

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

**Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2020 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa**

## Información Legal

**Denominación:** IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

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

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. (En trámite)

**Actividad principal:** Inmobiliaria.

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

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

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

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

**Capital:** 578.676.460 acciones.

**Capital suscrito, emitido e integrado a valores nominales (millones de \$):** 579.

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

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. (En trámite)

**Actividad principal:** Explotación agropecuaria e inmobiliaria.

**Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital:** 359.102.219 acciones.

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio:** 62,29% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscrito, emitido e integrado a valores nominales (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	578.676.460	579

(1) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.

(2) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de Adquisición Obligatoria.

## Índice

Glosario de términos .....	1
Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados .....	2
Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados .....	3
Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados .....	4
Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados .....	6
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados:	
Nota 1 – Información general y del negocio del Grupo.....	7
Nota 2 – Resumen de las políticas contables significativas.....	7
Nota 3 – Estacionalidad de las operaciones .....	8
Nota 4 – Adquisiciones y disposiciones .....	8
Nota 5 – Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable .....	10
Nota 6 – Información por segmentos .....	10
Nota 7 – Participación en asociadas y negocios conjuntos .....	13
Nota 8 – Propiedades de inversión .....	14
Nota 9 – Propiedades, planta y equipo .....	15
Nota 10 – Propiedades para la venta.....	15
Nota 11 – Activos intangibles.....	16
Nota 12 – Derecho de uso de activos .....	16
Nota 13 – Instrumentos financieros por categoría.....	17
Nota 14 – Créditos por ventas y otros créditos.....	18
Nota 15 – Información de flujo de efectivo .....	19
Nota 16 – Deudas comerciales y otras deudas .....	21
Nota 17 – Préstamos .....	21
Nota 18 – Provisiones.....	24
Nota 19 – Impuestos.....	24
Nota 20 – Ingresos .....	24
Nota 21 – Gastos por naturaleza .....	25
Nota 22 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados .....	25
Nota 23 – Otros resultados operativos, netos .....	25
Nota 24 – Resultados financieros, netos.....	26
Nota 25 – Transacciones con partes relacionadas.....	27
Nota 26 – Resolución General N° 622 de la CNV .....	29
Nota 27 – Activos y pasivos en moneda extranjera.....	29
Nota 28 – Grupo de activos y pasivos destinados para la venta .....	30
Nota 29 – Resultado de operaciones discontinuadas.....	30
Nota 30 – Otros hechos relevantes del trimestre .....	31
Nota 31 – Hechos posteriores.....	33
Informe de la Comisión Fiscalizadora	
Informe de Revisión sobre los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados	
Reseña Informativa	

## Glosario de términos

Las siguientes no son definiciones técnicas, pero ayudan al lector a comprender algunos términos empleados en la redacción de las notas a los estados financieros del Grupo.

Términos	Definiciones
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
Cellcom	Cellcom Israel Ltd.
Clal	Clal Holdings Insurance Enterprises Ltd.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Condor	Condor Hospitality Trust Inc.
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
DIC	Discount Investment Corporation Ltd.
Eclsa	E-Commerce Latina S.A.
Efanur	Efanur S.A.
FPC	Fondo de promoción colectivo
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IFISA	Inversiones Financieras del Sur S.A.
HASAU	Hoteles Argentinos S.A.U.
IRSA, la Compañía, la Sociedad o Nosotros	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
LRSA	La Rural S.A.
Mehadrin	Mehadrin Ltd.
Metropolitan	Metropolitan 885 Third Avenue Leasehold LLC
New Lipstick	New Lipstick LLC
NFSA	Nuevas Fronteras S.A.
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF o IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
PBC	Property & Building Corporation Ltd.
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda
Shufersal	Shufersal Ltd.
Tarshop	Tarshop S.A.
TGLT	TGLT S.A.
Tyrus	Tyrus S.A.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020

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

	Nota	31.12.2020	30.06.2020
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	164.276	272.713
Propiedades, planta y equipo	9	3.330	45.219
Propiedades para la venta	10, 22	1.476	5.820
Activos intangibles	11	1.315	33.299
Derecho de uso de activos	12	680	23.801
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	13.580	89.161
Activos por impuesto diferido	19	214	759
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		25	30
Activos restringidos	13	-	2.242
Créditos por ventas y otros créditos	14	2.242	27.719
Inversiones en activos financieros	13	772	4.210
Instrumentos financieros derivados	13	-	170
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>187.910</b>	<b>505.143</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10, 22	52	2.776
Inventarios	22	69	5.613
Activos restringidos	13	-	7.441
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		146	368
Grupo de activos destinados para la venta	28	-	49.951
Créditos por ventas y otros créditos	14	7.609	44.516
Inversiones en activos financieros	13	2.732	23.291
Activos financieros disponibles para la venta	13	-	4.047
Instrumentos financieros derivados	13	6	253
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	1.605	108.294
<b>Total del activo corriente</b>		<b>12.219</b>	<b>246.550</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>200.129</b>	<b>751.693</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		70.107	68.466
Interés no controlante		22.174	78.535
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>92.281</b>	<b>147.001</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	17	40.942	356.932
Pasivos por arrendamientos		725	16.031
Pasivos por impuesto diferido	19	42.177	52.778
Deudas comerciales y otras deudas	16	1.440	2.600
Provisiones	18	120	3.671
Beneficios a los empleados		-	536
Instrumentos financieros derivados	13	22	66
Remuneraciones y cargas sociales		31	234
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>85.457</b>	<b>432.848</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	16	7.206	35.562
Préstamos	17	14.531	93.891
Pasivos por arrendamientos		59	5.835
Provisiones	18	135	2.924
Grupo de pasivos destinados para la venta	28	-	26.621
Remuneraciones y cargas sociales		376	4.920
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		6	749
Instrumentos financieros derivados	13	78	1.342
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>22.391</b>	<b>171.844</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>107.848</b>	<b>604.692</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>200.129</b>	<b>751.693</b>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Saúl Zang  
Vicepresidente I

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ingresos	20	4.951	10.916	3.160	5.921
Costos	21, 22	(2.629)	(4.006)	(1.408)	(2.133)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>2.322</b>	<b>6.910</b>	<b>1.752</b>	<b>3.788</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	9.266	5.293	(17.552)	(8.455)
Gastos generales y de administración	21	(1.515)	(1.590)	(798)	(854)
Gastos de comercialización	21	(787)	(758)	(286)	(430)
Otros resultados operativos, netos	23	(109)	(1)	(89)	61
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>		<b>9.177</b>	<b>9.854</b>	<b>(16.973)</b>	<b>(5.890)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(453)	(1.513)	(617)	(2.333)
<b>Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>8.724</b>	<b>8.341</b>	<b>(17.590)</b>	<b>(8.223)</b>
Ingresos financieros	24	68	148	6	56
Costos financieros	24	(3.167)	(3.912)	(1.394)	(1.928)
Otros resultados financieros	24	3.164	(5.769)	2.470	4.420
RECPAM	24	1.171	331	1.203	769
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>1.236</b>	<b>(9.202)</b>	<b>2.285</b>	<b>3.317</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>9.960</b>	<b>(861)</b>	<b>(15.305)</b>	<b>(4.906)</b>
Impuesto a las ganancias	19	(4.004)	(2.720)	4.855	69
<b>Resultado de operaciones continuadas</b>		<b>5.956</b>	<b>(3.581)</b>	<b>(10.450)</b>	<b>(4.837)</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	29	(7.120)	10.192	-	(5.268)
<b>Resultado del período</b>		<b>(1.164)</b>	<b>6.611</b>	<b>(10.450)</b>	<b>(10.105)</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>					
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>					
Diferencia de conversión		(35)	(778)	1.226	(2.783)
Superávit por revaluación		285	-	285	-
<i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i>					
Ganancia actuarial por planes de beneficios definidos		-	-	-	12
<b>Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas</b>		<b>250</b>	<b>(778)</b>	<b>1.511</b>	<b>(2.771)</b>
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas		(8.395)	10.838	-	(4.811)
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b>(8.145)</b>	<b>10.060</b>	<b>1.511</b>	<b>(7.582)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>(9.309)</b>	<b>16.671</b>	<b>(8.939)</b>	<b>(17.687)</b>
Resultado integral de operaciones continuadas		6.206	(4.359)	(8.939)	(7.608)
Resultado integral de operaciones discontinuadas		(15.515)	21.030	-	(10.079)
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>(9.309)</b>	<b>16.671</b>	<b>(8.939)</b>	<b>(17.687)</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		(584)	(1.936)	(7.950)	(6.955)
Interés no controlante		(580)	8.547	(2.500)	(3.150)
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		5.054	(3.800)	(7.949)	(4.074)
Interés no controlante		902	219	(2.501)	(763)
<b>Resultado integral atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		(3.356)	(5.314)	(6.601)	(9.285)
Interés no controlante		(5.953)	21.985	(2.338)	(8.402)
<b>Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		8.789	14.421	(7.948)	12.126
Interés no controlante		(2.583)	(18.780)	(991)	(19.734)
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>					
Básico		(1,02)	(3,37)	(13,83)	(12,10)
Diluido		(1,02)	(3,37)	(13,83)	(12,10)
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>					
Básico		8,79	(6,61)	(13,82)	(7,09)
Diluido		8,76	(6,61)	(13,82)	(7,09)

