

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre de 2021 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentados en forma comparativa

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Ejercicio económico N°: 79 iniciado el 1° de julio de 2021.

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

Actividad principal: Inmobiliaria.

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

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

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

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

Capital: 658.676.460 acciones.

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

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

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

Actividad principal: Explotación agropecuaria e inmobiliaria.

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

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

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscrito, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	658.707.201	659

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

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

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	12
Nota 8 – Propiedades de inversión	13
Nota 9 – Propiedades, planta y equipo	14
Nota 10 – Propiedades para la venta	14
Nota 11 – Activos intangibles	15
Nota 12 – Derecho de uso de activos	15
Nota 13 – Instrumentos financieros por categoría	15
Nota 14 – Créditos por ventas y otros créditos	17
Nota 15 – Información de flujo de efectivo	18
Nota 16 – Deudas comerciales y otras deudas	19
Nota 17 – Préstamos	19
Nota 18 – Provisiones	20
Nota 19 – Impuestos	20
Nota 20 – Ingresos	21
Nota 21 – Gastos por naturaleza	21
Nota 22 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	21
Nota 23 – Otros resultados operativos, netos	22
Nota 24 – Resultados financieros, netos	22
Nota 25 – Transacciones con partes relacionadas	23
Nota 26 – Resolución General N° 622 de la CNV	25
Nota 27 – Activos y pasivos en moneda extranjera	25
Nota 28 – Resultado de operaciones discontinuadas	26
Nota 29 – Otros hechos relevantes del período	26
Nota 30 – Hechos posteriores	27
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.
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
Clal	Clal Holdings Insurance Enterprises Ltd.
CNV	Comisión Nacional de Valores
Condor	Condor Hospitality Trust Inc.
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
DIC	Discount Investment Corporation Ltd.
Efanur	Efanur S.A.
FPC	Fondo de promoción colectivo
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
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.
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF o IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda
Shufersal	Shufersal Ltd.
TGLT	TGLT S.A
Tyrus	Tyrus S.A.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre de 2021 y 30 de junio de 2021

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

	Nota	30.09.2021	30.06.2021
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	193.895	200.154
Propiedades, planta y equipo	9	4.521	4.531
Propiedades para la venta	10, 22	1.803	1.797
Activos intangibles	11	2.480	2.623
Derecho de uso de activos	12	871	886
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	13.616	13.294
Activos por impuesto diferido	19	560	487
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		28	33
Créditos por ventas y otros créditos	14	3.339	3.111
Inversiones en activos financieros	13	683	1.331
Total del activo no corriente		221.796	228.247
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 22	125	125
Inventarios	22	76	79
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		153	180
Créditos por ventas y otros créditos	14	9.302	9.262
Inversiones en activos financieros	13	3.499	3.460
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	2.153	2.110
Total del activo corriente		15.308	15.216
TOTAL DEL ACTIVO		237.104	243.463
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		66.801	67.572
Interés no controlante		22.423	22.831
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		89.224	90.403
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	17	51.226	51.061
Pasivos por arrendamientos		830	932
Pasivos por impuesto diferido	19	71.311	75.130
Deudas comerciales y otras deudas	16	1.702	1.516
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		1.367	-
Provisiones	18	101	125
Instrumentos financieros derivados	13	4	10
Remuneraciones y cargas sociales		88	94
Total del pasivo no corriente		126.629	128.868
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	5.752	5.577
Préstamos	17	13.856	16.839
Pasivos por arrendamientos		114	59
Provisiones	18	147	161
Remuneraciones y cargas sociales		400	476
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		941	1.028
Instrumentos financieros derivados	13	41	52
Total del pasivo corriente		21.251	24.192
TOTAL DEL PASIVO		147.880	153.060
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		237.104	243.463

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
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020

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

	Nota	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
Ingresos	20	4.382	2.453
Costos	21, 22	(1.754)	(1.673)
Ganancia bruta		2.628	780
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(6.494)	36.728
Gastos generales y de administración	21	(737)	(982)
Gastos de comercialización	21	(338)	(686)
Otros resultados operativos, netos	23	252	16
(Pérdida) / Ganancia operativa		(4.689)	35.856
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(155)	225
(Pérdida) / Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(4.844)	36.081
Ingresos financieros	24	62	86
Costos financieros	24	(2.004)	(2.429)
Otros resultados financieros	24	2.966	952
RECPAM	24	340	(89)
Resultados financieros, netos		1.364	(1.480)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(3.480)	34.601
Impuesto a las ganancias	19	2.466	(12.133)
Resultado de operaciones continuadas		(1.014)	22.468
Resultado de operaciones discontinuadas	28	-	(9.752)
Resultado del período		(1.014)	12.716
Otros resultados integrales:			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión		(164)	(720)
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas		(164)	(720)
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas		-	(12.503)
Total de otros resultados integrales del período		(164)	(13.223)
Resultado y otros resultados integrales del período		(1.178)	(507)
Resultado integral de operaciones continuadas		(1.178)	21.748
Resultado integral de operaciones discontinuadas		-	(22.255)
Resultado y otros resultados integrales del período		(1.178)	(507)
Resultado del período atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		(600)	10.086
Interés no controlante		(414)	2.630
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		(600)	17.788
Interés no controlante		(414)	4.680
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		(762)	4.443
Interés no controlante		(416)	(4.950)
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		(762)	18.257
Interés no controlante		(416)	3.491
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (i)			
Básico		(0,91)	17,53
Diluido		(0,91)	17,48
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (i)			
Básico		(0,91)	30,92
Diluido		(0,91)	30,83

(i) El resultado por acción ha sido calculado utilizando 656.700.315 acciones al 30.09.21 y 575.377.891 al 30.09.20. En caso de haber utilizado 656.700.315 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de \$ 15,36 correspondiente al 30.09.20. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2021.

