

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

**Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre de 2020 y por el período de 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 2019.

**Domicilio legal:** Bolívar 108, 1° piso, 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:** 29 de octubre de 2018.

**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:** Moreno 877, 23° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

**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:** 62,34% (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 .....	9
Nota 4 – Adquisiciones y disposiciones .....	9
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 .....	15
Nota 9 – Propiedades, planta y equipo .....	16
Nota 10 – Propiedades para la venta .....	16
Nota 11 – Activos intangibles .....	16
Nota 12 – Derecho de uso de activos .....	17
Nota 13 – Instrumentos financieros por categoría .....	17
Nota 14 – Créditos por ventas y otros créditos .....	18
Nota 15 – Información de flujo de efectivo .....	20
Nota 16 – Deudas comerciales y otras deudas .....	21
Nota 17 – Préstamos .....	22
Nota 18 – Provisiones .....	22
Nota 19 – Impuestos .....	23
Nota 20 – Ingresos .....	23
Nota 21 – Gastos por naturaleza .....	25
Nota 22 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados .....	25
Nota 23 – Otros resultados operativos, netos .....	26
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 .....	31
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
Gav-Yam	Gav-Yam, Bayside Land Corporation Ltd
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IBC	Israel Broadband Company
IDBT	IDB Tourism (2009) Ltd
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IFISA	Inversiones Financieras del Sur S.A.
ISPRO	Ispro the Israel Properties Rental Corp. 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.
Israir	Israir Airlines & Tourism Ltd.
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.
PBEL	PBEL Real Estate 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 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020

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

	Nota	30.09.2020	30.06.2020
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	166.478	244.966
Propiedades, planta y equipo	9	2.338	40.618
Propiedades para la venta	10, 22	1.328	5.228
Activos intangibles	11	1.186	29.911
Derecho de uso de activos	12	621	21.379
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	12.718	80.089
Activos por impuesto diferido	19	148	681
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		26	27
Activos restringidos	13	-	2.014
Créditos por ventas y otros créditos	14	1.881	24.898
Inversiones en activos financieros	13	506	3.782
Instrumentos financieros derivados	13	-	153
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>187.230</b>	<b>453.746</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10, 22	218	2.493
Inventarios	22	65	5.041
Activos restringidos	13	8	6.684
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		105	331
Grupo de activos destinados para la venta	28	-	44.868
Créditos por ventas y otros créditos	14	4.998	39.986
Inversiones en activos financieros	13	3.378	20.922
Activos financieros disponibles para la venta	13	-	3.636
Instrumentos financieros derivados	13	16	227
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	4.397	97.276
<b>Total del activo corriente</b>		<b>13.185</b>	<b>221.464</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>200.415</b>	<b>675.210</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		70.375	61.500
Interés no controlante		23.364	70.544
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>93.739</b>	<b>132.044</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	17	31.967	320.616
Pasivos por arrendamientos		586	14.400
Pasivos por impuesto diferido	19	42.121	47.408
Deudas comerciales y otras deudas	16	1.745	2.335
Provisiones	18	145	3.297
Beneficios a los empleados		-	481
Instrumentos financieros derivados	13	29	59
Remuneraciones y cargas sociales		33	210
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>76.626</b>	<b>388.806</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	16	5.007	31.943
Préstamos	17	24.471	84.338
Pasivos por arrendamientos		139	5.242
Provisiones	18	108	2.627
Grupo de pasivos destinados para la venta	28	-	23.912
Remuneraciones y cargas sociales		235	4.419
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		30	673
Instrumentos financieros derivados	13	60	1.206
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>30.050</b>	<b>154.360</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>106.676</b>	<b>543.166</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>200.415</b>	<b>675.210</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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	Nota	Tres meses	
		30.09.2020	30.09.2019
Ingresos	20	1.609	4.487
Costos	21, 22	(1.097)	(1.682)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>512</b>	<b>2.805</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	24.089	12.349
Gastos generales y de administración	21	(644)	(661)
Gastos de comercialización	21	(450)	(295)
Otros resultados operativos, netos	23	(18)	(56)
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>		<b>23.489</b>	<b>14.142</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	147	737
<b>Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>23.636</b>	<b>14.879</b>
Ingresos financieros	24	56	83
Costos financieros	24	(1.593)	(1.782)
Otros resultados financieros	24	624	(9.152)
RECPAM	24	(29)	(393)
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>(942)</b>	<b>(11.244)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>22.694</b>	<b>3.635</b>
Impuesto a las ganancias	19	(7.958)	(2.505)
<b>Resultado de operaciones continuadas</b>		<b>14.736</b>	<b>1.130</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	29	(6.396)	13.887
<b>Resultado del período</b>		<b>8.340</b>	<b>15.017</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>			
Diferencia de conversión		(5.833)	71
Otros resultados integrales subsidiarias		1.954	1.730
<b>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</b>			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos		-	(11)
<b>Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas</b>		<b>(3.879)</b>	<b>1.790</b>
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas		(4.794)	14.057
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b>(8.673)</b>	<b>15.847</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>(333)</b>	<b>30.864</b>
Resultado integral de operaciones continuadas		10.857	2.920
Resultado integral de operaciones discontinuadas		(11.190)	27.944
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>(333)</b>	<b>30.864</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		6.615	4.509
Interés no controlante		1.725	10.508
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		11.679	247
Interés no controlante		3.057	883
<b>Resultado integral atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		2.914	3.568
Interés no controlante		(3.247)	27.296
<b>Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		15.034	2.062
Interés no controlante		(4.177)	858
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico		11,50	7,84
Diluido		11,42	7,79
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico		20,31	0,43
Diluido		20,17	0,43

