tierra IRSA + IRSA CP proporcional			17.106.945	5.977.034	81.325	273.830	57.939

(1) Incluye Pilar R8 Km 53, Pontevedra, Mariano Acosta, Merlo, Terreno San Luis, Terreno Llao Llao y remanente Casona Abril

(2) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

(3) A la fecha se encuentra en tratamiento en el GCBA el cambio de zonificación a usos mixtos el cual deberá ser votado en el recinto en noviembre 2021.

VI. CAPEX (a través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al 30 de junio de 2021 era del 88% y la finalización está prevista para octubre 2021.

VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IVT 21	IVT 20	Var a/a	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-86	-114	-24,6%	-352	-562	-37,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	-1	5	-120,0%	3	8	-62,5%
EBITDA	-87	-109	-20,2%	-349	-554	-37,0%

IX. Operaciones financieras y Otros

Participación en Banco Hipotecario S.A. ("BHSA")

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 30 de junio de 2021. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el ejercicio 2021 una pérdida de ARS 757 millones comparado con una pérdida de ARS 572 millones el ejercicio 2020. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

X. EBITDA por Segmento (ARS millones)

PF 21	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	-17.895	7.340	5.342	-723	-29	-352	581	-5.736
Depreciaciones y amortizaciones	214	65	30	261	1	3	76	650
EBITDA	-17.681	7.405	5.372	-462	-28	-349	657	-5.086

PF 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	2.617	37.812	17.710	243	-166	-562	832	58.486
Depreciaciones y amortizaciones	218	63	12	266	5	8	74	646
EBITDA	2.835	37.875	17.722	509	-161	-554	906	59.132
Var EBITDA	-723,7%	-80,4%	-69,7%	-190,8%	-82,6%	-37,0%	-27,5%	-108,6%

XI. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado (ARS millones)

A continuación, se presenta la explicación de la conciliación del resultado por segmento con el estado de resultados consolidado. La diferencia se debe a la presencia de negocios conjuntos que se incluyen en el segmento, pero no en el estado de resultados.

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	10.114	-50	2.945	-31	12.978
Costos	-3.455	70	-3.179	-	-6.564
Resultado Bruto	6.659	20	-234	-31	6.414
Resultado por venta de propiedades de inversión	-7.649	-121	-	-	-7.770
Gastos generales y de administración	-3.078	14	-	47	-3.017
Gastos de comercialización	-1.511	21	-	-	-1.490
Otros resultados operativos, netos	-157	-20	107	-16	-86
Resultado Operativo	-5.736	-86	-127	-	-5.949
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-3.988	-392	-	-	-4.380
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-9.724	-478	-127	-	-10.329

*Incluye Puerto Retiro, CYRSA, Nuevo Puerto Santa Fe y Quality (Predio San Martín).

XII. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2021:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	0,6	Variable	< 360 días
ON Clase VI	ARS	2,5	Variable	jul-21
ON Clase VII	USD	33,7	4,0%	ene-22
ON Clase X	ARS	7,3	Variable	mar-22
ON Clase V	USD	9,2	9,0%	may-22
ON Clase IX	USD	80,7	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	31,8	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	15,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	45,6	Variable	mar-24
Mutuo con IRSA PC ⁽³⁾	USD	69,9	-	mar-22
Otra deuda	USD	8,8	-	feb-22
Deuda Total IRSA	USD	309,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	8,0		
Deuda Neta IRSA	USD	301,0		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	58,5	-	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	18,9	Fija	feb-23
ON IRSA PC Clase II	USD	358,5	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA PC	USD	435,9		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	92,8		
Crédito Intercompany	USD	69,9		
Deuda Neta IRSA PC	USD	273,2		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 95,60 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en activos financieros corrientes y tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas.

(3) Incluye montos tomados por IRSA y subsidiarias.

XIII. Hechos Relevantes y Posteriores

Julio 2020: Emisión de Obligaciones Negociables

El 21 de julio de 2020, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 38,4 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase VI: denominadas y pagaderas en pesos por ARS 335,2 millones (equivalentes al momento de la emisión a USD 4,7 millones) a una tasa variable Badlar Privada + 4,0%, con intereses trimestrales. El vencimiento del capital será en dos cuotas: la primera por un monto equivalente al 30% del valor nominal pagadera a los 9 (nueve) meses contados desde la fecha de emisión y liquidación, y la segunda por un monto equivalente al 70% del valor nominal pagadera en la fecha de vencimiento, el 21 de julio de 2021. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal.
- ON Clase VII: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 33,7 millones a una tasa fija del 4,0%, con intereses trimestrales y vencimiento del capital el 21 de enero de 2022. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal.