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Saúl Zang  
Vicepresidente I

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2020 (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
Capital social	Acciones propias en cartera	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (1)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva RG CNV 609/12 (2)	Otras reservas (3)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
<b>Saldos al 1° de julio de 2020</b>	575	2	16.335	17.426	114	581	11.271	7.064	15.098	68.466	78.535	147.001
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	(584)	(584)	(580)	(1.164)	
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(2.772)	-	(2.772)	(5.373)	(8.145)	
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	-	-	-	-	(2.772)	(584)	(3.356)	(5.953)	(9.309)	
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	752	-	13.655	(14.407)	-	-	-	
Distribución de dividendos en acciones	-	-	-	-	-	-	-	(580)	(580)	-	(580)	
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13	
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.141)	(2.141)	
Disminución por pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49.886)	(49.886)	
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	5.839	-	5.839	972	6.811	
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	2	-	(2)	-	-	-	-	
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	(262)	-	(262)	634	372	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	575	2	16.335	17.426	116	1.333	11.271	23.522	(473)	70.107	22.174	92.281

(1) Incluye \$ 1 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 16 a los Estados financieros anuales.

(2) Corresponde a la Resolución General 609/12 de la CNV.

(3) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Cambios en interés no controlante	Reserva por pagos basados en acciones	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Instrumentos de cobertura	Reserva Especial	Reserva por planes de beneficios definidos	Otras reservas de subsidiarias	Superávit por revaluación	Total Otras reservas
<b>Saldos al 1° de julio de 2020</b>	(206)	(6.316)	236	2.028	(873)	(407)	12.458	(436)	128	452	7.064
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(3.111)	(86)	-	163	-	262	(2.772)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	-	-	(3.111)	(86)	-	163	-	262	(2.772)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	(2)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	13.655	-	-	-	13.655
Cambios en el interés no controlante	-	(262)	-	-	-	-	-	-	-	-	(262)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	(60)	-	-	5.175	(5)	-	856	(128)	1	5.839
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	(205)	(6.638)	233	2.028	1.191	(498)	26.113	583	-	715	23.522

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Saúl Zang  
Vicepresidente I

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante											
	Capital social	Acciones propias en cartera	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (1)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva RG CNV 609/12 (2)	Otras reservas (3)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
<b>Saldos al 1° de julio de 2019</b>	575	2	16.335	17.426	94	581	11.268	81.556	(72.895)	54.942	92.060	147.002
Ajuste de saldos iniciales (NIIF 9 y NIIF 15)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.391)	(1.391)	(1.031)	(2.422)
<b>Al inicio del período ajustado</b>	575	2	16.335	17.426	94	581	11.268	81.556	(74.286)	53.551	91.029	144.580
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.936)	(1.936)	8.547	6.611
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(3.378)	-	(3.378)	13.438	10.060
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	-	-	-	-	-	(3.378)	(1.936)	(5.314)	21.985	16.671
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(176)	(176)
Absorción de pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	(72.453)	72.453	-	-	-
Emisión de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102	102
Distribución de dividendos en acciones	-	-	-	-	-	-	-	(707)	-	(707)	-	(707)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	31
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.654)	(1.654)
Disminución por pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51.868)	(51.868)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	29	29	209	238
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(810)	-	(810)	4.403	3.593
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	575	2	16.335	17.426	94	581	11.268	4.208	(3.740)	46.749	64.061	110.810

(1) Incluye \$ 1 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 16 a los Estados financieros anuales.

(2) Corresponde a la Resolución General 609/12 de la CNV.

(3) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Cambios en interés no controlante	Reserva por pagos basados en acciones	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Instrumentos de cobertura	Reserva por planes de beneficios definidos	Reserva especial	Otras reservas de subsidiarias	Superávit por revaluación	Total Otras reservas
<b>Saldos al 1° de julio de 2019</b>	(197)	(6.326)	248	2.028	317	(10)	(373)	85.618	126	125	81.556
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(3.183)	-	-	-	(195)	-	(3.378)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	-	-	(3.183)	-	-	-	(195)	-	(3.378)
Reserva por pagos basados en acciones	7	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos en acciones	-	-	-	-	-	-	-	(707)	-	-	(707)
Cambios en interés no controlante	-	(810)	-	-	-	-	-	-	-	-	(810)
Absorción de pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	(72.453)	-	-	(72.453)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	(190)	(7.136)	241	2.028	(2.866)	(10)	(373)	12.458	(69)	125	4.208

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Saúl Zang  
Vicepresidente I



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	1.964	5.512
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(34)	(294)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas</b>		<b>1.930</b>	<b>5.218</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		2.473	17.626
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>4.403</b>	<b>22.844</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		(27)	(162)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(2.032)	(1.695)
Cobros por venta de propiedades de inversión		14.158	4
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(75)	(97)
Adquisición de activos intangibles		(9)	(20)
Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos		-	(97)
Aumento de depósitos restringidos, netos		-	(250)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		-	82
Cobro de préstamos otorgados		-	37
Adquisición de inversiones en activos financieros		(11.732)	(14.502)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		15.351	19.283
Intereses cobrados de activos financieros		313	391
Dividendos cobrados de activos financieros		-	10
Préstamos otorgados a vinculadas		-	(275)
Préstamos otorgados		-	(1.172)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas</b>		<b>15.947</b>	<b>1.537</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas		35.434	17.278
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<b>51.381</b>	<b>18.815</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables		3.303	9.711
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(27.252)	(12.940)
Obtención neta de préstamos de corto plazo		2.377	1.740
Intereses pagados		(3.754)	(3.628)
Aportes de capital		-	-
Recompra de obligaciones negociables		(133)	(2.676)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		-	-
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias		(144)	(343)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		-	109
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias		(2.064)	(276)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		3.138	-
Pagos de instrumentos financieros derivados		(336)	(11)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación continuadas</b>		<b>(24.865)</b>	<b>(8.314)</b>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas		(14.492)	(54.022)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación</b>		<b>(39.357)</b>	<b>(62.336)</b>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		(6.988)	(1.559)
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		23.415	(19.118)
<b>Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>16.427</b>	<b>(20.677)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		108.294	103.600
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta		-	(711)
Desconsolidación de subsidiarias		(115.963)	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(7.153)	5.943
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	13	<b>1.605</b>	<b>88.155</b>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Saúl Zang  
Vicepresidente I

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

### 1. Información general y del negocio del Grupo

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 12 de febrero de 2021.

IRSA fue fundada en 1943 y se ha dedicado a un rango diversificado de actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991. IRSA y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente “el Grupo”. Nuestra controlante directa es Cresud e IFIS Limited es nuestra entidad controlante última.

El Grupo, con la adquisición de IDBD, estableció dos centros de operaciones, Argentina e Israel, para el manejo de sus negocios globales. Con la pérdida de control del Centro de Operaciones Israel y la desconsolidación del mismo a partir del 1 de octubre del 2020, el Grupo gestiona sus operaciones a través de un único centro de operaciones.

#### Centro de Operaciones Israel

Tal como se indica en Nota 1. a los estados financieros consolidados al 30 de junio 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 el Grupo perdió el control en dicha fecha. A efectos de comparabilidad y de acuerdo a lo requerido por NIIF 5, los resultados del Centro de Operaciones Israel han sido reclasificados a operaciones discontinuas para todos los períodos presentados.

### 2. Resumen de las políticas contables significativas

#### 2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2020 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2020 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

Véase nuestro informe de fecha 12/02/21  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 177  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

<u>Variación de precios</u>	<u>Trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2020</u>	<u>Trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2020</u>	<u>al 31 de diciembre de 2020 (seis meses acumulados)</u>
	8%	11%	20%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

## 2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los Estados Financieros anuales, descriptas en Nota 2 a los mismos.

## 2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo con NIC 29 (ver Nota 2.1). Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período relacionados con la pérdida de control de IDBD (ver Notas 1 y 6).

## 2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por el Grupo en la preparación de los Estados Financieros consolidados anuales, descriptas en Nota 3 a los mismos, excepto por los mencionado en Nota 30.

## 3. Estacionalidad de las operaciones

Las operaciones de los centros comerciales del Grupo están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los locatarios. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los locatarios 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 locatarios 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.

## 4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2020. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 se encuentran descriptas en Nota 4 a los Estados Financieros anuales.

### 4. A. 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 m<sup>2</sup> y 5 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente \$ 477,7 (US\$ 6,7), 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

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

superficie total de aproximadamente 6.235 m2 y 25 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente \$ 2.562 (US\$ 34,7), el cual fue abonado en su totalidad.