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 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										Interés no controlante	Total del patrimonio
	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		
<b>Saldos al 1° de julio de 2020</b>	575	4	14.613	15.653	102	522	10.124	6.345	13.562	61.500	70.544	132.044
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	6.615	6.615	1.725	8.340
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(3.701)	-	(3.701)	(4.972)	(8.673)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	-	-	-	-	-	(3.701)	6.615	2.914	(3.247)	(333)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)	(20)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	5.926	-	5.926	(43.846)	(37.920)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	2	-	-	(2)	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	35	-	35	(71)	(36)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	575	4	14.613	15.653	104	522	10.124	8.603	20.177	70.375	23.364	93.739

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

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

(2) 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 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>	(185)	(5.673)	212	1.822	(784)	(394)	11.190	(422)	115	464	6.345
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(3.476)	(78)	-	(147)	-	-	(3.701)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	-	-	(3.476)	(78)	-	(147)	-	-	(3.701)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	(2)
Cambios en el interés no controlante	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	35
Otros cambios en el patrimonio neto	-	(52)	-	-	5.034	215	-	784	(115)	60	5.926
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	(184)	(5.690)	209	1.822	774	(257)	11.190	215	-	524	8.603

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante										Interés no controlante	Total del patrimonio
	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		
<b>Saldos al 1° de julio de 2019</b>	575	4	14.613	15.653	85	522	10.121	73.258	(65.479)	49.352	82.692	132.044
Ajuste de saldos iniciales (NIIF 9 y NIIF 15)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.248)	(1.248)	(926)	(2.174)
<b>Al inicio del período ajustado</b>	575	4	14.613	15.653	85	522	10.121	73.258	(66.727)	48.104	81.766	129.870
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	4.509	4.509	10.508	15.017
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(941)	-	(941)	16.788	15.847
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	-	-	-	-	-	(941)	4.509	3.568	27.296	30.864
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11
Distribución de dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)
Disminución por pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	25	25	(46.419)	(46.394)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(185)	-	(185)	(74)	(259)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>	575	4	14.613	15.653	85	522	10.121	72.132	(62.193)	51.512	62.562	114.074

(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 30 de septiembre 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>	(176)	(5.678)	223	1.821	282	(10)	76.906	(334)	112	112	73.258
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(866)	-	-	-	(75)	-	(941)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	-	-	(866)	-	-	-	(75)	-	(941)
Reserva por pagos basados en acciones	3	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en interés no controlante	-	(185)	-	-	-	-	-	-	-	-	(185)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>	(173)	(5.863)	220	1.821	(584)	(10)	76.906	(334)	37	112	72.132

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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	Nota	30.09.2020	30.09.2019
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	1.138	2.926
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(3)	(197)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas</b>		<b>1.135</b>	<b>2.729</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		2.227	7.738
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>3.362</b>	<b>10.467</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	(5)
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		(8)	(112)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(719)	(824)
Cobros por venta de propiedades de inversión		9.604	-
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(45)	(40)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Adquisición de activos intangibles		(6)	(7)
Aumento de depósitos restringidos, netos		-	(226)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		-	26
Cobro de préstamos otorgados		-	45
Adquisición de inversiones en activos financieros		(6.181)	(11.245)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		6.809	14.811
Intereses cobrados de activos financieros		157	202
Dividendos cobrados de activos financieros		-	4
Préstamos otorgados		-	(639)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas</b>		<b>9.611</b>	<b>1.990</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas		31.830	1.500
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<b>41.441</b>	<b>3.490</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables		3.466	16.293
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(20.009)	(17.730)
Obtención neta de préstamos de corto plazo		4.861	1.686
Intereses pagados		(2.624)	(2.203)
Recompra de obligaciones negociables		(66)	(1.972)
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias		(53)	(246)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		525	-
(Pagos) / Cobros netos de instrumentos financieros derivados		(225)	258
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación continuadas</b>		<b>(14.125)</b>	<b>(3.914)</b>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas		(13.019)	(31.325)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación</b>		<b>(27.144)</b>	<b>(35.239)</b>
(Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		(3.379)	805
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		21.038	(22.087)
<b>Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>17.659</b>	<b>(21.282)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		97.276	93.059
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta		-	36
Desconsolidación de subsidiarias		(104.164)	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(6.374)	13.875
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	13	<b>4.397</b>	<b>85.688</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