Los fondos han sido destinados a refinanciar pasivos de corto plazo.

Septiembre 2020: Inversión en IDBD y DIC

La situación financiera de IDBD al 30 de junio de 2020 reflejaba un patrimonio neto negativo, flujos de fondos operativos negativos y una baja de calificación crediticia. El flujo de efectivo de IDBD para cumplir con sus obligaciones, incluso las de corto plazo, dependía del soporte financiero de su accionista de control (Dolphin Netherlands B.V.) y de la venta de activos, cuyas fechas de realización no estaban bajo el control de IDBD. Como resultado de lo anterior, 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 (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").

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, por NIS 70 millones cada uno, consideraba que existían 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.

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 rechazó nuestra petición. Actualmente, el grupo no tiene participación en IDBD ni pasivos relacionados con la inversión.

Octubre 2020: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 26 de octubre de 2020, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en especie por la suma de ARS 484 millones en acciones de IRSA Propiedades Comerciales, subsidiaria de IRSA.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2020
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.

Noviembre 2020: Aviso de Pago de Dividendos

La sociedad comunicó que se puso a disposición de los señores accionistas el día 17 de noviembre de 2020 un dividendo por la suma de ARS 484 millones pagaderos en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA, según la cotización de las acciones de esa sociedad al 23 de octubre de 2020 que asciende a ARS 320 por acción.

Se abonó la suma de 1.512.500 acciones de IRSA Propiedades Comerciales S.A. a una relación de: 0,00261372304655 acciones IRSA Propiedades Comerciales S.A. por acción de IRSA y 0,0261372304655 por ADR de IRSA. El dividendo fue con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, y se pagó a todos los accionistas que revistieron tal calidad al 16 de noviembre de 2020 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

Noviembre 2020: Emisión de Obligaciones Negociables - Canje ON Clase I - Normativa BCRA "A" 7106

El 12 de noviembre de 2020, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase I con un valor nominal de USD 181,5 millones.

El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje (por ambas Clases) fue de aproximadamente USD 178,5 millones, lo que representa un 98,31% de aceptación, a través de la participación de 6.571 órdenes.

- ON Clase VIII: Valor Nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 104,3 millones.
 - Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 31,7 millones.
 - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de Vencimiento: 12 de noviembre de 2023.
 - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles, cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán por cada 1 USD presentados al Canje, los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión y lo siguiente:
 - Una suma de dinero de aproximadamente USD 72,6 millones en concepto de Repago de Capital de tales Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en efectivo, en Dólares Estadounidenses, que será equivalente a USD 0,69622593 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje; y
 - El monto restante hasta completar USD 1 cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase VIII.
 - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 10,00%.

- Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase VIII será amortizado en 3 cuotas anuales (33% de capital el 12 de noviembre de 2021, 33% de capital el 12 de noviembre de 2022; y 34% de capital, en la Fecha de Vencimiento de la Clase VIII).
- Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
- Domicilio de Pago: El de pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- ON Clase IX: Valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 74,2 millones.
 - Valor Nominal a Emitirse (en conjunto con el Valor Nominal a Emitirse como resultado de la Suscripción en Efectivo): aproximadamente USD 80,7 millones.
 - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de Vencimiento: Será el 1 de marzo de 2023.
 - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán Obligaciones Negociables Clase IX por el 100% del monto de presentado para el canje y aceptado por la Compañía y los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión.
 - Contraprestación Anticipada: consistirá en el pago de USD 0,02 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el canje por Obligaciones Negociables Clase IX en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada. Dicha contraprestación se abonará en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación de acuerdo al tipo de cambio publicado por la Comunicación "A" 3500 del BCRA del día hábil anterior a la Fecha de Expiración del Canje el cual es ARS 79,3433 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el Canje.
 - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 10,00%.
 - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase IX será amortizado en una cuota en la Fecha de Vencimiento.
 - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
 - Domicilio de Pago: El pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores de Nueva York, Estados Unidos, a cuyo fin la Compañía pondrá a disposición dólares estadounidenses en una cuenta informada por Caja de Valores en dicha jurisdicción.
- Modificaciones a los Términos de las Obligaciones Negociables Existentes: Considerando la obtención de consentimiento por una cifra superior al 90% del capital total de las ON existentes, la Compañía ha modificado y reemplazado los siguientes términos y condiciones esenciales y no esenciales de las ON existentes.
 - 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 aclara que los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase I no modificados por las Modificaciones Propuestas Esenciales y las Modificaciones Propuestas No Esenciales mantendrán su plena validez y vigencia.