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
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2021

(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 (i)	Warrants (iii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva RG CNV 609/12 (ii)	Otras reservas (iv)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
Saldos al 1° de julio de 2021	657	2	22.596	1.944	26.347	162	1.752	15.432	29.827	(31.147)	67.572	22.831	90.403
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	(600)	(414)	(1.014)	
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(162)	-	(162)	(2)	(164)	
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(162)	(600)	(762)	(416)	(1.178)	
Ejercicio warrants (iii)	-	-	-	(1)	3	-	-	-	-	2	-	2	
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8	
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	-	(9)	
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)	
Saldos al 30 de septiembre de 2021	657	2	22.596	1.943	26.350	162	1.752	15.432	29.654	(31.747)	66.801	22.423	89.224

(i) Incluye \$ 1 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados financieros anuales.

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

(iii) Entre el 17 y 25 de septiembre de 2021, se ejercieron 30.741 warrants por lo cual se procedió a emitir el equivalente en acciones.

(iv) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2021 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	Superávit por revaluación	Total Otras reservas	
Saldos al 1° de julio de 2021	(279)	(9.204)	315	2.778	707	(705)	34.435	139	1.641	29.827
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(162)	-	-	-	-	(162)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(162)	-	-	-	-	(162)
Cambios en el interés no controlante	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	(2)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	(9)	-	-	-	-	(9)
Saldos al 30 de septiembre de 2021	(279)	(9.206)	315	2.778	536	(705)	34.435	139	1.641	29.654

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 (i)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva RG CNV 609/12 (ii)	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
Saldos al 1° de julio de 2020	575	2	22.586	23.866	156	796	15.436	9.674	20.679	93.770	107.559	201.329
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	10.086	10.086	-	2.630	12.716
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(5.643)	-	(5.643)	(7.580)	-	(13.223)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(5.643)	10.086	4.443	(4.950)	-	(507)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30)	-	(30)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	9.035	-	9.035	(66.852)	-	(57.817)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	3	-	(3)	-	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	53	-	53	(108)	-	(55)
Saldos al 30 de septiembre de 2020	575	2	22.586	23.866	159	796	15.436	13.116	30.765	107.301	35.625	142.926

(i) Incluye \$ 1 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados financieros anuales.

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

(iii) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2020 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
Saldos al 1° de julio de 2020	(282)	(8.650)	323	2.778	(1.195)	(601)	(643)	17.062	175	707	9.674
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(5.300)	(119)	(224)	-	-	-	(5.643)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(5.300)	(119)	(224)	-	-	-	(5.643)
Reserva por pagos basados en acciones	2	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Cambios en interés no controlante	-	53	-	-	-	-	-	-	-	-	53
Otros cambios en el patrimonio neto	-	(79)	-	-	7.675	328	1.195	-	(175)	91	9.035
Saldos al 30 de septiembre de 2020	(280)	(8.676)	318	2.778	1.180	(392)	328	17.062	-	798	13.116

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020

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

	Nota	30.09.2021	30.09.2020
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	1.659	1.735
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(6)	(5)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas		1.653	1.730
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		-	3.395
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		1.653	5.125
Actividades de inversión:			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		(29)	(12)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(370)	(1.096)
Cobros por venta de propiedades de inversión		238	14.643
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(97)	(69)
Adquisición de activos intangibles		(8)	(9)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(896)	(9.424)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		767	10.383
Intereses cobrados de activos financieros		189	239
Dividendos cobrados de activos financieros		1	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión continuadas		(205)	14.655
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas		-	48.532
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(205)	63.187
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables		2.853	5.285
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(709)	(30.508)
Obtención neta de préstamos de corto plazo		(201)	7.412
Intereses pagados		(2.801)	(4.001)
Recompra de obligaciones negociables		(177)	(101)
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias		-	(81)
Ejercicio warrants		2	-
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		-	800
Pagos de instrumentos financieros derivados		(15)	(343)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas		(1.048)	(21.537)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas		-	(19.850)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(1.048)	(41.387)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		400	(5.152)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		-	32.077
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		400	26.925
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		2.110	148.318
Desconsolidación de subsidiarias		-	(158.820)
Diferencia de cambio y RECPAM del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(357)	(9.719)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	2.153	6.704

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
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

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 8 de noviembre 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 y Consultores Asset Management S.A. es nuestra entidad controlante última.

Tal como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021, 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, consecuentemente, los resultados de dicha sociedad al 30 de septiembre de 2020 están expuestos en operaciones discontinuas.

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 2021 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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020 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 30 de septiembre de 2021 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

Variación de precios	al 30 de septiembre de 2021 (tres meses)
	9%

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2021 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, descritas en Nota 2 a los mismos.

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2021 y 30 de septiembre de 2020 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.

Ver Nota 29 para información sobre el contexto en el que opera el Grupo.

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, descritas en Nota 3 a los mismos.

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2021. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 se encuentran descritas en Nota 4 a los Estados Financieros anuales.

4. A. Venta parcelas inmueble en Hudson

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

4. B. Venta Terreno Mariano Acosta

El 9 de agosto de 2021 se firmó el boleto por la venta del Terreno Mariano Acosta por un valor total de USD 0,7. A la firma del boleto se recibió la suma de USD 0,5 y el saldo restante de USD 0,2 a la firma de la escritura.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4.C. Venta Terreno Merlo

El 9 de agosto de 2021 se firmó el boleto por la venta del Terreno Merlo por un valor total de USD 0,7. A la firma del boleto se recibió la suma de USD 0,5 y el saldo restante de USD 0,2 a la firma de la escritura.

4.D. Acuerdo de venta del portfolio de Hoteles - Condor

Con fecha 22 de septiembre de 2021, Condor Hospitality Trust S.A. ("Condor") ha firmado un acuerdo de venta de su portfolio de 15 hoteles en Estados Unidos con B9 Cowboy Mezz A LLC, una afiliada de Blackstone Real Estate Partners.

En ese marco, Condor anunció un Plan de Liquidación y Disolución con la intención de distribuir ciertos ingresos netos de la venta de la cartera hotelera a los accionistas en una o más cuotas.

El acuerdo de venta y la implementación del Plan de Liquidación están sujetos a la aprobación de la Asamblea de accionistas de Condor.