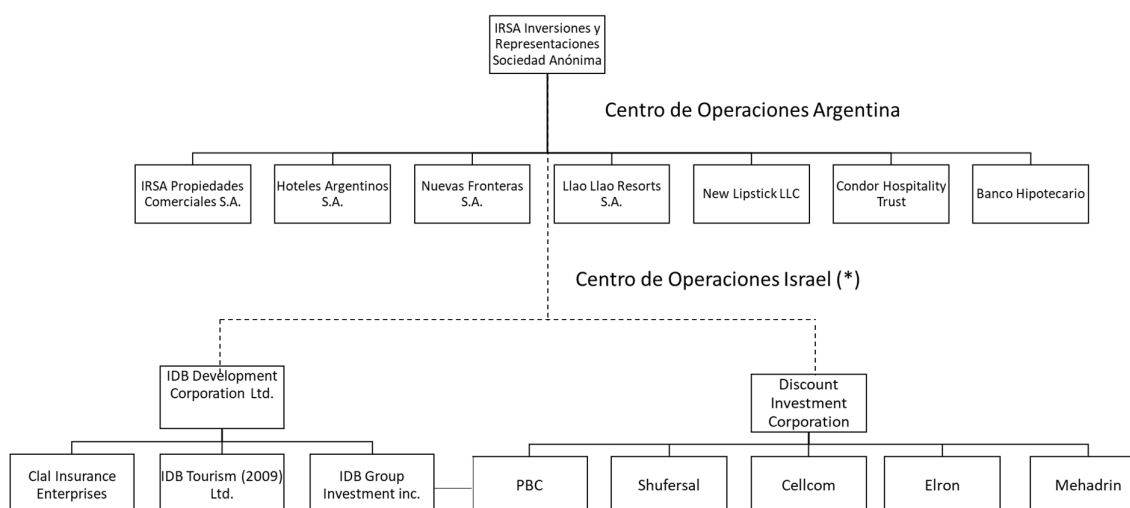
(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 17 de noviembre de 2020.

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 ha establecido dos centros de operaciones, Argentina e Israel, para el manejo de sus negocios globales, principalmente a través de las siguientes sociedades, tal como se explica a continuación el Grupo ha perdido el control del Centro de operaciones Israel y este ha sido desconsolidado al 30 de septiembre de 2020:



(\*) Ver Nota 4 a los estados financieros anuales para más información sobre el cambio dentro del Centro de Operaciones Israel.

### 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 los resultados por el periodo de 3 meses finalizado el 30 de septiembre del Centro de Operaciones Israel han sido reclasificados a 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 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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de periodos 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 2020 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

	<u>al 30 de septiembre de</u>
	<u>2020 (tres meses</u>
<u>Variación de precios</u>	<u>acumulados)</u>
	8%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 Nota 1).

## 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 anuales, descriptas en Nota 3 a los mismos, excepto por los mencionado en Nota 30.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

## 3. Estacionalidad de las operaciones

### Centro de Operaciones Argentina

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 2020. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 se encuentran descritas 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 millones de pesos (US\$ 6,7 millones), el cual fue abonado en su totalidad.

El 25 de agosto de 2020 IRSA CP ha firmado un boleto de compra-venta con posesión de 5 pisos de la torre Boston ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 6.235 m<sup>2</sup> y 25 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente 2.562 millones de pesos (US\$ 34,7 millones), el cual fue abonado en su totalidad.

### 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 m<sup>2</sup> de área bruta locativa en 12 pisos de oficinas y 116 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de aproximadamente 6.300 millones de pesos (US\$ 87 millones) 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 en donde da por terminada la relación dejando la administración del edificio. Por tal motivo Metropolitan deja de reconocer el pasivo que tenía asociado al ground lease, como así también deja de reconocer todos los activos y pasivos asociados al edificio y al funcionamiento de la administración y acuerdo con el dueño del Ground Lease que se libera a Metropolitan completamente de responsabilidad a excepción de (i) los reclamos por pasivos anteriores al 1 de junio de 2020 de personas que hayan realizado obra o prestado servicios en el Edificio o a Metropolitan y (ii) reclamo de personas que hayan tenido un accidente en la propiedad con fecha posterior al 7 de agosto de 2020. Esta situación tuvo impacto en los Estados Financieros consolidados al 30 de junio de 2020.

### 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.

Véase nuestro informe de fecha 17/11/20  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 179  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El cierre de la transacción, previsto para el 23 de marzo de 2020, no ocurrió.

El 14 de octubre de 2020 Condor celebró un acuerdo con Nextpoint Hospitality Trust y algunas de sus afiliadas ("Partes de NHT") para resolver todas y cada una de las reclamaciones entre ellos relacionadas con el acuerdo de fusión mencionado anteriormente.

Según el convenio con NHT, las Partes realizarán tres pagos a Condor en tres cuotas finalizando el último pago el 30 de diciembre de 2020 y por un total de USD 7,0 millones.

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

## 4. E. Pérdida de control de IDBD

Tal como se describe en Nota 1. a los presentes estados financieros, a finales de septiembre 2020, el Grupo ha perdido el control de IDBD, desconsolidando los activos y pasivos relacionados y reclasificando a operaciones discontinuas las operaciones de este centro de operaciones.