Diciembre 2020: Cambio de Sede Social

La Compañía ha mudado sus oficinas de Moreno 877 Piso 24 CABA a Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA, constituyéndose este último domicilio en su nueva sede social.

Diciembre 2020: Venta de Manibil

Con fecha 22 de diciembre de 2020, la Sociedad vendió 217.332.873 acciones Clase B ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$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 ascendió a la suma de ARS 576.974.387,5 millones. La operación se perfeccionó en febrero 2021, por lo que la Sociedad deja de revestir el carácter de accionista de MANIBIL S.A.

Marzo 2021: Emisión de Obligaciones Negociables

El 31 de marzo de 2021, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 65,5 millones a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase X: denominadas y pagaderas en pesos por ARS 701,6 millones (equivalentes al momento de la emisión a USD 7,6 millones) a una tasa variable Badlar Privada + 5,0%, con intereses trimestrales. El pago del capital será en la fecha de vencimiento, el 31 de marzo de 2022. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XI: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 15,8 millones a una tasa fija del 5,0%, con intereses semestrales más, en caso de corresponder, el Factor Premio en el primer año (según se define en el Suplemento de Prospecto correspondiente) y vencimiento del capital el 31 de marzo de 2024. El precio de emisión fue de 98,39% del valor nominal (TIR TNA 5,6%).
- ON Clase XII: denominadas en UVAs y pagaderas en pesos convertidos al Valor UVA Aplicable por UVA 53,8 millones (equivalentes al momento de la emisión a ARS 3.868,2 millones y a USD 42,1 millones) a una tasa fija del 4,0%, con intereses semestrales y vencimiento del capital el 31 de marzo de 2024. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

Mayo 2021: Ampliación de Capital

Con fecha 12 de abril de 2021, la Compañía anunció el lanzamiento de su oferta pública de acciones por hasta 80 millones de acciones (o su equivalente 8 millones de GDS) y 80 millones de opciones para suscribir nuevas acciones ordinarias, a los tenedores registrados al 16 de abril de 2021. Cada derecho correspondiente a una acción (o GDS) permitía a su titular suscribir 0,1382465082 nuevas acciones ordinarias y recibir sin cargo una opción con derecho a suscribir 1 acción ordinaria adicional en el futuro. El precio definitivo de suscripción para las nuevas acciones fue de ARS 58,35 o USD 0,36 y para los nuevos GDS de USD 3,60. Las nuevas acciones, escriturales, de ARS 1 (un peso) de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción dan derecho a percibir dividendos en igualdad de condiciones que las actuales acciones en circulación.

Con fecha 6 de mayo de 2021, habiendo finalizado el período para ejercer el derecho de suscripción preferente, los accionistas de la Sociedad han suscripto bajo el derecho de preferencia la cantidad de 79.144.833 nuevas acciones, es decir el 99% de las acciones ofrecidas, y han solicitado a través del derecho de acrecer 15.433.539 nuevas acciones adicionales, por las cuales se emitirán 855.167 nuevas acciones, completando de esta forma la emisión de la totalidad de 80 millones de nuevas acciones (o su equivalente en GDS) ofrecidas. Asimismo, se emitirán 80 millones de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir hasta 80 millones de nuevas acciones.

El precio de ejercicio de las opciones será de USD 0,432. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año el día hábil previo al vencimiento y en la fecha de vencimiento (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión.

A la fecha de la emisión de los presentes estados contables, la Sociedad recibió la totalidad de los fondos por la suma de USD 28,8 millones y emitió las nuevas acciones incrementándose el capital social a 658.676.460.

Agosto 2021: Emisión de Obligaciones Negociables

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 26 de agosto de 2021, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 58,1 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XIII: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 58,1 millones a una tasa fija del 3,9%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será en tres cuotas, contadas desde la fecha de emisión: la primera por el 25% del valor nominal a los 24 meses, el 26 de agosto de 2023; la segunda por el 25% del valor nominal a los 30 meses, el 26 de febrero de 2024 y la tercera por el 50% del valor nominal en la fecha de vencimiento, el 26 de agosto de 2024. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo.