El 5 de noviembre de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha firmado con una tercera parte no relacionada un boleto de compra-venta con posesión de 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 total de aproximadamente 3.892 m2 y 15 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de \$ 1.812 (US\$ 22,9).

El 12 de noviembre de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha firmado con una tercera parte no relacionada un boleto de compra-venta con posesión de 3 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 3.266 m2, un local comercial de aproximadamente 225 m2 ubicado en la planta baja y 15 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de \$ 1.521 (US\$ 19,1).

### **4. B. 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 \$ 6.300 (US\$ 87) y ha sido abonado en su totalidad en efectivo.

### **4.C. Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos**

El 7 de agosto de 2020, Metropolitan firmó un acuerdo con el dueño del Ground Lease mediante el cual se 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, quien 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.

### **4.D. 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.

De acuerdo con el convenio con NHT, las Partes se comprometieron a realizar tres pagos a Condor en tres cuotas finalizando el último pago el 30 de diciembre de 2020 por un total de USD 7,0. A la fecha de los presentes estados financieros se ha cobrado el total de la indemnización por el incumplimiento del contrato.

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Compañía tiene 2.245.100 acciones ordinarias y 325,752 acciones Serie E.

### **4. E. Pérdida de control de IDBD**

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Tal como se describe en Nota 1. a los presentes estados financieros, a finales de septiembre de 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
<b>ACTIVO</b>	
Propiedades de inversión	93.794
Propiedades, planta y equipo	38.292
Propiedades para la venta	6.136
Activos intangibles	29.161
Derecho de uso de activos	20.629
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	38.654
Activos por impuesto diferido	453
Créditos por impuesto a las ganancias	340
Activos restringidos	6.703
Créditos por ventas y otros créditos	56.408
Inversiones en activos financieros	25.249
Instrumentos financieros derivados	294
Inventarios	3.760
Grupo de activos destinados para la venta	43.909
Efectivo y equivalentes de efectivo	115.963
<b>Total del activo</b>	<b>479.745</b>
Préstamos	339.376
Pasivos por arrendamientos	18.908
Pasivos por impuesto diferido	12.975
Deudas comerciales y otras deudas	25.363
Impuesto a las ganancias a pagar	475
Provisiones	5.661
Beneficios a los empleados	498
Instrumentos financieros derivados	498
Remuneraciones y cargas sociales	3.532
Grupo de pasivos destinados para la venta	22.985
<b>Total del pasivo</b>	<b>430.271</b>
<b>Total Activos netos</b>	<b>49.474</b>
Interés no controlante	(49.886)
<b>Resultado por pérdida de control</b>	<b>(412)</b>
Reseteo de diferencia de conversión y otras reservas	(2.797)
<b>Total resultado por pérdida de control (*)</b>	<b>(3.209)</b>

(\*) incluido dentro de operaciones discontinuas

## 4. F. Distribución de dividendos en especie

Con fecha 26 de octubre de 2020 mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas se aprobó la distribución de un dividendo en especie por el equivalente a la suma de \$ 484 (representativos de \$0,84 por acción) pagadero en acciones de IRSA CP. Para la distribución se tomó el valor de cotización de la acción de IRSA CP al 23 de octubre de 2020, el cual fue 320 pesos por acción. La cantidad de acciones distribuidas ascendió a 1.512.500. La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando una disminución del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por \$ 673 reexpresado a la fecha de los presentes estados contables. La participación al cierre del grupo en IRSA CP es de 79,92%.

## 4. G. Venta de acciones de Manibil

Con fecha 22 de diciembre de 2020, la Sociedad vendió 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 \$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 \$ 576,9. La operación se perfeccionó en febrero 2021, por lo que la Sociedad deja de revestir el carácter de accionista de MANIBIL S.A.

## 5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 5 a los Estados Financieros anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Desde el 30 de junio de 2020 y hasta la fecha de los presentes Estados Financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado) excepto por lo mencionado en Nota 30 en relación al COVID-19. Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo, excepto por lo mencionado en la Nota 30.

## 6. Información por segmentos

Tal como se explica en Nota 6 a los Estados Financieros anuales, el Grupo reportaba su performance financiera y patrimonial separada en dos centros de operaciones. Sin embargo, de acuerdo a lo detallado en Nota 1, Durante septiembre de 2020 el Grupo ha perdido el control de IDBD y ha reclasificado los resultados relacionados a operaciones discontinuas. Como consecuencia de la pérdida de control sobre IDBD, a partir del 1 de octubre de 2020, el Grupo reporta su performance financiera y patrimonial bajo un único centro de operaciones. La información por segmentos por el período finalizado el 31 de diciembre de 2019 ha sido modificada a efectos de su comparabilidad con el presente período.

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 31 de diciembre de 2020 y 2019:

31 de diciembre de 2020					
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	
Ingresos	3.854	(17)	1.127	(13)	4.951
Costos	(1.423)	31	(1.237)	-	(2.629)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.431</b>	<b>14</b>	<b>(110)</b>	<b>(13)</b>	<b>2.322</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9.774	(508)	-	-	9.266
Gastos generales y de administración	(1.538)	3	-	20	(1.515)
Gastos de comercialización	(794)	7	-	-	(787)
Otros resultados operativos, netos	(104)	1	1	(7)	(109)
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>9.769</b>	<b>(483)</b>	<b>(109)</b>	<b>-</b>	<b>9.177</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(807)	354	-	-	(453)
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>8.962</b>	<b>(129)</b>	<b>(109)</b>	<b>-</b>	<b>8.724</b>
Activos reportables	184.867	(958)	-	16.220	200.129
Pasivos reportables	-	-	-	(107.848)	(107.848)
<b>Activos / (Pasivos) netos reportables</b>	<b>184.867</b>	<b>(958)</b>	<b>-</b>	<b>(91.628)</b>	<b>92.281</b>

31 de diciembre de 2019					
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	
Ingresos	8.891	(54)	2.095	(16)	10.916
Costos	(1.852)	31	(2.189)	4	(4.006)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>7.039</b>	<b>(23)</b>	<b>(94)</b>	<b>(12)</b>	<b>6.910</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5.637	(344)	-	-	5.293
Gastos generales y de administración	(1.617)	7	-	20	(1.590)
Gastos de comercialización	(730)	5	(33)	-	(758)
Otros resultados operativos, netos	(39)	19	27	(8)	(1)
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>10.290</b>	<b>(336)</b>	<b>(100)</b>	<b>-</b>	<b>9.854</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(1.755)	242	-	-	(1.513)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>8.535</b>	<b>(94)</b>	<b>(100)</b>	<b>-</b>	<b>8.341</b>
Activos reportables	139.307	(812)	-	34.758	173.253
Pasivos reportables	-	-	-	(122.649)	(122.649)
<b>Activos netos reportables</b>	<b>139.307</b>	<b>(812)</b>	<b>-</b>	<b>(87.891)</b>	<b>50.604</b>

(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 \$ 8.482 y \$6.051 al 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Argentina del Grupo por los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

31 de diciembre de 2020

## Centro de operaciones Argentina

	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ingresos	1.943	1.118	358	119	297	-	19	3.854
Costos	(292)	(91)	(371)	(335)	(251)	-	(83)	(1.423)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>1.651</b>	<b>1.027</b>	<b>(13)</b>	<b>(216)</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>(64)</b>	<b>2.431</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(4.762)	7.796	6.167	-	3	-	570	9.774
Gastos generales y de administración	(674)	(178)	(146)	(157)	(31)	(325)	(27)	(1.538)
Gastos de comercialización	(116)	(79)	(529)	(47)	(20)	-	(3)	(794)
Otros resultados operativos, netos	(65)	(8)	(37)	10	(1)	-	(3)	(104)
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(3.966)</b>	<b>8.558</b>	<b>5.442</b>	<b>(410)</b>	<b>(3)</b>	<b>(325)</b>	<b>473</b>	<b>9.769</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	(15)	-	(542)	-	(250)	(807)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(3.966)</b>	<b>8.558</b>	<b>5.427</b>	<b>(410)</b>	<b>(545)</b>	<b>(325)</b>	<b>223</b>	<b>8.962</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	54.295	69.176	44.353	-	111	-	2.026	169.961
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	623	-	1.858	-	7.839	10.320
Otros activos reportables	298	1.046	995	2.133	-	7	107	4.586
<b>Activos reportables</b>	<b>54.593</b>	<b>70.222</b>	<b>45.971</b>	<b>2.133</b>	<b>1.969</b>	<b>7</b>	<b>9.972</b>	<b>184.867</b>

(i) Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2020, el resultado neto por cambio en el valor razonable las propiedades de inversión fue una ganancia de \$ 9.266. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

- (a) resultado neto negativo de \$ 235,0 debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada y 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 de centros comerciales;
- (b) impacto positivo de \$ 8.350,9 producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- (c) un aumento de 103 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 \$ 4.743,8.
- (d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$ 9.323,0 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 15,0% durante el período de seis meses al 31 de diciembre de 2020, producto principalmente del tipo de cambio implícito.