A continuación, se detallan los activos netos dados de baja:

	30/9/2020
<b>ACTIVO</b>	
Propiedades de inversión	84.251
Propiedades, planta y equipo	34.396
Propiedades para la venta	5.512
Activos intangibles	26.194
Derecho de uso de activos	18.530
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	34.721
Activos por impuesto diferido	407
Créditos por impuesto a las ganancias	305
Activos restringidos	6.021
Créditos por ventas y otros créditos	50.669
Inversiones en activos financieros	22.680
Instrumentos financieros derivados	264
Inventarios	3.377
Grupo de activos destinados para la venta	39.441
Efectivo y equivalentes de efectivo	104.164
<b>Total del activo</b>	<b>430.932</b>
Préstamos	305.070
Pasivos por arrendamientos	16.984
Pasivos por impuesto diferido	11.655
Deudas comerciales y otras deudas	22.782
Impuesto a las ganancias a pagar	427
Provisiones	5.085
Beneficios a los empleados	447
Instrumentos financieros derivados	447
Remuneraciones y cargas sociales	3.173
Grupo de pasivos destinados para la venta	20.646
<b>Total del pasivo</b>	<b>386.716</b>
<b>Total Activos netos</b>	<b>44.216</b>
Interés no controlante	(43.846)
<b>Resultado por pérdida de control</b>	<b>370</b>
Reseteo de diferencia de conversión y otras reservas	(3.252)
<b>Total resultado por pérdida de control (*)</b>	<b>(2.882)</b>

(\*) incluido dentro de operaciones discontinuas

## 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 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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 reporta su performance financiera y patrimonial separada en dos centros de operaciones. Tal como se menciona en Nota 1, el Grupo ha perdido el control de IDBD y ha reclasificado los resultados a operaciones discontinuas. La información por segmentos por el período finalizado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019:

30 de septiembre de 2020							
	Centro de operaciones Argentina	Centro de operaciones Israel	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	1.218	-	1.218	(8)	405	(6)	1.609
Costos	(651)	-	(651)	14	(460)	-	(1.097)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>567</b>	<b>-</b>	<b>567</b>	<b>6</b>	<b>(55)</b>	<b>(6)</b>	<b>512</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	24.926	-	24.926	(837)	-	-	24.089
Gastos generales y de administración	(649)	(5)	(654)	1	-	9	(644)
Gastos de comercialización	(451)	-	(451)	1	-	-	(450)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados operativos, netos	(25)	-	(25)	1	9	(3)	(18)
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>24.368</b>	<b>(5)</b>	<b>24.363</b>	<b>(828)</b>	<b>(46)</b>	<b>-</b>	<b>23.489</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(472)	-	(472)	619	-	-	147
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>23.896</b>	<b>(5)</b>	<b>23.891</b>	<b>(209)</b>	<b>(46)</b>	<b>-</b>	<b>23.636</b>
Activos reportables	185.020	1.399	186.419	(954)	-	14.950	200.415
Pasivos reportables	-	(2.355)	(2.355)	-	-	(104.321)	(106.676)
<b>Activos / (pasivos) netos reportables</b>	<b>185.020</b>	<b>(956)</b>	<b>184.064</b>	<b>(954)</b>	<b>-</b>	<b>(89.371)</b>	<b>93.739</b>

30 de septiembre de 2019							
	Centro de operaciones Argentina	Centro de operaciones Israel	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	3.609	-	3.609	(25)	910	(7)	4.487
Costos	(740)	-	(740)	11	(953)	-	(1.682)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.869</b>	<b>-</b>	<b>2.869</b>	<b>(14)</b>	<b>(43)</b>	<b>(7)</b>	<b>2.805</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12.897	-	12.897	(548)	-	-	12.349
Gastos generales y de administración	(651)	(28)	(679)	8	-	10	(661)
Gastos de comercialización	(300)	-	(300)	5	-	-	(295)
Otros resultados operativos, netos	(65)	-	(65)	-	12	(3)	(56)
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>14.750</b>	<b>(28)</b>	<b>14.722</b>	<b>(549)</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>14.142</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	324	-	324	413	-	-	737
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>15.074</b>	<b>(28)</b>	<b>15.046</b>	<b>(136)</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>14.879</b>
Activos reportables	132.844	542.703	675.547	(771)	-	33.893	708.669
Pasivos reportables	-	(480.535)	(480.535)	-	-	(114.060)	(594.595)
<b>Activos / (Pasivos) netos reportables</b>	<b>132.844</b>	<b>62.168</b>	<b>195.012</b>	<b>(771)</b>	<b>-</b>	<b>(80.167)</b>	<b>114.074</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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019:

		30 de septiembre de 2020						
		Centro de operaciones Argentina						
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ingresos	367	541	39	6	263	-	2	1.218
Costos	(134)	(45)	(97)	(129)	(221)	-	(25)	(651)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>233</b>	<b>496</b>	<b>(58)</b>	<b>(123)</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	<b>(23)</b>	<b>567</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.178	13.112	10.096	-	2	-	538	24.926
Gastos generales y de administración	(328)	(87)	(66)	(57)	(17)	(74)	(20)	(649)
Gastos de comercialización	(73)	(37)	(305)	(19)	(16)	-	(1)	(451)
Otros resultados operativos, netos	(24)	(1)	(6)	8	-	-	(2)	(25)
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>986</b>	<b>13.483</b>	<b>9.661</b>	<b>(191)</b>	<b>11</b>	<b>(74)</b>	<b>492</b>	<b>24.368</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	(8)	-	(386)	-	(78)	(472)
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>986</b>	<b>13.483</b>	<b>9.653</b>	<b>(191)</b>	<b>(375)</b>	<b>(74)</b>	<b>414</b>	<b>23.896</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	54.124	72.026	43.899	-	103	-	1.986	172.138
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	565	-	1.781	-	7.152	9.498
Otros activos reportables	282	236	809	1.954	-	-	103	3.384
<b>Activos reportables</b>	<b>54.406</b>	<b>72.262</b>	<b>45.273</b>	<b>1.954</b>	<b>1.884</b>	<b>-</b>	<b>9.241</b>	<b>185.020</b>