XIV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2021	30.06.2020
Activo no corriente	208.859	633.067
Activo corriente	13.923	308.987
Total Activo	222.782	942.054
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	61.832	85.805
Interés no controlante	20.892	98.423
Total Patrimonio Neto	82.724	184.228
Pasivo no corriente	117.920	542.464
Pasivo corriente	22.138	215.362
Total Pasivo	140.058	757.826
Total Pasivo y Patrimonio Neto	222.782	942.054

XV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2021	30.06.2020
Resultado operativo	-5.949	58.051
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-4.380	10.847
(Pérdida) / Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-10.329	68.898
Ingresos financieros	361	320
Costos financieros	-7.298	-9.251
Otros resultados financieros	11.717	-9.288
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-1.446	-16
Resultados financieros, netos	3.334	-18.235
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-6.995	50.663
Impuesto a las ganancias	-21.673	-10.065
Resultado del período de las operaciones continuadas	-28.668	40.598
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-8.923	-4.947
Resultado del período	-37.591	35.651
Otros resultados integrales del período	-11.432	21.300
Resultado integral del período	-49.023	56.951
<u>Atribuible a:</u>		
Accionistas de la sociedad controlante	-34.810	19.927
Interés no controlante	-14.213	37.024

XVI. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.06.2021	30.06.2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	1.456	46.731
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	67.880	61.049
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-48.840	-114.343
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	20.496	-6.563
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	135.719	129.837
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-	-676
Desconsolidación de subsidiarias	-145.330	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo	-8.954	13.121
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	1.931	135.719

XVII. Índices comparativos.

(en ARS millones)	30.06.2021	30.06.2020		
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	13.923	0,63	308.987	1,43
PASIVO CORRIENTE	22.138		215.362	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	140.058	2,27	757.826	8,83
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	61.832		85.805	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	61.832	0,44	85.805	0,11
PASIVO TOTAL	140.058		757.826	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	208.859	0,94	633.067	0,67
ACTIVO TOTAL	222.782		942.054	

XVIII. Reconciliación de EBITDA

En esta Reseña Informativa presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio, excluyendo: i) Intereses financieros ganados; ii) Intereses financieros perdidos; iii) impuesto a las ganancias; y iv) depreciación y amortización. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos total resultados financieros netos excluyendo intereses financieros netos, menos resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo el resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado.

EBITDA y EBITDA Ajustado, son mediciones financieras no previstas por las NIIF que no tienen un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el EBITDA y el EBITDA Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben ser interpretados como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El EBITDA y el EBITDA Ajustado, calculados por nosotros, podrían no ser comparables con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el EBITDA y EBITDA Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)

	2021	2020
Resultado del período	-37.591	35.651
Resultado de operaciones discontinuadas	8.923	4.947
Intereses ganados	-360	-299
Intereses perdidos	6.974	8.857
Impuesto a las ganancias	21.673	10.065
Depreciaciones y amortizaciones	642	716
EBITDA (no auditado)	261	59.937
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	18.591	-49.803
Resultado Permutas	-	-373
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	4.380	-10.847
Dividendos ganados	-1	-21
Diferencias de cambio, netas	-7.020	9.383
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	452	549
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-5.318	-505
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.446	16
Otros costos/ingresos financieros	493	255
EBITDA Ajustado (no auditado)	13.284	8.591
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	102,36%	40,40%

(1) El margen de EBITDA ajustado se calcula como el EBITDA Ajustado, dividido por el ingreso de ventas, alquileres y servicios

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

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

Somos optimistas en cuanto a la recuperación del negocio de centros comerciales de nuestra subsidiaria IRSA PC que se encuentra trabajando en la ocupación de la superficie que quedó disponible como consecuencia de la pandemia y confiamos en una buena recuperación del tráfico de visitantes y de las ventas de sus locatarios en la medida que continúe avanzando el plan de vacunación y se flexibilicen los protocolos. Asimismo, IRSA PC continuará posicionando su Marketplace para complementar la venta física en tienda con la venta online, brindando a sus clientes distintas alternativas de compra y entrega. Esperamos que el segmento de oficinas continúe operando con normalidad, cómo lo hizo durante la pandemia, a pesar de que la mayoría de los inquilinos adoptaron la modalidad "home-office". IRSA PC trabajará durante el próximo ejercicio en la plena ocupación del edificio "200 Della Paolera", recientemente inaugurado, así como la del resto de la superficie vacante del portafolio.