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Compañía posee, en forma directa e indirecta, 3.191.213 acciones ordinarias representativas del 21,7% del capital social.

4.E. Fusión por absorción IRSA e IRSA CP

Con fecha 30 de septiembre de 2021, los Directorios de IRSA e IRSA CP aprobaron el compromiso previo de fusión entre ambas compañías y los correspondientes balances especiales al 30 de junio de 2021, dándose inicio al proceso de reorganización societaria en los términos del art. 82 y ss. de la Ley General de Sociedades. El proceso de fusión reviste particulares características dado que se trata de dos sociedades insertas en el régimen de la oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la Ley General de Sociedades sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la Comisión Nacional de Valores y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones.

La Fusión se realiza a fin de eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades, destacándose entre otras: (a) la operación y mantenimiento de un único sistema de información transaccional y centralización de todo el proceso de registración contable; (b) presentación de un único estado financiero a los distintos organismos de contralor con el consiguiente ahorro de costos en concepto de honorarios contables y de asesoramiento, aranceles y demás gastos relacionados; (c) simplificación del proceso de reporte y consolidación de información contable, como consecuencia de la reducción que la fusión importaría para la estructura societaria en su conjunto; (d) eliminación de la cotización por oferta pública de IRSA CP en BYMA y NASDAQ con los costos aparejados que esto representa; (e) reducción de costos por honorarios legales y de las presentaciones en materia fiscal; (f) aumento del porcentaje del capital social que cotiza en los distintos mercados incrementando la liquidez de las acciones cotizantes; (g) generar eficiencias impositivas y (h) evitar preventivamente la superposición potencial de las actividades entre las Sociedades.

La fusión está sujeta a la aprobación de la asamblea de accionistas de ambas sociedades cuya convocatoria se realizará una vez que éstas cuenten con la conformidad administrativa de la Securities and Exchange Commission de Estados Unidos, entidad a la cual se encuentran sujetas debido a que ambas sociedades listan sus acciones en mercados que operan en dicha jurisdicción.

Aprobada la fusión por absorción entre IRSA como sociedad absorbente e IRSA CP como sociedad absorbida, tendrá como fecha efectiva el 1 de julio de 2021, fecha a partir de la cual tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos, todo ello sujeto a las aprobaciones societarias requeridas.

Asimismo, y en el marco del proceso de reorganización, el Directorio ha aprobado la relación de canje la cual se ha establecido en 1,40 acciones de IRSA por cada acción de IRSA CP lo que es equivalente a 0,56 GDS de IRSA por cada ADS de IRSA CP.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El intercambio de acciones de IRSA CP por acciones de IRSA será efectuado una vez finalizado todo el proceso administrativo y una vez realizada la inscripción en la Inspección General de Justicia, proceso que podrá demorar varios meses.

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.

Desde el 30 de junio de 2021 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.

6. Información por segmentos

La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades, los mismos fueron descriptos en la Nota 6 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2021.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020:

	30 de septiembre de 2021				
	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	3.430	(24)	985	(9)	4.382
Costos	(745)	16	(1.025)	-	(1.754)
Ganancia / (pérdida) bruta	2.685	(8)	(40)	(9)	2.628
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(6.609)	115	-	-	(6.494)
Gastos generales y de administración	(752)	2	-	13	(737)
Gastos de comercialización	(337)	(1)	-	-	(338)
Otros resultados operativos, netos	239	1	16	(4)	252
(Pérdida) / ganancia operativa	(4.774)	109	(24)	-	(4.689)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(80)	(75)	-	-	(155)
(Pérdida) / ganancia del segmento	(4.854)	34	(24)	-	(4.844)
Activos reportables	217.894	(1.588)	-	20.798	237.104
Pasivos reportables	-	-	-	(147.880)	(147.880)
Activos / (Pasivos) netos reportables	217.894	(1.588)	-	(127.082)	89.224

	30 de septiembre 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	1.857	(12)	617	(9)	2.453
Costos	(993)	21	(701)	-	(1.673)
Ganancia / (pérdida) bruta	864	9	(84)	(9)	780
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	38.004	(1.276)	-	-	36.728
Gastos generales y de administración	(997)	1	-	14	(982)
Gastos de comercialización	(687)	1	-	-	(686)
Otros resultados operativos, netos	(26)	2	45	(5)	16
Ganancia / (pérdida) operativa	37.158	(1.263)	(39)	-	35.856
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(720)	945	-	-	225
Ganancia / (pérdida) del segmento	36.438	(318)	(39)	-	36.081
Activos reportables	282.110	(1.454)	-	24.918	305.574
Pasivos reportables	-	-	-	(162.650)	(162.650)
Activos / (Pasivos) netos reportables	282.110	(1.454)	-	(137.732)	142.924

Véase nuestro informe de fecha 08/11/21
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1710
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- (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 y \$ 26 al 30 de septiembre de 2021 y 2020 respectivamente.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Argentina del Grupo por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020:

30 de septiembre de 2021							
Centro de operaciones Argentina							
Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ingresos	2.225	716	-	473	2	14	3.430
Costos	(274)	(48)	(31)	(296)	(7)	(89)	(745)
Ganancia / (pérdida) bruta	1.951	668	(31)	177	(5)	(75)	2.685
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	(3.698)	(1.833)	(1.244)	-	3	163	(6.609)
Gastos generales y de administración	(312)	(87)	(78)	(113)	(115)	(35)	(752)
Gastos de comercialización	(208)	(47)	(36)	(44)	-	(2)	(337)
Otros resultados operativos, netos	26	19	185	(3)	4	8	239
(Pérdida) / ganancia operativa	(2.241)	(1.280)	(1.204)	17	(10)	59	(4.774)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	328	(408)	(80)
(Pérdida) / ganancia del segmento	(2.241)	(1.280)	(1.204)	17	318	(349)	(4.854)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	56.144	82.436	59.670	-	109	2.483	200.842
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	2.871	7.235	10.106
Otros activos reportables	369	1.494	2.129	2.796	-	9	6.946
Activos reportables	56.513	83.930	61.799	2.796	2.980	9.867	217.894

(i) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, el resultado neto por cambio en el valor razonable las propiedades de inversión fue una pérdida de \$ 6.494. 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 \$ 3.185,6 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;
 (b) impacto positivo de \$ 1.525,5 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 30 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 \$ 1.280,1.
 (d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$ 16.615,0 a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.
 (e) El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó 2,4% durante el período de tres meses al 30 de septiembre de 2021, producto principalmente del tipo de cambio implícito.