		30 de septiembre de 2019						
		Centro de operaciones Argentina						
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ingresos	2.085	697	83	701	3	-	40	3.609
Costos	(180)	(37)	(56)	(429)	(4)	-	(34)	(740)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>1.905</b>	<b>660</b>	<b>27</b>	<b>272</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>2.869</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	601	6.845	5.153	-	-	-	298	12.897
Gastos generales y de administración	(257)	(56)	(66)	(107)	(41)	(88)	(36)	(651)
Gastos de comercialización	(140)	(29)	(53)	(77)	-	-	(1)	(300)
Otros resultados operativos, netos	(27)	(7)	(16)	(4)	(1)	-	(10)	(65)
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>2.082</b>	<b>7.413</b>	<b>5.045</b>	<b>84</b>	<b>(43)</b>	<b>(88)</b>	<b>257</b>	<b>14.750</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	1	-	(228)	-	551	324
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>2.082</b>	<b>7.413</b>	<b>5.046</b>	<b>84</b>	<b>(271)</b>	<b>(88)</b>	<b>808</b>	<b>15.074</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	54.965	40.896	35.580	-	116	-	1.443	133.000
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	574	-	(9.619)	-	5.817	(3.228)
Otros activos reportables	314	74	198	2.155	234	-	97	3.072
<b>Activos / (Pasivos) reportables</b>	<b>55.279</b>	<b>40.970</b>	<b>36.352</b>	<b>2.155</b>	<b>(9.269)</b>	<b>-</b>	<b>7.357</b>	<b>132.844</b>

(i) Para el periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, el resultado neto por cambio en el valor razonable las propiedades de inversión fue una ganancia de \$ 2.565. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

- resultado positivo de \$ 19.713,7 producto de un aumento en la tasa de inflación más PBI proyectada, con el consiguiente incremento en el flujo de efectivo de los ingresos de los centros comerciales;
- resultado negativo de \$ 22.963,3 debido a la conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos;
- un aumento de 72 puntos básicos en la tasa de descuento, originado principalmente por una suba del componente riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó una disminución en el valor de los centros comerciales de \$ 2.244.
- impacto positivo de \$ 14.539,7 producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$ 12.160,3 a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales aumentó 11,9% durante el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2020, producto principalmente de una devaluación del peso superior a la tasa de inflación del período

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta un análisis de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Israel del Grupo por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	30 de septiembre de 2020						
	Centro de operaciones Israel						
	Bienes raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Corporativo	Otros	Total
Ingresos	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado bruto</b>	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-
Gastos generales y de administración	-	-	-	-	(5)	-	(5)
Gastos de comercialización	-	-	-	-	-	-	-
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados operativos, netos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado operativo</b>	-	-	-	-	(5)	-	(5)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-
<b>(Pérdida) del segmento</b>	-	-	-	-	(5)	-	(5)
Activos reportables	-	-	-	-	1,399	-	1,399
Pasivos reportables	-	-	-	-	(2,355)	-	(2,355)
<b>Activos / (Pasivos) reportables, netos</b>	-	-	-	-	(956)	-	(956)

	30 de septiembre de 2019						
	Centro de operaciones Israel						
	Bienes raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Corporativo	Otros	Total
Ingresos	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ganancia bruta</b>	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-
Gastos generales y de administración	-	-	-	-	(28)	-	(28)
Gastos de comercialización	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados operativos, netos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ganancia operativa</b>	-	-	-	-	(28)	-	(28)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ganancia del segmento</b>	-	-	-	-	(28)	-	(28)
Activos reportables	204.587	34.536	159.317	20.065	74.195	50.003	542.703
Pasivos reportables	(165.817)	-	(127.182)	-	(27.718)	(159.818)	(480.535)
<b>Activos / (pasivos) reportables, netos</b>	<b>38.770</b>	<b>34.536</b>	<b>32.135</b>	<b>20.065</b>	<b>46.477</b>	<b>(109.815)</b>	<b>62.168</b>

## 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 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	30 de septiembre de 2020	30 de junio de 2020
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>80.073</b>	<b>38.519</b>
Ajustes a saldos iniciales (NIC 28 y NIIF 9)	-	(2.130)
Aumento de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	3.598
Aportes de capital	8	2.909
Reducción de capital social	-	(114)
Baja de participación en asociadas y negocios conjuntos	(30.980)	-
Desconsolidación (iii)	(34.721)	31.409
Participación en los resultados	662	9.330
Diferencia de conversión	(2.417)	57
Dividendos (i)	-	(1.959)
Otros resultados Integrales	(333)	(1.340)
Reclasificación a destinado para la venta	-	(2.228)
Otros	409	(1)
Incorporación por combinación de negocios	-	2.023
<b>Cierre del período / ejercicio (ii)</b>	<b>12.701</b>	<b>80.073</b>

(i) Ver Nota 25.

Véase nuestro informe de fecha 17/11/20  
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

(ii) Al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020 incluye (\$ 17) y (\$ 16) en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18) respectivamente.