El segmento hoteles también se ha visto afectado por las restricciones. Después de nueve meses de cierre en 2020, la actividad se reanudó con baja ocupación en Buenos Aires y una mejor recuperación del resort Llao Llao en Bariloche motivada principalmente por el auge del turismo interno. El sector espera la reanudación de los flujos aéreos y el arribo del turismo internacional para poder recuperar sus niveles de ingresos anteriores a la pandemia.

Seguiremos trabajando en 2022 en la reducción y eficientización de la estructura de costos y en la consolidación del mejor portafolio de real estate de Argentina. Asimismo, esperamos contar con las condiciones económicas y gubernamentales para lanzar nuevos proyectos, entre los que se destaca Costa Urbana en el predio de 70 hectáreas que la compañía posee en Puerto Madero Sur y que sería tratado en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su aprobación en los próximos meses.

El Directorio de la Sociedad continuará evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. En el contexto de ese análisis las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), implementación de eficiencias financieras y/o corporativas en las sociedades internacionales de titularidad directa o indirecta de la Sociedad mediante procesos de reorganización, disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, emisión de obligaciones negociables convertibles u opciones de suscripción o una combinación de estos tres instrumentos, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos. Todo ello conforme fuera descripto en la Memoria Anual de la Sociedad correspondiente al ejercicio fiscal con cierre al 30 de junio de 2020.

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 dictan y las pautas de las autoridades competentes.

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Estados de Situación Financiera Consolidados
al 30 de junio de 2021 y 2020
(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	183.152	341.776
Propiedades, planta y equipo	4.146	56.670
Propiedades para la venta	1.644	7.294
Activos intangibles	2.400	41.732
Derecho de uso de activos	811	29.828
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	12.165	111.740
Activos por impuesto diferido	446	951
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	30	38
Activos restringidos	-	2.810
Créditos por ventas y otros créditos	2.847	34.738
Inversiones en activos financieros	1.218	5.277
Instrumentos financieros derivados	-	213
Total del activo no corriente	<u>208.859</u>	<u>633.067</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	114	3.479
Inventarios	72	7.034
Activos restringidos	-	9.326
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	165	461
Grupo de activos destinados para la venta	-	62.600
Créditos por ventas y otros créditos	8.475	55.789
Inversiones en activos financieros	3.166	29.190
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultado	-	5.072
Instrumentos financieros derivados	-	317
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.931	135.719
Total del activo corriente	<u>13.923</u>	<u>308.987</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>222.782</u>	<u>942.054</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	61.832	85.805
Interés no controlante	20.892	98.423
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>82.724</u>	<u>184.228</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	46.724	447.323
Pasivos por arrendamientos	852	20.091
Pasivos por impuesto diferido	68.748	66.144
Deudas comerciales y otras deudas	1.387	3.258
Provisiones	114	4.601
Beneficios a los empleados	-	671
Instrumentos financieros derivados	9	83
Remuneraciones y cargas sociales	86	293
Total del pasivo no corriente	<u>117.920</u>	<u>542.464</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	5.103	44.567
Préstamos	15.409	117.668
Pasivos por arrendamientos	54	7.313
Provisiones	147	3.665
Grupo de pasivos destinados para la venta	-	33.362
Remuneraciones y cargas sociales	436	6.166
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	941	939
Instrumentos financieros derivados	48	1.682
Total del pasivo corriente	<u>22.138</u>	<u>215.362</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>140.058</u>	<u>757.826</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>222.782</u>	<u>942.054</u>