31 de diciembre de 2019

## Centro de operaciones Argentina

	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ingresos	4.961	1.491	626	1.726	7	-	80	8.891
Costos	(394)	(81)	(350)	(961)	(7)	-	(59)	(1.852)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>4.567</b>	<b>1.410</b>	<b>276</b>	<b>765</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>7.039</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.554)	4.528	3.463	-	-	-	200	5.637
Gastos generales y de administración	(594)	(158)	(155)	(241)	(74)	(317)	(78)	(1.617)
Gastos de comercialización	(346)	(59)	(133)	(184)	-	-	(8)	(730)
Otros resultados operativos, netos	(89)	(42)	(4)	(12)	(1)	-	109	(39)
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>984</b>	<b>5.679</b>	<b>3.447</b>	<b>328</b>	<b>(75)</b>	<b>(317)</b>	<b>244</b>	<b>10.290</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	(519)	-	(1.236)	(1.755)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>984</b>	<b>5.679</b>	<b>3.447</b>	<b>328</b>	<b>(594)</b>	<b>(317)</b>	<b>(992)</b>	<b>8.535</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	58.359	42.405	35.217	-	121	-	1.473	137.575
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	620	-	(10.251)	-	7.236	(2.395)
Otros activos reportables	344	195	979	2.250	244	7	108	4.127
<b>Activos reportables</b>	<b>58.703</b>	<b>42.600</b>	<b>36.816</b>	<b>2.250</b>	<b>(9.886)</b>	<b>7</b>	<b>8.817</b>	<b>139.307</b>

A continuación, se presenta un análisis de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Israel del Grupo, donde solo se muestran los activos y pasivos al 31 de diciembre de 2019:

31 de diciembre de 2019

## Centro de operaciones Israel

	Bienes raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Corporativo	Otros	Total
Activos reportables	182.170	30.553	-	156.780	9.989	39.527	509.531
Pasivos reportables	(167.716)	-	-	(122.483)	-	(131.502)	(449.324)
<b>Activos reportables, netos</b>	<b>14.454</b>	<b>30.553</b>	<b>-</b>	<b>34.297</b>	<b>9.989</b>	<b>(91.975)</b>	<b>60.207</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 7. Participación en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>89.142</b>	<b>42.882</b>
Ajustes a saldos iniciales (NIC 28 y NIIF 9)	-	(2.372)
Aumento de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	4.005
Aportes de capital	27	3.238
Reducción de capital social	-	(127)
Baja de participación en asociadas y negocios conjuntos (iv)	(34.843)	-
Desconsolidación (iii)	(38.654)	34.967
Participación en los resultados	121	10.387
Diferencia de conversión	(2.629)	64
Dividendos (i)	-	(2.181)
Otros resultados Integrales	(44)	(1.489)
Reclasificación a destinado para la venta	-	(2.481)
Otros	452	(3)
Incorporación por combinación de negocios	-	2.252
<b>Cierre del período / ejercicio (ii)</b>	<b>13.572</b>	<b>89.142</b>

(i) Ver Nota 25.

(ii) Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020 incluye (\$ 8) y (\$ 19) en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18) respectivamente.

(iii) El importe al 31 de diciembre de 2020 corresponde al efecto de la desconsolidación de IDBD (Ver nota 4.E). Con respecto al importe al 30 de junio de 2020, el mismo corresponde al efecto de la desconsolidación de Gav-Yam (Ver Nota 4 a los Estados Financieros consolidados al 30 de junio de 2020).

(iv) Corresponde a la venta del interés remanente en Shufersal en julio 2020.

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>Asociadas</b>						
New Lipstick	49,96%	49,96%	189	560	(378)	(501)
BHSA	29,91%	29,91%	5.042	4.881	161	(1.352)
Condor	18,89%	18,89%	1.601	1.775	(166)	(18)
PBEL	N/A	45,40%	-	-	-	-
Shufersal	N/A	26,02%	-	33.691	19	-
Mehadrin	N/A	45,41%	-	-	-	-
Gav-Yam	N/A	N/A	-	32.691	31	-
Quality	50,00%	50,00%	2.919	2.518	383	252
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	277	243	32	128
TGLT	30,20%	N/A	2.047	2.468	(421)	-
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	1.497	10.315	(2.169)	529
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>13.572</b>	<b>89.142</b>	<b>(2.508)</b>	<b>(962)</b>

A continuación, se detalla información adicional sobre las inversiones del Grupo en asociadas y negocios conjuntos:

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
<b>Asociadas</b>						
New Lipstick (1)	EE.UU.	Inmobiliaria	N/A	-	(*) (9)	(*) (31)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(***) 1.500	(***) 539	(***) 16.342
Condor	EE.UU.	Hotelera	2.245.100	(*) 232	(*) (11)	(*) 72
PBEL	India	Inmobiliaria	N/A	N/A	(**) (2)	N/A
Shufersal	Israel	Retail	N/A	N/A	(**) 89	N/A
Mehadrin	Israel	Agropecuaria	N/A	N/A	N/A	N/A
Gav-Yam	Israel	Inmobiliaria	N/A	N/A	(**) 76	N/A
Quality	Argentina	Inmobiliaria	203.158.129	406	766	5.764
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.498	1	75	466
TGLT (2)	Argentina	Inmobiliaria	279.502.813	925	(1.479)	5.803
Otras asociadas y negocios conjuntos			N/A	N/A	N/A	N/A

Véase nuestro informe de fecha 12/02/21  
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1713  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(\*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP. Condor cierra su ejercicio el 31 de diciembre por tal motivo el Grupo calcula su participación con un desfase de 3 meses incluyendo ajustes materiales si los hubiese.

(\*\*) Importes expresados en NIS.

(\*\*\*) Datos preliminares al 31 de diciembre de 2020 de acuerdo a NIIF.

(2) Adicionalmente se suscribieron 21.600.000 acciones preferidas clase A y 24.948.798 acciones preferidas clase B, sujetas a conversión. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros aun no se han convertido dichas acciones preferidas.

## Puerto Retiro (negocio conjunto)

No ha habido cambios a lo informado en Nota 8. a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2020.

## 8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2020			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020
	Propiedades en alquiler	Reservas de tierra	Propiedades en desarrollo	Total
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>230.930</b>	<b>37.813</b>	<b>3.970</b>	<b>272.713</b>
Ajuste saldos iniciales	-	-	-	511
Altas	488	53	-	6.446
Incorporación por combinación de negocio	-	-	-	292
Activación de costos financieros	-	-	-	97
Alta de costos iniciales de arrendamientos	10	1	-	24
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(6)	-	-	(18)
Transferencias recibidas / (realizadas)	(414)	-	-	-
Reclasificación a disponible para la venta	-	-	-	(29.040)
Desconsolidación	(91.416)	(951)	(1.427)	(188.810)
Bajas	(14.154)	-	-	(18.159)
Diferencia de conversión	(9.607)	(99)	(159)	64.089
Resultado neto de cambios en el valor razonable	1.683	6.006	1.555	37.554
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>117.514</b>	<b>42.823</b>	<b>3.939</b>	<b>272.713</b>

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de las líneas "Costos", en el estado de resultados (Nota 21).

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados:

	31.12.2020	31.12.2019
Ingresos por alquileres y servicios	4.187	8.568
Gastos operativos directos	(1.633)	(2.696)
Gastos de desarrollos	(88)	(63)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	7.915	672
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (i)(ii)	1.351	4.621

(i) Al 31 de diciembre de 2020 comprende \$3.950 por la venta de Torre Boston y \$ 3.965 por la venta de Bouchard 710. Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a \$ 436 por la permuta del terreno Caballito Ferro y \$ 236 por la desconsolidación del terreno de La Maltería S.A.

(ii) Al 31 de diciembre de 2020 corresponden (\$ 1.209) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 835) por la venta de Torre Boston y (\$ 374) por la venta de Bouchard 710) y \$ 9.124 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 4.786 por la venta de Torre Boston y \$ 4.338 por la venta de Bouchard 710). Al 31 de diciembre de 2019 corresponden \$ 60 por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (que comprenden la permuta del terreno Caballito Ferro) y \$ 612 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 376 correspondientes a la permuta del terreno Caballito Ferro y \$ 236 por la desconsolidación del terreno de La Maltería S.A.).