(iii) El importe al 30 de septiembre de 2021 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) "

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 2020	30 de junio de 2020	30 de septiembre de 2020	30 de junio de 2020	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
<b>Asociadas</b>						
New Lipstick	49,96%	49,96%	173	503	(330)	(2.141)
BHSA	29,91%	29,91%	4.327	4.385	(60)	477
Condor	18,89%	18,89%	1.548	1.594	(55)	(17)
PBEL	N/A	45,40%	-	-	-	-
Shufersal	N/A	26,02%	-	30.263	17	-
Mehadrin	N/A	45,41%	-	-	-	-
Gav-Yam	N/A	N/A	-	29.365	28	-
Quality	50,00%	50,00%	2.892	2.262	622	400
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	235	219	16	81
TGLT	30,50%	N/A	2.166	2.217	(39)	-
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	1.360	9.265	(1.954)	19
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>12.701</b>	<b>80.073</b>	<b>(1.755)</b>	<b>(1.181)</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 periodo	Patrimonio
<b>Asociadas</b>						
New Lipstick (1)	EE.UU.	Inmobiliaria	N/A	-	(*) (9)	(*) (31)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(***) 1.500	(***) (194)	(***) 14.001
Condor	EE.UU.	Hotelera	2.245.100	(*) 232	(*) (10)	(*) 76
PBEL	India	Inmobiliaria	N/A	(**) (2)	(**) -	(**) (2)
Shufersal	Israel	Retail	N/A	(**) 1.399	(**) 80	(**) 1.930
Mehadrin	Israel	Agropecuaria	N/A	N/A	N/A	N/A
Gav-Yam	Israel	Inmobiliaria	N/A	(**) 1.356	(**) 68	(**) 3.526
Quality	Argentina	Inmobiliaria	163.039.244	406	1.243	5.717
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.498	1	224	327
TGLT (2)	Argentina	Inmobiliaria	279.502.813	925	(477)	6.295
Otras asociadas y negocios conjuntos			N/A	N/A	N/A	N/A

(\*) Importes expresados en millones de 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 millones de NIS.

(\*\*\*) Datos al 30 de septiembre 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.

# 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 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2020			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020	
	Propiedades en alquiler	Reservas de tierra	Propiedades en desarrollo	Total	Total
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>207.434</b>	<b>33.966</b>	<b>3.566</b>	<b>244.966</b>	<b>359.057</b>
Ajuste saldos iniciales	-	-	-	-	459
Altas	146	-	-	146	5.790
Incorporación por combinación de negocio	-	-	-	-	263
Activación de costos financieros	-	-	-	-	87
Alta de costos iniciales de arrendamientos	16	1	-	17	21
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(3)	-	-	(3)	(16)
Reclasificación a disponible para la venta	-	-	-	-	(26.085)
Desconsolidación	(82.116)	(854)	(1.281)	(84.251)	(169.600)
Bajas	(9.607)	-	-	(9.607)	(16.312)
Diferencia de conversión	(8.628)	(89)	(142)	(8.859)	57.570
Resultado neto de cambios en el valor razonable	13.909	9.326	834	24.069	33.732
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>121.151</b>	<b>42.350</b>	<b>2.977</b>	<b>166.478</b>	<b>244.966</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:

	30.09.2020	30.09.2019
Ingresos por alquileres y servicios	1.304	3.704
Gastos operativos directos	(653)	1.195
Gastos de desarrollos	(17)	(23)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	187	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	23.902	12.349

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Periodo finalizado el 30 de septiembre de 2020					Total	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020
	Establecimientos agropecuarios	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Redes de comunicación	Otros		
Costos	10.226	13.003	4.826	108.657	13.880	150.592	125.505
Depreciación acumulada	(5.540)	(7.455)	(4.068)	(85.927)	(6.984)	(109.974)	(91.158)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>4.686</b>	<b>5.548</b>	<b>758</b>	<b>22.730</b>	<b>6.896</b>	<b>40.618</b>	<b>34.347</b>
Altas	40	64	3	416	533	1.056	6.107
Bajas	-	(19)	(1)	(40)	-	(60)	(3.558)
Incorporación activos por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	6.576
Baja por desconsolidación	(4.373)	(3.071)	(570)	(20.300)	(6.082)	(34.396)	(1.141)
Reclasificación de activos disponibles para la venta	-	(20)	-	-	-	(20)	(295)
Diferencia de conversión	(333)	(249)	(44)	(1.636)	(487)	(2.749)	6.266
Transferencias (realizadas) / recibidas	-	-	-	-	-	-	(280)
Depreciación (i)	(20)	(169)	(14)	(1.170)	(738)	(2.111)	(7.404)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>2.084</b>	<b>132</b>	<b>-</b>	<b>122</b>	<b>2.338</b>	<b>40.618</b>
Costos	5.167	9.264	4.088	80.895	8.118	107.532	150.592
Depreciación acumulada	(5.167)	(7.180)	(3.956)	(80.895)	(7.996)	(105.194)	(109.974)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>2.084</b>	<b>132</b>	<b>-</b>	<b>122</b>	<b>2.338</b>	<b>40.618</b>