30 de septiembre de 2020							
Centro de operaciones Argentina							
Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ingresos	560	825	59	9	401	3	1.857
Costos	(204)	(69)	(148)	(197)	(337)	(38)	(993)
Ganancia / (pérdida) bruta	356	756	(89)	(188)	64	(35)	864
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.796	19.992	15.393	-	3	820	38.004
Gastos generales y de administración	(500)	(133)	(101)	(87)	(26)	(30)	(997)
Gastos de comercialización	(111)	(56)	(465)	(29)	(24)	(2)	(687)
Otros resultados operativos, netos	(28)	2	(9)	12	-	(3)	(26)
Ganancia / (pérdida) operativa	1.513	20.561	14.729	(292)	17	750	37.158
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	(12)	-	(589)	(119)	(720)
Ganancia / (pérdida) del segmento	1.513	20.561	14.717	(292)	(572)	631	36.438
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	82.524	109.819	66.933	-	157	3.027	262.460
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	861	-	2.716	10.905	14.482
Otros activos reportables	431	360	1.233	2.979	-	9	5.168
Activos reportables	82.955	110.179	69.027	2.979	2.873	14.088	282.110

Véase nuestro informe de fecha 08/11/21
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1711
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

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 30 de septiembre de 2021 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

	30 de septiembre de 2021	30 de junio de 2021
Inicio del período / ejercicio	13.287	122.084
Aumentos de participación y aportes de capital	604	46
Baja de participación en asociadas y negocios conjuntos (iv)	-	(47.919)
Desconsolidación (i)	-	(52.940)
Participación en los resultados	(155)	(3.317)
Desvalorización (iii)	(2)	(684)
Diferencia de conversión	(131)	(3.911)
Otros resultados Integrales	-	(59)
Otros	5	(13)
Cierre del período / ejercicio (ii)	13.608	13.287

(i) Corresponde al efecto de la desconsolidación de IDBD. Ver Nota 4.G a los Estados Financieros Anuales.

(ii) Al 30 de septiembre de 2021 y 30 de junio de 2021 incluye (\$ 8) y (\$ 7) respectivamente en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18).

(iii) Corresponde a la inversión en TGLT.

(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	
	30 de septiembre de 2021	30 de junio de 2021	30 de septiembre de 2021	30 de junio de 2021	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020
Asociadas						
New Lipstick	49,96%	49,96%	226	238	(4)	(503)
BHSA	29,91%	29,91%	5.499	5.859	(359)	(91)
Condor	21,70%	18,89%	2.564	1.770	331	(84)
Quality	50,00%	50,00%	3.154	3.199	(72)	948
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	178	185	(6)	24
TGLT	27,82%	27,82%	1.001	1.024	(23)	(59)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	986	1.012	(153)	(2.910)
Total asociadas y negocios conjuntos			13.608	13.287	(286)	(2.675)

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
Asociadas						
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	N/A	-	(*) (0)	(*) (41)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) (685)	(**) 18.145
Condor	EE.UU.	Hotelera	3.191.214	(*) 232	(*) (125)	(*) 119
Quality	Argentina	Inmobiliaria	406.316.259	406	(144)	6.206
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.498	1	(2)	101
TGLT	Argentina	Inmobiliaria	257.320.997	925	(82)	4.635

(*) 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.

(**) Datos al 30 de septiembre de 2021 de acuerdo a NIIF.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

No ha habido cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2021.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2021 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2021			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021	
	Propiedades en alquiler	Reservas de tierra	Propiedades en desarrollo	Total	Total
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	137.155	59.212	3.787	200.154	373.502
Altas	224	3	260	487	1.133
Alta de costos iniciales de arrendamientos	5	-	-	5	24
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(5)	-	-	(5)	(14)
Transferencias recibidas / (realizadas)	-	-	-	-	(579)
Desconsolidación	-	-	-	-	(128.458)
Bajas	(12)	(233)	-	(245)	(23.415)
Diferencia de conversión	(5)	-	(2)	(7)	(13.518)
Resultado neto de cambios en el valor razonable	(5.233)	(1.244)	(17)	(6.494)	(8.521)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	132.129	57.738	4.028	193.895	200.154

(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:

	30.09.2021	30.09.2020
Ingresos por alquileres y servicios	3.909	1.989
Gastos operativos directos	(1.417)	(996)
Gastos de desarrollos	(32)	(26)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i) (ii)	122	8.163
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	(6.616)	28.565

(i) Al 30 de septiembre de 2021 comprende \$ 18 por la venta de Casona Hudson, \$ 55 por la venta del Terreno Merlo y \$ 49 por la venta del Terreno Mariano Acosta. Al 30 de septiembre de 2020 comprende \$ 2.732 por la venta de Torre Boston y \$ 5.431 por la venta de Bouchard 710.

(ii) Al 30 de septiembre de 2021 corresponden (\$ 99) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 68) por la venta de Casona Hudson, (\$15) por la venta del Terreno Merlo y (\$ 16) por la venta del Terreno Mariano Acosta) y \$ 221 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 86 por la venta de Casona Hudson, \$ 70 por la venta del Terreno Merlo y \$ 65 por la venta del Terreno Mariano Acosta). Al 30 de septiembre de 2020 corresponden \$ 285 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (\$ 797 por la venta de Torre Boston y (\$ 512) por la venta de Bouchard 710) y \$ 7.878 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 1.935 por la venta de Torre Boston y \$ 5.943 por la venta de Bouchard 710).