Las técnicas de valuación se encuentran descritas en Nota 9 a los Estados Financieros anuales. No hubo cambios en dichas técnicas. El Grupo ha realizado una reevaluación de las premisas al 31 de diciembre de 2020, considerando las condiciones de mercado existentes a dicha fecha en razón de la pandemia descrita en Nota 30, incorporando la variación real del tipo de cambio en otros activos denominados en dólares.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2020					Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020	
	Establecimientos agropecuarios	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Redes de comunicación	Otros	Total	Total
Costos	11.384	14.475	5.373	120.965	15.453	167.650	139.721
Depreciación acumulada	(6.167)	(8.300)	(4.529)	(95.660)	(7.775)	(122.431)	(101.484)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>5.217</b>	<b>6.175</b>	<b>844</b>	<b>25.305</b>	<b>7.678</b>	<b>45.219</b>	<b>38.237</b>
Altas	44	92	10	464	594	1.204	6.798
Bajas	-	(22)	(1)	(44)	-	(67)	(3.961)
Incorporación activos por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	7.320
Desconsolidación	(4.869)	(3.419)	(634)	(22.599)	(6.771)	(38.292)	(1.272)
Reclasificación de activos disponibles para la venta	-	(22)	-	-	-	(22)	(328)
Diferencia de conversión	(370)	(274)	(49)	(1.823)	(543)	(3.059)	6.981
Transferencias (realizadas) / recibidas	-	768	-	-	-	768	(312)
Depreciación (i)	(22)	(238)	(32)	(1.303)	(826)	(2.421)	(8.244)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>3.060</b>	<b>138</b>	<b>-</b>	<b>132</b>	<b>3.330</b>	<b>45.219</b>
Costos	-	6.153	1.939	-	447	8.539	167.650
Depreciación acumulada	-	(3.093)	(1.801)	-	(315)	(5.209)	(122.431)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>3.060</b>	<b>138</b>	<b>-</b>	<b>132</b>	<b>3.330</b>	<b>45.219</b>

(i) Al 31 de diciembre de 2020, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: \$ 140 en "Costos" y \$ 7 en "Gastos generales y de administración", respectivamente en el estado de resultados (Nota 21). Por otro lado, \$ 2.274 ha sido imputado en el resultado de operaciones discontinuas.

## 10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2020			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020	
	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	Total	Total
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>2.427</b>	<b>992</b>	<b>5.177</b>	<b>8.596</b>	<b>10.018</b>
Altas	-	(87)	309	222	2.768
Desconsolidación	(1.698)	(113)	(4.325)	(6.136)	(186)
Costos financieros activados	-	256	-	256	14
Diferencia de conversión	(157)	(17)	(298)	(472)	1.051
Transferencias (realizadas) / recibidas	155	(155)	-	-	257
Bajas	(630)	(137)	(171)	(938)	(5.326)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>97</b>	<b>739</b>	<b>692</b>	<b>1.528</b>	<b>8.596</b>
No corriente	-	-	-	1.476	5.820
Corriente	-	-	-	52	2.776
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.528</b>	<b>8.596</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado 31 de diciembre de 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2020						Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020
	Llave de negocio	Marcas	Licencias	Relaciones con clientes	Sistemas de información y software	Contratos y otros	Total
Costos	6.763	10.092	13.530	28.441	9.485	16.015	84.326
Amortización acumulada	-	(950)	(10.629)	(25.475)	(4.424)	(9.549)	(51.027)
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>6.763</b>	<b>9.142</b>	<b>2.901</b>	<b>2.966</b>	<b>5.061</b>	<b>6.466</b>	<b>30.685</b>
Altas	-	-	-	22	320	706	1.048
Bajas	-	-	-	-	(88)	-	(88)
Desconsolidación	(6.521)	(8.469)	(2.627)	(2.506)	(3.914)	(5.124)	(29.161)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	69
Diferencia de conversión	(104)	(651)	(208)	(217)	(365)	(432)	(1.977)
Amortizaciones (i)	-	(22)	(66)	(265)	(832)	(621)	(1.806)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>138</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>182</b>	<b>995</b>	<b>33.299</b>
Costos	138	-	-	-	598	1.305	2.041
Amortización acumulada	-	-	-	-	(416)	(310)	(726)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>138</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>182</b>	<b>995</b>	<b>33.299</b>

(i) Al 31 de diciembre de 2020 el cargo por amortización ha sido imputado \$ 4 dentro de "Costos" y \$ 36 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados (Nota 21). Por otro lado, \$ 1.806 ha sido imputado en el resultado de operaciones discontinuas.

## 12. Derechos de uso de activos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	9	4.933
Redes de comunicación	-	13.188
Maquinarias y equipamientos	13	16
Otros	658	5.664
<b>Total derechos de uso</b>	<b>680</b>	<b>23.801</b>
No corriente	680	23.801
<b>Total</b>	<b>680</b>	<b>23.801</b>

A continuación, se detalla el cargo por amortizaciones de los derechos de uso

	Total al 31 de diciembre de 2020	Total al 31 de diciembre de 2019
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1.180	643
Redes de comunicación	270	1.974
Otros	42	165
<b>Total depreciación de derechos de uso (i)</b>	<b>1.492</b>	<b>2.782</b>

(i) Incluye cargo imputado en el resultado de operaciones discontinuas por \$ 1.457 y \$ 2.770 al 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 13. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 13 a los Estados Financieros consolidados anuales. Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
<b>31 de diciembre de 2020</b>							
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	6.553	-	-	-	6.553	3.958	10.511
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	357	-	237	594	-	594
- Bonos	-	2.365	-	-	2.365	-	2.365
- Inversiones en activos financieros con cotización	10	499	-	36	545	-	545
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	6	-	6	-	6
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	1.077	-	-	-	1.077	-	1.077
- Inversiones a corto plazo	-	528	-	-	528	-	528
<b>Total de activo</b>	<b>7.640</b>	<b>3.749</b>	<b>6</b>	<b>273</b>	<b>11.668</b>	<b>3.958</b>	<b>15.626</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
<b>31 de diciembre de 2020</b>							
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>							
Deudas comerciales y otras deudas	5.255	-	-	-	5.255	3.391	8.646
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros)	55.471	2	-	-	55.473	-	55.473
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	1	19	-	20	-	20
- Swaps	-	-	80	-	80	-	80
<b>Total de pasivo</b>	<b>60.726</b>	<b>3</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>60.828</b>	<b>3.391</b>	<b>64.219</b>

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2020 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
<b>30 de junio de 2020</b>							
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	59.153	-	-	-	59.153	17.558	76.711
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	688	276	-	964	-	964
- Acciones de compañías privadas	-	-	-	3.486	3.486	-	3.486
- Depósitos	1.144	73	-	-	1.217	-	1.217
- Bonos	-	11.066	1.731	-	12.797	-	12.797
- Inversiones en activos financieros con cotización	-	7.788	971	278	9.037	-	9.037
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	155	-	155	-	155
- Otros	74	-	24	170	268	-	268
Activos restringidos (i)	9.683	-	-	-	9.683	-	9.683
Activos financieros disponibles para la venta:							
- Clal	-	4.047	-	-	4.047	-	4.047
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	29.570	-	-	-	29.570	-	29.570
- Inversiones a corto plazo	75.057	3.667	-	-	78.724	-	78.724
<b>Total de activo</b>	<b>174.681</b>	<b>27.329</b>	<b>3.157</b>	<b>3.934</b>	<b>209.101</b>	<b>17.558</b>	<b>226.659</b>

Véase nuestro informe de fecha 12/02/21  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1717  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
<b>30 de junio de 2020</b>							
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>							
Deudas comerciales y otras deudas	29.946	-	-	-	29.946	8.216	38.162
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros)	450.823	-	-	-	450.823	-	450.823
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	165	-	165	-	165
- Swaps	-	-	1.145	24	1.169	-	1.169
- Otros	-	-	74	-	74	-	74
<b>Total de pasivo</b>	<b>480.769</b>	<b>-</b>	<b>1.384</b>	<b>24</b>	<b>482.177</b>	<b>8.216</b>	<b>490.393</b>

(i) Corresponden a depósitos en garantía y fideicomisos.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable, excepto por los préstamos (Nota 17). El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo. Los valores razonables se basan en flujos de fondos descontados (Nivel 3).

Los modelos de valuación utilizados por el Grupo para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del grupo, excepto por lo mencionado en Nota 30.

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no existen precios con cotización disponibles en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

Descripción	Modelo/Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Promissory note	Precio teórico	Acuerdo de adquisición.	Nivel 2	-
Inversiones en activos financieros – Otras acciones de compañías privadas	Flujo de fondos / NAV – Precio teórico	Ingresos proyectados descontado por tasa de descuento / El valor se determina en función de las acciones de la compañía en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones.	Nivel 3	1 - 3,5
Instrumentos financieros derivados – Forwards	Precio teórico	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 2 y 3	-

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020:

	Instrumentos financieros derivados – Forwards	Inversiones en activos financieros – Compañías privadas	Inversiones en activos financieros – Otros	Inversiones en activos financieros – Compañías públicas	Instrumentos financieros derivados	Total al 31 de diciembre de 2020	Total al 30 de junio de 2020
<b>Saldos al inicio del período / ejercicio</b>	<b>(24)</b>	<b>3.486</b>	<b>278</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>3.910</b>	<b>4.965</b>
Altas y adquisiciones	-	-	-	-	-	-	42
Transferencia de nivel 1	-	-	-	275	-	275	421
Diferencia de conversión	-	-	-	-	-	-	982
Desconsolidación	24	(3.486)	(243)	-	(170)	(3.875)	-
Baja	-	-	-	-	-	-	(1.902)
Resultados reconocidos en el período / ejercicio (i)	-	-	1	(38)	-	(37)	(598)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>237</b>	<b>-</b>	<b>273</b>	<b>3.910</b>

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados.