- (i) Al 30 de septiembre de 2020, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: \$ 65 en "Costos" y \$ 4 en "Gastos generales y de administración", respectivamente en el estado de resultados (Nota 21). Por otro lado, \$ 2.042 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 30 de septiembre de 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Periodo finalizado el 30 de septiembre de 2020			Total	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020
	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar		
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>2.180</b>	<b>892</b>	<b>4.649</b>	<b>7.721</b>	<b>8.999</b>
Ajustes a saldos iniciales	-	-	-	-	-
Altas	-	112	278	390	2.486
Baja por desconsolidación	(1.526)	(102)	(3.884)	(5.512)	(167)
Costos financieros activados	-	-	-	-	13
Diferencia de conversión	(140)	(14)	(268)	(422)	943
Transferencias (realizadas) / recibidas	139	(139)	-	-	231
Costos financieros activados	-	-	-	-	-
Bajas	(557)	(74)	-	(631)	(4.784)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>96</b>	<b>675</b>	<b>775</b>	<b>1.546</b>	<b>7.721</b>
No corriente	-	-	-	1.328	5.228
Corriente	-	-	-	218	2.493
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.546</b>	<b>7.721</b>

# 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 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre 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	6.075	9.066	12.153	25.548	8.520	14.386	75.748
Amortización acumulada	-	(854)	(9.548)	(22.883)	(3.974)	(8.578)	(45.837)
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>6.075</b>	<b>8.212</b>	<b>2.605</b>	<b>2.665</b>	<b>4.546</b>	<b>5.808</b>	<b>29.911</b>
Altas	-	-	-	20	284	634	938
Bajas	-	-	-	-	(79)	-	(79)
Baja por desconsolidación	(5.859)	(7.607)	(2.360)	(2.251)	(3.514)	(4.603)	(26.194)
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	61
Diferencia de conversión	(91)	(585)	(186)	(196)	(329)	(388)	(1.775)
Amortizaciones (i)	-	(20)	(59)	(238)	(742)	(556)	(1.615)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>166</b>	<b>895</b>	<b>1.186</b>
Costos	125	814	8.929	22.395	4.338	9.478	46.079
Amortización acumulada	-	(814)	(8.929)	(22.395)	(4.172)	(8.583)	(44.893)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>166</b>	<b>895</b>	<b>29.911</b>

- (i) Al 30 de septiembre de 2020 el cargo por amortización ha sido imputado \$ 2 dentro de "Costos" y \$ 27 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados (Nota 21). Por otro lado, \$ 1.586 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 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2020	30 de junio de 2020
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	8	4.431
Redes de comunicación	-	11.846
Maquinarias y equipamientos	11	14
Otros	602	5.088
<b>Total derechos de uso</b>	<b>621</b>	<b>21.379</b>
No corriente	621	21.379
<b>Total</b>	<b>621</b>	<b>21.379</b>

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

	Total al 30 de septiembre de 2020	Total al 30 de septiembre de 2019
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	397	579
Redes de comunicación	2.293	3.397
Otros	646	1.096
<b>Total depreciación de derechos de uso</b>	<b>3.336</b>	<b>5.072</b>

# 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 anuales. Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre 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>30 de septiembre de 2020</b>							
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos)	4.152	-	-	-	4.152	3.396	7.548
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	302	-	177	479	-	479
- Bonos	-	2.109	-	-	2.109	-	2.109
- Inversiones en activos financieros con cotización	10	329	931	26	1.296	-	1.296
Instrumentos financieros derivados:							
- Warrants	-	-	-	-	-	-	-
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	16	-	16	-	16
Activos restringidos (i)	8	-	-	-	8	-	8
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	4.330	-	-	-	4.330	-	4.330
- Inversiones a corto plazo	-	67	-	-	67	-	67
<b>Total de activo</b>	<b>8.500</b>	<b>2.807</b>	<b>947</b>	<b>203</b>	<b>12.457</b>	<b>3.396</b>	<b>15.853</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>30 de septiembre de 2020</b>							
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>							
Deudas comerciales y otras deudas	3.983	-	-	-	3.983	2.769	6.752
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros)	56.438	-	-	-	56.438	-	56.438
Instrumentos financieros derivados:							
- Swaps	-	-	89	-	89	-	89
<b>Total de pasivo</b>	<b>60.421</b>	<b>-</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>60.510</b>	<b>2.769</b>	<b>63.279</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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)	53.134	-	-	-	53.134	15.771	68.905
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	618	248	-	866	-	866
- Acciones de compañías privadas	-	-	-	3.132	3.132	-	3.132
- Depósitos	1.028	66	-	-	1.094	-	1.094
- Bonos	-	9.940	1.555	-	11.495	-	11.495
- Inversiones en activos financieros con cotización	-	6.995	872	250	8.117	-	8.117
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	139	-	139	-	139
- Otros	66	-	22	153	241	-	241
Activos restringidos (i)	8.698	-	-	-	8.698	-	8.698
Activos financieros disponibles para la venta:							
- Clal	-	3.636	-	-	3.636	-	3.636
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	26.562	-	-	-	26.562	-	26.562
- Inversiones a corto plazo	67.420	3.294	-	-	70.714	-	70.714
<b>Total de activo</b>	<b>156.908</b>	<b>24.549</b>	<b>2.836</b>	<b>3.535</b>	<b>187.828</b>	<b>15.771</b>	<b>203.599</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>30 de junio de 2020</b>							
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>							
Deudas comerciales y otras deudas	26.898	-	-	-	26.898	7.380	34.278
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros)	404.954	-	-	-	404.954	-	404.954
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	149	-	149	-	149
- Swaps	-	-	1.028	22	1.050	-	1.050
- Otros	-	-	66	-	66	-	66
<b>Total de pasivo</b>	<b>431.852</b>	<b>-</b>	<b>1.243</b>	<b>22</b>	<b>433.117</b>	<b>7.380</b>	<b>440.497</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 30 de septiembre 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.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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
Inversiones en activos financieros – Otros	Flujo de fondos descontados – 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 30 de septiembre 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 publicas	Instrumentos financieros derivados	Total al 30 de septiembre de 2020	Total al 30 de junio de 2020
<b>Saldos al inicio del período / ejercicio</b>	<b>(22)</b>	<b>3.132</b>	<b>250</b>	<b>-</b>	<b>153</b>	<b>3.513</b>	<b>4.460</b>
Altas y adquisiciones	-	-	-	-	-	-	38
Transferencia de nivel 1	-	-	-	247	-	247	378
Diferencia de conversión	-	-	-	-	-	-	883
Desconsolidación	22	(3.132)	(219)	-	(153)	(3.482)	-
Baja	-	-	-	-	-	-	(1.709)
Resultados reconocidos en el período / ejercicio (i)	-	-	(5)	(70)	-	(75)	(537)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>177</b>	<b>-</b>	<b>203</b>	<b>3.513</b>