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021, 2020 y 2019

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

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Ingresos	12.978	21.263	28.004
Costos	(6.564)	(8.872)	(10.461)
Ganancia bruta	6.414	12.391	17.543
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7.770)	50.664	(58.231)
Gastos generales y de administración	(3.017)	(3.301)	(4.086)
Gastos de comercialización	(1.490)	(1.822)	(1.619)
Otros resultados operativos, netos	(86)	119	(470)
(Pérdida) / Ganancia operativa	(5.949)	58.051	(46.863)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(4.380)	10.847	(10.587)
(Pérdida) / Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(10.329)	68.898	(57.450)
Ingresos financieros	361	320	281
Costos financieros	(7.298)	(9.251)	(7.187)
Otros resultados financieros	11.717	(9.288)	3.370
RECPAM	(1.446)	(16)	(1.028)
Resultados financieros, netos	3.334	(18.235)	(4.564)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(6.995)	50.663	(62.014)
Impuesto a las ganancias	(21.673)	(10.065)	6.760
Resultado de operaciones continuadas	(28.668)	40.598	(55.254)
Resultado de operaciones discontinuadas	(8.923)	(4.947)	(2.380)
Resultado del ejercicio	(37.591)	35.651	(57.634)
Otros resultados integrales:			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión	(372)	687	427
Superávit por revaluación	383	605	-
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas	11	1.292	427
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas	(11.443)	20.008	(3.469)
Total de otros resultados integrales del ejercicio (i)	(11.432)	21.300	(3.042)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	(49.023)	56.951	(60.676)
Resultado integral de operaciones continuadas	(28.657)	41.890	(54.828)
Resultado integral de operaciones discontinuadas	(20.366)	15.061	(5.848)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	(49.023)	56.951	(60.676)
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(29.929)	21.405	(54.988)
Interés no controlante	(7.662)	14.246	(2.646)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(22.879)	29.932	(48.819)
Interés no controlante	(5.789)	10.666	(6.435)
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(34.810)	19.927	(56.396)
Interés no controlante	(14.213)	37.024	(4.280)
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(22.163)	34.509	(48.394)
Interés no controlante	(6.494)	7.381	(6.434)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)			
Básico	(50,86)	37,20	(95,64)
Diluido	(50,86)	37,10	(95,64)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)			
Básico	(38,88)	52,02	(84,91)
Diluido	(38,88)	51,88	(84,91)

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019
(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Actividades operativas:			
Efectivo neto (utilizado en) /generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	(1.654)	9.828	8.810
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(42)	(455)	(504)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas continuadas	(1.696)	9.373	8.306
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	3.152	37.358	32.310
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas discontinuadas	1.456	46.731	40.616
Actividades de inversión:			
Adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	(131)
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(42)	(4.058)	-
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(999)	(5.524)	(6.425)
Cobros por venta de propiedades de inversión	18.134	270	60
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(307)	(379)	(225)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	349	-	-
Adquisición de activos intangibles	(52)	(65)	(292)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	-	345	328
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	9
Cobro de préstamos otorgados	9	-	312
Aumento de activos restringidos, netos	-	(314)	-
Adquisición de inversiones en activos financieros	(10.643)	(23.146)	(46.186)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	16.639	30.169	49.683
Intereses cobrados de activos financieros	673	147	878
Dividendos cobrados de activos financieros	-	(18)	45
Pago por adquisición de otros activos	-	-	(3)
Préstamos otorgados a vinculadas	-	(248)	(21)
Préstamos otorgados	-	2.704	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión continuadas	23.761	(117)	(1.968)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	44.119	61.166	18.775
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	67.880	61.049	16.807
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	9.363	33.173	9.306
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(39.849)	(40.601)	(6.015)
Obtención / (Cancelación) neta de préstamos de corto plazo	5.128	3.779	(1.522)
Intereses pagados	(8.223)	(8.108)	(7.986)
Recompra de obligaciones negociables	(5.130)	(3.051)	(2.307)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	26	-	-
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	(75)	(904)	(1.475)
Emisión de capital	4.132	-	-
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	-	97
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(2.587)	(333)	-
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	7.058	-	-
(Pagos) / Cobros netos de instrumentos financieros derivados	(520)	7.437	918
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación continuadas	(30.677)	(8.608)	(8.984)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas	(18.163)	(105.735)	(32.702)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) por actividades de financiación discontinuadas	(48.840)	(114.343)	(41.686)
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(8.612)	648	(2.646)
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	29.108	(7.211)	18.383
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	20.496	(6.563)	15.737
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	135.719	129.837	124.627
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	(676)	(363)
Desconsolidación de subsidiarias	(145.330)	-	-
Diferencia de cambio y RECPAM del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	(8.954)	13.121	(10.164)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	1.931	135.719	129.837

Oficinas Centrales

Carlos Della Paolera 261 – 9º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

www.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relaciones con Inversores

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Santiago Donato – IRO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7º Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

Tel (toll free) 1 888 BNY ADRS (269-2377)

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com



Símbolo BYMA: **IRSA** / Símbolo NYSE: **IRS**