Véase nuestro informe de fecha 12/02/21  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1718  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 14. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020
Deudores por ventas, alquileres y servicios	4.044	46.086
Menos: Previsión para deudores incobrables	(660)	(4.476)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>3.384</b>	<b>41.610</b>
Gastos pagados por adelantado	544	16.175
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	3.240	12.020
Adelantos a proveedores	941	1.209
Créditos fiscales	877	964
Otros	865	257
<b>Total otros créditos</b>	<b>6.467</b>	<b>30.625</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>9.851</b>	<b>72.235</b>
No corriente	2.242	27.719
Corriente	7.609	44.516
<b>Total</b>	<b>9.851</b>	<b>72.235</b>

La evolución de la previsión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>4.476</b>	<b>3.180</b>
Altas	339	1.232
Recuperos	(52)	(131)
Diferencia de conversión	(246)	1.273
Desconsolidación	(3.705)	(24)
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(22)	(859)
Traslado de/a activos disponibles para la venta	-	(24)
Incorporación por combinación de negocio	-	22
RECPAM	(130)	(193)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>660</b>	<b>4.476</b>

La constitución y desafectación de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados (Nota 21).

## 15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Pérdida del período		(1.164)	6.611
Resultado del período por operaciones discontinuas		7.120	(10.192)
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	4.004	2.720
Amortizaciones y depreciaciones	21	229	318
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(9.266)	(5.293)
Resultados financieros, netos		(2.120)	10.753
Provisiones y previsiones		72	199
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	453	1.513
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
Disminución en inventarios		10	1
Disminución / (Aumento) en propiedades para la venta		749	(457)
(Aumento) / Disminución en créditos por venta y otros créditos		(686)	1.190
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		2.600	(1.530)
Aumento / (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales		7	(133)
Disminución en provisiones		(44)	(188)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>1.964</b>	<b>5.512</b>
Efectivo neto generado por actividades operativas discontinuadas antes del impuesto a las ganancias pagado		2.672	17.803
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>4.636</b>	<b>23.315</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla muestra los saldos dados de baja por la desconsolidación de IDBD:

	<b>30/9/2020</b>
Propiedades de inversión	93.794
Propiedades, planta y equipo	38.292
Propiedades para la venta	6.136
Activos intangibles	29.161
Derecho de uso de activos	20.629
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	38.654
Activos por impuesto diferido	453
Créditos por impuesto a las ganancias	340
Activos restringidos	6.703
Créditos por ventas y otros créditos	56.408
Inversiones en activos financieros	25.249
Instrumentos financieros derivados	294
Inventarios	3.760
Grupo de activos destinados para la venta	43.909
Préstamos	(339.376)
Pasivos por arrendamientos	(18.908)
Pasivos por impuesto diferido	(12.975)
Deudas comerciales y otras deudas	(25.363)
Impuesto a las ganancias a pagar	(475)
Provisiones	(5.661)
Beneficios a los empleados	(498)
Instrumentos financieros derivados	(498)
Remuneraciones y cargas sociales	(3.532)
Grupo de pasivos destinados para la venta	(22.985)
<b>Valor neto de los activos desconsolidados no afectan efectivo</b>	<b>(66.489)</b>
Efectivo y equivalentes	(115.963)
Interés no controlante	(49.886)
<b>Valor neto de los activos desconsolidados</b>	<b>(232.338)</b>

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Disminución de asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	-	26
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamiento	24	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de activos financieros	-	334
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	26
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	609
Aumento de activos intangibles a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	-	696
Disminución de propiedad, planta y equipo a través un aumento de créditos y deudas fiscales	33	-
Baja de participación en asociadas y negocios conjuntos	34.843	-
Aumento de propiedades para la venta a través de un aumento de préstamos	256	87
Distribución de dividendos a interés no controlante pendientes de pago	-	1.378
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	984
Disminución de préstamos a través de una disminución en activos financieros	-	2.942
Distribución de dividendos en acciones	580	707
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	662
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	-	26
Disminución de Propiedades de inversión a través de adquisición de inversiones en asociadas	-	1.623
Baja de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una reclasificación a activos disponibles para la venta	-	4.415
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a partir de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	-	83

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020
Deudas comerciales	1.126	22.433
Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios	3.102	3.172
Obligaciones de construcción	-	488
Provisión facturas a recibir	616	526
Ingreso diferido	-	170
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>4.844</b>	<b>26.789</b>
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	-	268
Deudas fiscales	369	191
Otras deudas	3.433	10.914
<b>Total otras deudas</b>	<b>3.802</b>	<b>11.373</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>8.646</b>	<b>38.162</b>
No corriente	1.440	2.600
Corriente	7.206	35.562
<b>Total</b>	<b>8.646</b>	<b>38.162</b>

## 17. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	Valor libros al 31 de diciembre de 2020 (ii)	Valor libros al 30 de junio de 2020 (ii)	Valor razonable al 31 de diciembre de 2020	Valor razonable al 30 de junio de 2020
Obligaciones negociables	45.860	378.541	43.378	252.018
Préstamos bancarios	3.970	67.441	3.979	45.329
Descubiertos bancarios	4.132	2.910	4.132	2.428
Otros préstamos (i)	1.511	1.931	1.511	1.611
<b>Total préstamos</b>	<b>55.473</b>	<b>450.823</b>	<b>53.000</b>	<b>301.386</b>
No corriente	40.942	356.932		
Corriente	14.531	93.891		
<b>Total</b>	<b>55.473</b>	<b>450.823</b>		

### Emisión de Obligaciones Negociables IRSA

El 21 de julio de 2020, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 38,4 a través de los siguientes instrumentos:

- ON Clase VI: denominadas y pagaderas en ARS por ARS 335,2 (equivalentes a USD 4,7 a la fecha de emisión) 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 USD y pagaderas en ARS al tipo de cambio aplicable por USD 33,7 a una tasa fija del 4,0%, con intereses trimestrales y vencimiento del capital el 21 de enero de 2021. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal. Los fondos fueron destinados a refinanciar pasivos de corto plazo. El 21 de enero de 2021 se cancelaron los compromisos de esta obligación negociable.

### Pago de obligaciones negociables

El día 20 de julio de 2020, se pagó la vigésima cuota de intereses y la cuota de capital de la emisión de Obligaciones Negociables Clase II emitidas el 20 de julio de 2010 por US\$ 75.



# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

El 6 de agosto de 2020, se pagó la segunda cuota de intereses y la cuota de capital de la emisión de Obligaciones Negociables Clase II emitidas el 6 de agosto de 2019 por US\$ 47.

## **Pago de Obligaciones Negociables Clase IV IRSA CP**

Con fecha 14 de septiembre de 2020 se canceló la totalidad del capital de las Obligaciones Negociables Clase IV por un total de \$10.381 (US\$ 140) y el interés devengado a la fecha por \$134 (US\$ 1,8).

## **Canje de deuda**

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.

El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje (por ambas Clases) fue de aproximadamente USD 178,5, 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.
  - Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 31,7.
  - 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 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.
  - Valor Nominal a Emitirse (en conjunto con el Valor Nominal a Emitirse como resultado de la Suscripción en Efectivo): aproximadamente USD 80,7.
  - 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

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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.
    - La implementación de las Modificaciones Propuestas Esenciales y las Modificaciones Propuestas No Esenciales fueron aprobadas por el Directorio de la Sociedad, mediante Acta de Directorio de fecha 11 de noviembre de 2020.
  - Cancelación de ON 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 Sociedad realizó una cancelación parcial por un Valor Nominal de USD 178,5 de Obligaciones Negociables Clase I. El Valor Nominal en circulación remanente es de aproximadamente USD 3,1.

### **Préstamos otorgados a partes relacionadas**

Con fecha 23 de octubre de 2020, Dolphin Netherlands otorgó un préstamo a Yad Leviim Ltd por un monto total de USD 16,3 a una tasa de interés del 5% anual. Luego, con fecha 17 de diciembre, Dolphin Netherlands cedió el crédito a Tyrus S.A., cancelando parcialmente el mutuo vigente entre ambas sociedades. Yad Leviim Ltd es una sociedad controlada por Eduardo Elsztain.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 18. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones del Grupo categorizados por tipo de provisión:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2020				Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020	
	Reclamos legales (i)	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	Desmantelamiento y remediación del sitio	Otras provisiones	Total	Total
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>2.990</b>	<b>19</b>	<b>536</b>	<b>3.050</b>	<b>6.595</b>	<b>16.677</b>
Aumentos	51	-	22	(88)	(15)	571
Participación en los resultados	-	2	-	(1)	1	(8.942)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	67
Recuperos	(21)	(13)	-	-	(34)	(1.261)
Utilizaciones	(63)	-	-	(22)	(85)	(997)
RECPAM	(46)	-	-	-	(46)	(81)
Desconsolidación	(2.468)	-	(521)	(2.672)	(5.661)	-
Diferencia de conversión	(196)	-	(37)	(267)	(500)	561
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>247</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>255</b>	<b>6.595</b>
No corriente					120	3.671
Corriente					135	2.924
<b>Total</b>					<b>255</b>	<b>6.595</b>

(i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos".