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los Estados Financieros anuales. No hubo cambios en dichas técnicas. El Grupo ha realizado una reevaluación de las premisas al 30 de septiembre de 2021, considerando las condiciones de mercado existentes a dicha fecha en razón de la pandemia descrita en Nota 29, incorporando la variación real del tipo de cambio en otros activos denominados en dólares.

Costa Urbana –ex Solares de Santa María– Costanera Sur, Ciudad de Buenos Aires (IRSA)

La Sociedad posee una importante propiedad de más de 70 hectáreas, adquirida en 1997, frente al Río de la Plata en Costanera Sur, al el Sur de Puerto Madero, a 10 minutos del centro de Buenos Aires, llamada originalmente "Solares de Santa María" y que fue rebautizada como "Costa Urbana". La Sociedad pretende desarrollar un emprendimiento de usos mixtos incluyendo, complejos residenciales, oficinas, tiendas, hoteles, clubes deportivos, zonas de servicios (colegios, supermercados y estacionamientos).

Después de algunos intentos fallidos de aprobación ante el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su legislatura y tras nuevas negociaciones realizadas durante los últimos años, la Sociedad ha firmado con el Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires un Nuevo Acuerdo bajo la modalidad de Convenio Urbanístico que se enmarca dentro del Decreto N°475 publicado el 30 de diciembre de 2020, por medio del cual aprobó la reglamentación del artículo 10.9. "Convenios Urbanísticos" de la Ley N°6.099 (texto consolidado por Ley N°6.347). Conforme el artículo 10.9 del Código Urbanístico, dichos convenios son acuerdos celebrados entre el propietario de un terreno/predio y el Poder Ejecutivo, los cuales implican un cambio normativo que deberá luego ser aprobado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Bajo esa modalidad se planteó un nuevo proyecto de urbanización, en el cual se destina al uso público más del 67% de la superficie del predio manteniendo el Factor de Ocupación Total 1 ("FOT 1") original que implica una constructibilidad de más de 895.000m². El Proyecto de Ley fue elevado para su tratamiento en primera lectura

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

en el recinto y aprobado sin abstenciones el pasado 19 de agosto de 2021 por 36 votos sobre un total de 55. Como parte del proceso de aprobación se ha realizado una Audiencia Pública “no vinculante” entre el 15 de octubre hasta el 8 de noviembre y está pendiente el tratamiento en segunda lectura para su aprobación legislativa definitiva.

La valuación contable al 30 de septiembre de 2021 no refleja ninguno de estos cambios potenciales siendo valuada la tierra con la misma metodología y premisas que en años anteriores.

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2021 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2021			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021	
	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros	Total	Total
Costos	7.733	2.746	632	11.111	229.607
Depreciación acumulada	(3.562)	(2.560)	(458)	(6.580)	(167.677)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	4.171	186	174	4.531	61.930
Altas	22	20	55	97	1.810
Bajas	-	-	-	-	(99)
Desconsolidación	-	-	-	-	(52.444)
Reclasificación de activos disponibles para la venta	-	-	-	-	(31)
Diferencia de conversión	-	-	-	-	(4.191)
Transferencias (realizadas) / recibidas	-	-	-	-	1.081
Depreciación (i)	(77)	(21)	(9)	(107)	(3.525)
Saldos al cierre del período / ejercicio	4.116	185	220	4.521	4.531
Costos	7.755	2.766	687	11.208	11.111
Depreciación acumulada	(3.639)	(2.581)	(467)	(6.687)	(6.580)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	4.116	185	220	4.521	4.531

(i) Al 30 de septiembre de 2021, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: \$ 75 en “Costos” y \$ 32 en “Gastos generales y de administración”, respectivamente en el estado de resultados (Nota 21).

10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2021 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2021			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021	
	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	Total	Total
Al inicio del período / ejercicio	132	877	913	1.922	11.773
Altas	-	44	1	45	880
Desconsolidación	-	-	-	-	(8.404)
Diferencia de conversión	-	(39)	-	(39)	(758)
Bajas	-	-	-	-	(1.569)
Al cierre del período / ejercicio	132	882	914	1.928	1.922
No corriente				1.803	1.797
Corriente				125	125
Total				1.928	1.922

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado 30 de septiembre de 2021 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2021				Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021
	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Contratos y otros	Total	Total
Costos	148	862	2.588	3.598	115.495
Amortización acumulada	-	(638)	(337)	(975)	(69.890)
Valor al inicio del período / ejercicio	148	224	2.251	2.623	45.605
Altas	-	7	1	8	2.377
Bajas	-	-	(123)	(123)	(121)
Desvalorización	-	-	-	-	(44)
Desconsolidación	-	-	-	-	(39.939)
Diferencia de conversión	-	-	-	-	(2.702)
Amortizaciones (i)	-	(28)	-	(28)	(2.553)
Saldos al cierre del período / ejercicio	148	203	2.129	2.480	2.623
Costos	148	869	2.466	3.483	3.598
Amortización acumulada	-	(666)	(337)	(1.003)	(975)
Valor al cierre del período / ejercicio	148	203	2.129	2.480	2.623

(i) Al 30 de septiembre de 2021 el cargo por amortización ha sido imputado \$ 9 dentro de "Costos" y \$ 19 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados (Nota 21).

12. Derechos de uso de activos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 30 de septiembre de 2021 y 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2021	30 de junio de 2021
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	14	12
Maquinarias y equipamientos	4	4
Otros	853	870
Total derechos de uso	871	886
No corriente	871	886
Total	871	886

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

	Total al 30 de septiembre de 2021	Total al 30 de septiembre de 2020
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	12	1.412
Redes de comunicación	-	323
Otros	2	297
Total depreciación de derechos de uso (i)	14	2.032

(i) Al 30 de septiembre de 2021 el cargo por amortización ha sido imputado \$ 11 dentro de "Costos" y \$ 3 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados (Nota 21).