(ii) Corresponde a Puerto Retiro, compañía que posee patrimonio neto negativo. Los aumentos y recuperos se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

No hubo cambios significativos en los procesos mencionados en Nota 18 a los Estados financieros anuales.

## 19. Impuestos

El cargo por impuesto a las ganancias del Grupo es el siguiente:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Impuesto a las ganancias corriente	10	(287)
Impuesto diferido	(4.014)	(2.252)
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	(181)
<b>Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas</b>	<b>(4.004)</b>	<b>(2.720)</b>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>Resultado de operaciones continuadas la tasa del impuesto vigente en los respectivos países</b>	<b>(2.988)</b>	<b>358</b>
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	136	(625)
Quebrantos no reconocidos	(1.184)	(1.597)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	1.205	1.511
Diferencial de tasa	1.748	1.186
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	60	(286)
Transparencia fiscal	-	119
Ajuste por inflación impositivo	(2.981)	(3.386)
<b>Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas</b>	<b>(4.004)</b>	<b>(2.720)</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>(52.019)</b>	<b>(62.344)</b>
Diferencia de conversión	1.397	1.886
Incorporación por combinación de negocios	-	(1.039)
Desconsolidación	12.522	17.111
Cargado / (Acreditado) a la reserva de superávit por revaluación	-	430
Reserva de superávit por revaluación	(70)	(109)
Cargo por impuesto diferido	(3.793)	(7.954)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>(41.963)</b>	<b>(52.019)</b>
Activo por impuesto diferido	214	759
Pasivo por impuesto diferido	(42.177)	(52.778)
Pasivo neto por impuesto diferido	<b>(41.963)</b>	<b>(52.019)</b>

## 20. Ingresos

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Ingresos por alquileres y servicios	4.187	8.568
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	645	623
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	119	1.725
<b>Ingresos totales del Grupo</b>	<b>4.951</b>	<b>10.916</b>

## 21. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 31 de diciembre de 2020	Total al 31 de diciembre de 2019
Costo de venta de bienes y servicios	576	-	-	576	404
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	874	466	51	1.391	1.980
Amortizaciones y depreciaciones	159	69	1	229	318
Honorarios y retribuciones por servicios	39	253	220	512	394
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	583	103	1	687	1.291
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	164	-	10	174	453
Impuestos, tasas y contribuciones	158	46	471	675	768
Gastos de interconexión y roaming	-	-	-	-	-
Honorarios a otros operadores	-	-	-	-	-
Honorarios a directores	-	504	-	504	352
Alquileres y expensas	52	16	10	78	95
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	22	22	122
Otros gastos	24	58	1	83	177
<b>Total al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>2.629</b>	<b>1.515</b>	<b>787</b>	<b>4.931</b>	<b>-</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>4.006</b>	<b>1.590</b>	<b>758</b>	<b>-</b>	<b>6.354</b>

## 22. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	Total al 31 de diciembre de 2020	Total al 31 de diciembre de 2019
Inventarios al inicio del período	14.209	11.984
Compras y gastos	23.487	32.166
Costos financieros activados	-	87
Diferencia de conversión	(4.270)	5.296
Bajas	(938)	(3.348)
Desconsolidación	(3.760)	(185)
Inventarios al cierre del período	(1.597)	(10.295)
<b>Total costos</b>	<b>27.131</b>	<b>35.705</b>

Véase nuestro informe de fecha 12/02/21  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1725  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020:

	Total al 31 de diciembre de 2020	Total al 30 de junio de 2020
Real estate	1.528	8.596
Telecomunicaciones	-	2.023
Frutas	-	3.242
Otros	69	348
<b>Total inventarios al cierre del período (*)</b>	<b>1.597</b>	<b>14.209</b>

(\*) Inventarios incluye propiedades para la venta e inventarios.

## 23. Otros resultados operativos, netos

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Resultado por venta de subsidiaria y asociadas	-	(8)
Donaciones	(62)	(70)
Juicios y otras contingencias	(50)	(77)
Intereses generados por activos operativos	(15)	49
Otros	18	105
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>(109)</b>	<b>(1)</b>

## 24. Resultados financieros, netos

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	48	144
- Dividendos ganados	20	4
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>68</b>	<b>148</b>
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(3.026)	(3.722)
- Resultado por canje de deuda	(2)	(6)
- Otros costos financieros	(395)	(272)
<b>Subtotal costos financieros</b>	<b>(3.423)</b>	<b>(4.000)</b>
Costos financieros capitalizados	256	88
<b>Total costos financieros</b>	<b>(3.167)</b>	<b>(3.912)</b>
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	3.767	(159)
- Diferencias de cambio, neta	(28)	(5.587)
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(219)	86
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(314)	(109)
- Otros resultados financieros	(42)	-
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>3.164</b>	<b>(5.769)</b>
- RECPAM	1.171	331
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>1.236</b>	<b>(9.202)</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 25. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de junio de 2020:

Rubro	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020
Créditos por ventas y otros créditos	2.319	1.578
Inversiones en activos financieros	1.896	1.895
Préstamos	(204)	(188)
Deudas comerciales y otras deudas	(1.093)	(457)
<b>Total</b>	<b>2.918</b>	<b>2.828</b>

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	-	(92)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	-	19	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Condor	237	322	Acciones compañías públicas	Créditos por ventas y otros créditos
	237	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	26	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Real Estate Strategies LP	141	139	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
PBS Real Estate Holdings S.R.L	-	566	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos	9	146	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(204)	(32)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	-	10	Honorarios por gerenciamiento a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	11	101	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	204	243	Dividendos	Créditos por ventas y otros créditos
	(79)	(1)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>582</b>	<b>1.421</b>		
Cresud	(16)	(4)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(451)	(294)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	1.896	1.895	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	-	5	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	(1)	Management fee	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(4)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total controlante</b>	<b>1.424</b>	<b>1.597</b>		
Directores	(454)	(152)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	5	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Yad Levim LTD	1.381	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	(88)	(1)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(64)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	73	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	-	22	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total otras</b>	<b>912</b>	<b>(190)</b>		

(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.

## IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	Descripción de la operación
BACS	32	35	Arrendamientos y/o derechos de uso
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	(5)	Operaciones financieras
	(3)	18	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(17)	18	Servicios corporativos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>12</b>	<b>66</b>	
Cresud	17	8	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(295)	(338)	Servicios corporativos
	162	63	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>(116)</b>	<b>(267)</b>	
Directores	(504)	(351)	Honorarios y remuneraciones
Otras (1)	-	(159)	Operaciones financieras
	-	(18)	Donaciones
	12	(23)	Honorarios y remuneraciones
<b>Total otras</b>	<b>(492)</b>	<b>(551)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(596)</b>	<b>(752)</b>	

- (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 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	Descripción de la operación
Condor	-	35	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	-	34	Dividendos recibidos
Emco	-	20	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>-</b>	<b>89</b>	
Cresud	350	451	Dividendos otorgados
Helmir	-	11	Dividendos otorgados
<b>Total dividendos distribuidos</b>	<b>350</b>	<b>462</b>	
Quality	19	35	Aportes irrevocables otorgados
Manibil	-	105	Aportes irrevocables otorgados
Puerto Retiro	8	-	Préstamo capitalizado
Otros	-	105	Aportes irrevocables otorgados
<b>Total aporte en asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>27</b>	<b>245</b>	
TGLT S.A.	-	4.230	Compra y canje de acciones
<b>Total otras transacciones</b>	<b>-</b>	<b>4.230</b>	

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 26. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación se detallan las notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso  
 Anexo B – Activos intangibles  
 Anexo C – Inversiones en acciones  
 Anexo D – Otras inversiones  
 Anexo E – Provisiones  
 Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados  
 Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 8 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades, planta y equipo  
 Nota 11 Activos intangibles  
 Nota 7 Participación en asociadas y negocios conjuntos  
 Nota 13 Instrumentos financieros por categoría  
 Nota 18 Provisiones  
 Nota 22 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados  
 Nota 27 Activos y pasivos en moneda extranjera

## 27. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	Total al 31 de diciembre de 2020	Total al 30 de junio de 2020
<b>Activo</b>				
<b>Créditos y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	10	83,950	862	3.613
Euros	0	103,07	12	1.056
<b>Créditos con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	17	84,150	1.399	373
<b>Total Créditos y otros créditos</b>			<b>2.273</b>	<b>5.042</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	0	83,95	11	4.318
Libras	1	114,22	77	93
Nuevo Israel Shekel	19	26,17	489	-
<b>Inversiones con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	0	84,15	2	1.453
<b>Total inversiones en activos financieros</b>			<b>579</b>	<b>5.864</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	5	83,95	393	15.602
Euros	0	103,07	1	1.854
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>394</b>	<b>17.456</b>
<b>Total Activo</b>			<b>3.246</b>	<b>28.362</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	4	84,15	357	15.809
Euros	-	103,53	-	366
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>357</b>	<b>16.175</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	188	84,15	15.837	73.019
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	11	84,150	946	422
<b>Total Préstamos</b>			<b>16.783</b>	<b>73.441</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	0	84,150	1	114
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>1</b>	<b>114</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	0	84,150	1	-
<b>Total pasivos por arrendamientos</b>			<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>17.142</b>	<b>89.730</b>

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.

(2) Expresado en millones de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2020 según Banco Nación Argentina.



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 28. Grupos de activos y pasivos destinados para la venta

Tal como se menciona en Nota 4.C. a los Estados Financieros anuales, el Grupo poseía al 30 de junio de 2020 ciertos activos y pasivos clasificados como destinados para la venta. La siguiente tabla muestra los principales:

	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2020
Propiedades, planta y equipo	-	42.809
Activos intangibles	-	1.634
Inversiones en asociadas	-	268
Activo por impuesto diferido	-	976
Propiedades de inversión	-	-
Créditos por impuesto a las ganancias	-	-
Créditos por ventas y otros créditos	-	2.216
Efectivo y equivalente de efectivo	-	2.048
<b>Total grupo de activos destinados para la venta</b>	<b>-</b>	<b>49.951</b>
Deudas comerciales y otras deudas	-	11.896
Remuneraciones y cargas sociales	-	464
Beneficios a empleados	-	463
Pasivo por impuesto corriente y diferido	-	2.341
Préstamos	-	11.457
<b>Total grupo de pasivos destinados para la venta</b>	<b>-</b>	<b>26.621</b>
<b>Total activos netos destinados para la venta</b>	<b>-</b>	<b>23.330</b>

## 29. Resultado de operaciones discontinuadas

Los resultados de la operación discontinuadas incluyen las operaciones de IDBD/DIC las cuales fueron desconsolidadas en el presente periodo (ver Nota 4.E) y se han reclasificados los resultados de los periodos comparativos.

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Ingresos	30.197	63.420
Costos	(24.502)	(43.853)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>5.695</b>	<b>19.567</b>
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(22)	(223)
Gastos generales y de administración	(3.476)	(5.443)
Gastos de comercialización	(3.311)	(7.658)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	-	(2.207)
Otros resultados operativos, netos (1)	(2.078)	19.660
<b>Resultado operativo</b>	<b>(3.192)</b>	<b>23.696</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	574	(608)
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>(2.618)</b>	<b>23.088</b>
Ingresos financieros	419	680
Costos financieros	(5.506)	(12.016)
Otros resultados financieros	364	(1.015)
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>(4.723)</b>	<b>(12.351)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(7.341)</b>	<b>10.737</b>
Impuesto a las ganancias	221	(545)
<b>Resultado del período de operaciones discontinuadas</b>	<b>(7.120)</b>	<b>10.192</b>
<b>Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad controlante	(5.638)	1.864
Interés no controlante	(1.482)	8.328
<b>Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>		
Básico	(9,81)	3,24
Diluido	(9,81)	3,23

(1) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde principalmente a la pérdida de control de IDBD por \$ 3.209; al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente al resultado por la pérdida de control de Gav-Yam por \$ 21.962 y la remediación a valor razonable de la inversión remanente.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

## 30. Otros hechos relevantes 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 hasta el 29 de enero de 2021, más de 1.900.000 casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas sanitarias de aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional que comenzó el 19 de marzo de 2020 y que se extendió hasta el 8 de noviembre de 2020 inclusive en el Área Metropolitana de Buenos Aires aunque se ha prolongado en algunas ciudades del interior del país. Entre estas medidas que afectaron la economía local se destacan: la ampliación de la emergencia pública en materia sanitaria, el cierre total de fronteras, la suspensión de vuelos internacionales y de cabotaje, la suspensión del transporte terrestre de media y larga distancia, la suspensión de espectáculos artísticos y deportivos, cierre de negocios no considerados esenciales, incluidos los centros comerciales y hoteles.

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.

Adicionalmente el gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda con el Fondo Monetario Internacional (FMI). En caso de que la Argentina logre un resultado favorable y acuerde la reestructuración de su deuda con el FMI, esto podría impactar favorablemente en la economía argentina, en el mediano y largo plazo.

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

- En noviembre de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del (3,7%) respecto al mismo mes de 2019, y del 1,4% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista del año 2020 alcanzó el 36,1%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en diciembre de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 49,8% i.a. Los analistas que participan del REM prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 5,5%.
- En el periodo de diciembre 2019 a diciembre 2020, el peso se depreció 40,5% 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 31 de diciembre de 2020 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 70% 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

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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:

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el 20 de marzo de 2020, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Las reaperturas comenzaron en los centros comerciales del interior del país durante los meses de mayo, junio y julio de 2020. En agosto, se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires y en octubre de 2020 abrieron los centros comerciales del Grupo en la Ciudad y el Gran Buenos Aires. Desde octubre hasta la fecha de los presentes Estados Financieros, todos los centros comerciales del Grupo se encuentran abiertos operando con estrictos protocolos que incluyen horarios reducidos de 8 horas y restricciones de público, distanciamiento social, entre otras medidas de seguridad e higiene. El protocolo del rubro Entretenimiento es aún más riguroso con los cines cerrados en la mayoría de los casos. Si bien esperamos ir retomando plenamente la actividad en nuestros centros comerciales, la incertidumbre de la situación podría originar retrocesos en las aperturas ya realizadas.
- Dado el cierre de los centros comerciales, el Grupo ha decidido condonar 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. Adicionalmente, se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios. Como resultado de lo anterior, el impacto en los centros comerciales es una disminución de los ingresos por alquileres y servicios del 82,4% en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con igual período del ejercicio anterior y de un incremento del 12,6% comparado con el trimestre inmediato anterior.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DIRECTV Arena, establecimientos que el Grupo posee en forma directa o indirecta, se encuentran cerrados desde el día 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DIRECTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.
- Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro han cerrado temporariamente desde que se decretó el aislamiento obligatorio en marzo 2020 mientras que el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires ha trabajado únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia. Las reaperturas se dieron en los meses de noviembre y diciembre bajo estrictos protocolos y puede evidenciarse, con posterioridad al cierre de ejercicio, una recuperación en la ocupación, principalmente del hotel Llao Llao. Como resultado de lo anterior, el impacto en los presentes estados financieros es una disminución de los ingresos del 93% en el primer semestre del ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior.

En materia financiera, el vencimiento de la Clase I de la Sociedad por un valor nominal de USD 181,5 se enmarcó en el período contemplado por la disposición "A" 7106 del BCRA. En este sentido, IRSA presentó una propuesta al BCRA en los plazos correspondientes y concretó una operación de canje de dicha deuda a través de la cancelación en efectivo de USD 72,6 y la emisión de dos nuevas series de Obligaciones Negociables Clase VIII y Clase IX por un valor nominal de USD 31,7 y USD 80,7 (incluyendo USD 6,5 de nueva suscripción). El canje fue aceptado en un 98,3%.

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

En los próximos 12 meses IRSA enfrenta el vencimiento de sus Obligaciones Negociables Clase III por un valor nominal de ARS 247,8 (equivalente a USD 2,9) con vencimiento el 21 de febrero de 2021, Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 51,4 con vencimiento el 21 de mayo de 2021, Obligaciones Negociables Clase VI por un valor nominal de ARS 335 (equivalente a USD 4,0) con vencimiento el 21 de julio de 2021, Obligaciones Negociables Clase VIII por un valor nominal de USD 10,5 (33% del capital) con vencimiento el 12 de noviembre de 2021, descubiertos bancarios por un equivalente a USD 27,6 y otra deuda bancaria por USD 13,7. Por su parte, IRSA PC tiene vencimientos de deuda bancaria por la suma aproximada de USD 24,6.

Es importante mencionar que IRSA tiene aprobado con IRSA PC una línea de crédito por hasta la suma de USD 180 a 3 años, de los cuales al 31 de diciembre de 2020 IRSA utilizó aproximadamente USD 62,6, quedando el saldo disponible. Asimismo, IRSA PC cuenta con una posición de caja y equivalentes (incluyendo inversiones financieras corrientes) al 31 de diciembre de 2020 de aproximadamente USD 84,9.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido y difícil de predecir integralmente. 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.

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

### **31. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del período y hasta la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, no han ocurrido otros hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre de 2020.