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 30 de septiembre de 2021 son los siguientes:

Véase nuestro informe de fecha 08/11/21
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1715
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	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			
		30 de septiembre de 2021					
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	8.332	-	-	-	8.332	5.277	13.609
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	327	-	-	327	-	327
- Bonos	-	2.957	-	-	2.957	-	2.957
- Otros	11	833	-	54	898	-	898
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	1.311	-	-	-	1.311	-	1.311
- Inversiones a corto plazo	-	842	-	-	842	-	842
Total de activo	9.654	4.959	-	54	14.667	5.277	19.944

	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			
		30 de septiembre de 2021					
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas	3.062	-	-	-	3.062	4.392	7.454
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros)	65.082	-	-	-	65.082	-	65.082
Instrumentos financieros derivados:							
- Swaps	-	-	45	-	45	-	45
Total de pasivo	68.144	-	45	-	68.189	4.392	72.581

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2021 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			
		30 de junio de 2021					
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	7.902	-	-	-	7.902	5.401	13.303
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	1.067	-	-	1.067	-	1.067
- Bonos	-	2.963	-	-	2.963	-	2.963
- Otros	11	698	-	52	761	-	761
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	1.232	-	-	-	1.232	-	1.232
- Inversiones a corto plazo	-	878	-	-	878	-	878
Total de activo	9.145	5.606	-	52	14.803	5.401	20.204

	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			
		30 de junio de 2021					
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas	3.152	-	-	-	3.152	3.941	7.093
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros)	67.900	-	-	-	67.900	-	67.900
Instrumentos financieros derivados:							
- Swaps	-	-	62	-	62	-	62
Total de pasivo	71.052	-	62	-	71.114	3.941	75.055

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 2021.

Al 30 de septiembre de 2021 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 29.

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 de Condor	Precio teórico	Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado (Curva Libor)	Nivel 3	Precio del subyacente 6 a 8 Volatilidad de la acción 57% a 77% Tasa de interés de mercado 1,15% a 1,75%
Instrumentos financieros derivados – Swaps	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 30 de septiembre de 2021 y 30 de junio de 2021:

	Inversiones en activos financieros – Otros	Total al 30 de septiembre de 2021	Total al 30 de junio de 2021
Saldos al inicio del período / ejercicio	52	52	5.355
Diferencia de conversión	(2)	(2)	(5)
Desconsolidación	-	-	(5.308)
Resultados reconocidos en el período / ejercicio (i)	4	4	10
Saldos al cierre del período / ejercicio	54	54	52

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

14. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30 de septiembre de 2021	30 de junio de 2021
Deudores por ventas, alquileres y servicios	5.434	5.019
Menos: Previsión para deudores incobrables	(968)	(930)
Total créditos por ventas	4.466	4.089
Gastos pagados por adelantado	703	880
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	3.817	4.010
Adelantos a proveedores	952	1.038
Créditos fiscales	1.606	1.274
Otros	1.097	1.082
Total otros créditos	8.175	8.284
Total créditos por ventas y otros créditos	12.641	12.373
No corriente	3.339	3.111
Corriente	9.302	9.262
Total	12.641	12.373

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30 de septiembre de 2021	30 de junio de 2021
Inicio del período / ejercicio	930	6.131
Altas	146	825
Recuperos	(34)	(250)
Diferencia de conversión	9	(302)
Desconsolidación	-	(5.074)
Utilizaciones durante el período / ejercicio	-	(31)
RECPAM	(83)	(369)
Cierre del período / ejercicio	968	930

La constitución y desafectación de la provisión 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 30 de septiembre de 2021 y 2020:

	Nota	30.09.2021	30.09.2020
(Pérdida) / Ganancia del período		(1.014)	12.716
Resultado del período por operaciones discontinuas		-	9.752
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	(2.466)	12.133
Amortizaciones y depreciaciones	21	149	186
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		6.494	(36.728)
Resultados financieros, netos		(1.611)	(135)
Provisiones y previsiones		124	108
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	155	(225)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
Disminución en inventarios		4	8
(Aumento) / Disminución en propiedades para la venta		(14)	390
Disminución en activos restringidos		-	1.764
Disminución / (Aumento) en créditos por venta y otros créditos		19	(980)
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(52)	2.874
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(86)	(111)
Disminución en provisiones		(43)	(17)
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado		1.659	1.735
Efectivo neto generado por actividades operativas discontinuadas antes del impuesto a las ganancias pagado		-	3.667
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		1.659	5.402

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020:

	30.09.2021	30.09.2020
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamiento	-	37
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	17
Baja de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	47.236
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de préstamos	-	124
Aumento de propiedades para la venta a través de un aumento de préstamos	-	18
Aumento de inversiones en asociadas a través de una disminución de instrumentos financieros	575	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	117	-

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

16. Deudas comerciales y otras deudas

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

	30 de septiembre de 2021	30 de junio de 2021
Deudas comerciales	998	1.125
Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios	3.356	3.293
Provisión facturas a recibir	979	939
Total deudas comerciales	5.333	5.357
Deudas fiscales	1.119	746
Otras deudas	1.002	990
Total otras deudas	2.121	1.736
Total deudas comerciales y otras deudas	7.454	7.093
No corriente	1.702	1.516
Corriente	5.752	5.577
Total	7.454	7.093

17. Préstamos

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

	Valor libros al 30 de septiembre de 2021	Valor libros al 30 de junio de 2021	Valor razonable al 30 de septiembre de 2021	Valor razonable al 30 de junio de 2021
Obligaciones negociables	55.473	56.700	53.715	53.306
Préstamos bancarios	2.687	3.405	2.687	3.419
Descubiertos bancarios	4.993	5.775	4.993	5.770
Otros préstamos	1.595	1.511	1.595	1.511
Deuda AABE	281	282	281	282
Préstamos con accionistas minoritarios	53	227	53	227
Total préstamos	65.082	67.900	63.324	64.515
No corriente	51.226	51.061		
Corriente	13.856	16.839		
Total	65.082	67.900		

Emisión de Obligaciones Negociables IRSA

El 26 de agosto de 2021, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 58,1 a continuación se detallan las principales características de la emisión:

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

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

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 30 de septiembre de 2021		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021
	Reclamos legales (i)	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	Total
Al inicio del período / ejercicio	279	7	286
Aumentos	25	-	25
Participación en los resultados	-	1	1
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-
Recuperos	(12)	-	(12)
Utilizaciones	(29)	-	(29)
RECPAM	(23)	-	(23)
Diferencia de conversión	-	-	-
Al cierre del período / ejercicio	240	8	248
No corriente			101
Corriente			147
Total			248
			9.033
			11
			-
			(7.754)
			(57)
			(141)
			(125)
			(681)
			286
			125
			161
			286

(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:

	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020
Impuesto a las ganancias corriente (i)	(1.426)	(8)
Impuesto diferido	3.892	(12.125)
Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas	2.466	(12.133)

(i) De aprobarse la fusión con IRSA CP por Asamblea General de Accionistas, el pasivo por impuesto a las ganancias proveniente de la sociedad absorbida será compensado con los quebrantos impositivos no reconocidos que ascienden a \$ 12.869.

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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020:

	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020
Resultado de operaciones continuadas la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	1.218	(10.380)
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	54	(67)
Quebrantos no reconocidos	463	(3.682)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	2.471	680
Diferencial de tasa	(12)	2.494
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	(279)	338
Ajuste por inflación impositivo	(1.449)	(1.516)
Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas	2.466	(12.133)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	30 de septiembre de 2021	30 de junio de 2021
Inicio del período / ejercicio	(74.643)	(71.245)
Diferencia de conversión	-	1.836
Desconsolidación	-	17.150
Activos disponibles para la venta	-	42
Reserva de superávit por revaluación	-	(91)
Cargo por impuesto diferido	3.892	(22.335)
Cierre del período / ejercicio	(70.751)	(74.643)
Activo por impuesto diferido	560	487
Pasivo por impuesto diferido	(71.311)	(75.130)
Pasivo neto por impuesto diferido	(70.751)	(74.643)

20. Ingresos

	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020
Ingresos por alquileres y servicios	3.909	1.989
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	-	455
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	473	9
Ingresos totales del Grupo	4.382	2.453

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 30 de septiembre de 2021	Total al 30 de septiembre de 2020
Costo de venta de bienes y servicios	39	-	-	39	448
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	643	310	20	973	848
Amortizaciones y depreciaciones	95	54	-	149	186
Honorarios y retribuciones por servicios	52	106	15	173	311
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	530	61	1	592	440
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	175	-	11	186	37
Impuestos, tasas y contribuciones	165	21	176	362	477
Honorarios a directores	-	142	-	142	435
Alquileres y expensas	40	10	1	51	59
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	111	111	69
Otros gastos	15	33	3	51	31
Total al 30 de septiembre de 2021	1.754	737	338	2.829	-
Total al 30 de septiembre de 2020	1.673	982	686	-	3.341

22. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	Total al 30 de septiembre de 2021	Total al 30 de septiembre de 2020
Inventarios al inicio del período	2.001	19.458
Compras y gastos	1.794	11.742
Diferencia de conversión	(37)	12.597
Bajas	-	(962)
Desconsolidación	-	(5.149)
Inventarios al cierre del período	(2.004)	(2.456)
Total costos	1.754	35.230

Véase nuestro informe de fecha 08/11/21
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1721
 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 30 de septiembre de 2021 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021:

	Total al 30 de septiembre de 2021	Total al 30 de junio de 2021
Real estate	1.928	1.922
Otros	76	79
Total inventarios al cierre del período (*)	2.004	2.001

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

23. Otros resultados operativos, netos

	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020
Donaciones	(16)	(28)
Juicios y otras contingencias	(13)	(39)
Intereses generados por activos operativos	66	64
Otros	215	19
Total otros resultados operativos, netos	252	16

24. Resultados financieros, netos

	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	62	27
- Dividendos ganados	-	18
- Otros ingresos financieros	-	41
Total ingresos financieros	62	86
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(1.863)	(2.265)
- Resultado por canje de deuda	-	(7)
- Otros costos financieros	(141)	(299)
Subtotal costos financieros	(2.004)	(2.571)
Costos financieros capitalizados	-	142
Total costos financieros	(2.004)	(2.429)
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	124	1.220
- Diferencias de cambio, neta	2.842	(13)
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(1)	31
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	3	(286)
- Otros resultados financieros	(2)	-
Total otros resultados financieros	2.966	952
- RECPAM	340	(89)
Total resultados financieros, netos	1.364	(1.480)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

25. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	30 de septiembre de 2021	30 de junio de 2021
Créditos por ventas y otros créditos	2.639	3.258
Inversiones en activos financieros	1.596	1.721
Préstamos	(983)	(986)
Deudas comerciales y otras deudas	(652)	(499)
Total	2.600	3.494

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2021	30 de junio de 2021	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	24	25	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Condor	-	601	Acciones compañías públicas	Créditos por ventas y otros créditos
	312	313	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	6	5	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	50	52	Otros	Inversiones en activos financieros
Lipstick Management LLC	(167)	(175)	Préstamos obtenidos	Préstamos
Metropolitan 885 Third Av. LLC	(489)	(516)	Préstamos obtenidos	Préstamos
La Rural S.A.	73	80	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	204	223	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(3)	(14)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	2	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(38)	(39)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	14	7	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	(2)	Aportes pendientes de integración	Deudas comerciales y otras deudas
	7	7	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(97)	(115)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(24)	(80)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	12	26	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
	(2)	(7)	Pasivos por arrendamiento	Deudas comerciales y otras deudas
	9	8	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	(110)	402		
Cresud	38	14	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(159)	(97)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	1.546	1.669	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(227)	(157)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(3)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	1.195	1.426		
Futuros y Opciones S.A.	-	(104)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	3	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(33)	(35)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(30)	(136)		
Directores	(230)	(138)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	5	5	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Finkelstein	(159)	-	Préstamos obtenidos	Préstamos
Yad Levim LTD	1.681	1.758	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	(1)	(1)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(2)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	237	160	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	(1)	Management Fee	Deudas comerciales y otras deudas
	14	21	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	1.545	1.802		
Total al cierre del período / ejercicio	2.600	3.494		

(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 30 de septiembre de 2021 y 2020:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020	Descripción de la operación
BACS	20	43	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Vida S.A	6	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	6	-	Operaciones financieras
Helmir	1	-	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	(8)	14	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	(14)	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	25	43	
Cresud	(43)	6	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(212)	(311)	Servicios corporativos
	(2)	456	Operaciones financieras
Total controlante	(257)	151	
Directores	(140)	(785)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(24)	-	Honorarios y remuneraciones
Otras (1)	14	-	Operaciones financieras
	(5)	-	Servicios legales
	-	(30)	Honorarios y remuneraciones
Total otras	(155)	(815)	
Total al cierre del período	(387)	(621)	

(1) Se encuentran incluidos Isaac Elsztein e Hijos, CAMSA, Hamonet, Ramat Hanassi, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, La Rural, New Lipstick, Condor, TGLT y Fundación IRSA.

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020	Descripción de la operación
Quality	27	12	Aportes irrevocables otorgados
Real Estate Investment Group VII LP	577	-	Canje de acciones
Total aporte en asociadas y negocios conjuntos	604	12	
We are APPA (ex Pareto)	-	81	Compra y canje de acciones
Total otras transacciones	-	81	

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 30 de septiembre de 2021	Total al 30 de junio de 2021
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	35	98,54	3.433	3.552
Euros	0	113,88	26	26
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	20	98,74	2.018	2.100
Total Créditos y otros créditos			5.477	5.678
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	8	98,54	770	738
Libras	1	132,63	82	109
Nuevo Israel Shekel	20	30,59	618	667
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	23	98,74	2.282	2.450
Total inversiones en activos financieros			3.752	3.964
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	10	98,54	1.012	1.152
Euros	0	113,88	1	1
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			1.013	1.153
Total Activo			10.242	10.795
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	11	98,74	1.111	1.321
Euros	0	114,36	14	35
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	0	98,74	7	58
Total Deudas comerciales y otras deudas			1.132	1.414
Préstamos				
Dólares estadounidenses	539	98,74	53.242	54.744
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	15	98,74	1.500	1.590
Total Préstamos			54.742	56.334
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0	98,74	45	63
Total Instrumentos financieros derivados			45	63
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	8	98,74	824	855
Pasivos por arrendamientos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0	98,74	2	7
Total pasivos por arrendamientos			826	862
Total Pasivo			56.745	58.673

(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 30 de septiembre de 2021 según Banco Nación Argentina.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

28. Resultado de operaciones discontinuadas

Los resultados de la operación discontinuadas incluyen las operaciones de IDBD/DIC las cuales fueron desconsolidadas en el período comparativo (ver Nota 4.G a los Estados Financieros Anuales).

	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020
Ingresos	-	41.357
Costos	-	(33.557)
Ganancia bruta	-	7.800
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(30)
Gastos generales y de administración	-	(4.760)
Gastos de comercialización	-	(4.535)
Otros resultados operativos, netos	-	1.548
Resultado operativo	-	23
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	786
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-	809
Ingresos financieros	-	574
Costos financieros	-	(7.541)
Otros resultados financieros	-	498
Resultados financieros, netos	-	(6.469)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-	(5.660)
Impuesto a las ganancias	-	302
Resultado del período de operaciones que se discontinúan	-	(5.358)
Resultado por pérdida de control	-	(4.394)
Resultado del período de operaciones discontinuadas	-	(9.752)
Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	-	(7.702)
Interés no controlante	-	(2.050)
Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:		
Básico	-	(13,39)
Diluido	-	(13,39)

29. 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 a la fecha más de 5.290.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras,

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

durante gran parte del año 2020. Desde octubre 2020 comenzaron a flexibilizarse gran parte de las actividades, en línea con un descenso en los contagios, aunque entre el 16 abril y el 11 de junio de 2021, como consecuencia del aumento sostenido en los casos registrados, el gobierno nacional dispuso restricciones a la actividad nocturna y el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires. Debido a la flexibilización que se fue dando en las actividades económicas desde el inicio de este ejercicio y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros el 100% de los centros comerciales se encuentran operativos.

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

- En agosto de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica ("EMAE") informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC"), registró una variación del 12,8% respecto al mismo mes de 2020, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 52,47%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en septiembre de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 48,2% interanual y de 46.0% para diciembre de 2022. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2021 del 7,6%.
- En el periodo de septiembre 2020 a septiembre 2021, el peso se depreció 29,6% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de septiembre de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 78,9% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Pandemia de COVID-19

Tal como se describe más arriba, la pandemia del COVID-19, ha impactado adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio del Grupo, principalmente en los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles. Desde el inicio del ejercicio fiscal 2022 y hasta la fecha de presentación de los estados financieros, los centros comerciales de la Compañía se encuentran plenamente operativos, así como los edificios de oficinas a pesar de la modalidad de trabajo remoto que continúan aplicando algunos locatarios. En cuanto a los hoteles, si bien están operativos desde diciembre de 2020, el sector continúa trabajando con ciertas restricciones de flujos aéreos y afluencia de turismo internacional.

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

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

30. Hechos posteriores

Celebración de Asamblea General Ordinaria de accionistas

Con fecha 21 de octubre de 2021 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas donde se resolvió:

- Desafectar parcialmente la Reserva Especial por hasta la suma de \$ 30.693 millones, importe que ajustado por inflación asciende a la suma de \$ 33.543 millones, a efectos de absorber la totalidad de los resultados negativos acumulados al 30 de junio de 2021.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Venta pisos Catalinas

Con fecha 2 de noviembre de 2021 nuestra subsidiaria IRSA CP realizó la venta de tres pisos de altura media de la torre "261 Della Paolera" ubicada en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 3.582 m² y 36 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente \$ 3.197 millones, los cuales a la fecha de emisión de los presentes estados financieros fueron abonados en su totalidad.