(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 2020 y 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2020	30 de junio de 2020
Deudores por ventas, alquileres y servicios	3.095	41.397
Menos: Previsión para deudores incobrables	(669)	(4.021)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>2.426</b>	<b>37.376</b>
Gastos pagados por adelantado	530	14.529
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	1.470	10.797
Adelantos a proveedores	886	1.086
Créditos fiscales	763	866
Otros	804	230
<b>Total otros créditos</b>	<b>4.453</b>	<b>27.508</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>6.879</b>	<b>64.884</b>
No corriente	1.881	24.898
Corriente	4.998	39.986
<b>Total</b>	<b>6.879</b>	<b>64.884</b>

Véase nuestro informe de fecha 17/11/20  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1720  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30 de septiembre de 2020	30 de junio de 2020
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>4.021</b>	<b>2.856</b>
Ajuste de saldos iniciales (NIIF 9)	-	-
Altas	355	1.107
Recuperos	(72)	(117)
Diferencia de conversión	(238)	1.145
Desconsolidación	(3.328)	(22)
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(20)	(772)
Traslado de/a activos disponibles para la venta	-	(22)
Incorporación por combinación de negocio	-	19
RECPAM	(49)	(173)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>669</b>	<b>4.021</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

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 2020 y 2019:

	Nota	30.09.2020	30.09.2019
Ganancia del período		8.340	15.017
Resultado del período por operaciones discontinuas		6.396	(13.887)
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	7.958	2.505
Amortizaciones y depreciaciones	21	122	119
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(24.089)	(12.349)
Resultados financieros, netos		(87)	12.670
Provisiones y previsiones		70	69
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	(147)	(737)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
Disminución en inventarios		5	1
Disminución / (Aumento) en propiedades para la venta		256	(52)
Aumento en activos restringidos		1.157	-
(Aumento) /Disminución en créditos por venta y otros créditos		(643)	392
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		1.885	(476)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(73)	(160)
Disminución en provisiones		(12)	(186)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>1.138</b>	<b>2.926</b>
Efectivo neto generado por actividades operativas discontinuadas antes del impuesto a las ganancias pagado		2.405	7.897
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>3.543</b>	<b>10.823</b>

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	30.09.2020	30.09.2019
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	-	299
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	11	-
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	618
Aumento de activos intangibles a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	-	36
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de préstamos	81	0
Aumento de propiedades para la venta a través de un aumento de préstamos	12	5
Distribución de dividendos a interés no controlante pendientes de pago	-	18
Baja de participación en asociadas y negocios conjuntos	30.980	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	499
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	-	23
Baja de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una reclasificación a activos disponibles para la venta	-	4434

## 16. Deudas comerciales y otras deudas

Véase nuestro informe de fecha 17/11/20  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 21  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30 de septiembre de 2020	30 de junio de 2020
Deudas comerciales	800	20.151
Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios	2.640	2.850
Obligaciones de construcción	-	438
Provisión facturas a recibir	396	473
Ingreso diferido	-	153
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>3.836</b>	<b>24.065</b>
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	-	241
Deudas fiscales	215	171
Provisiones de construcción	-	-
Otras deudas	2.701	9.801
<b>Total otras deudas</b>	<b>2.916</b>	<b>10.213</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>6.752</b>	<b>34.278</b>
No corriente	1.745	2.335
Corriente	5.007	31.943
<b>Total</b>	<b>6.752</b>	<b>34.278</b>

## 17. Préstamos

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

	Valor libros al 30 de septiembre de 2020	Valor libros al 30 de junio de 2020	Valor razonable al 30 de septiembre de 2020	Valor razonable al 30 de junio de 2020
Obligaciones negociables	44.538	340.026	185.441	252.018
Préstamos bancarios	3.629	60.580	39.103	45.329
Descubiertos bancarios	7.110	2.614	7.110	2.428
Otros préstamos	1.161	1.734	1.161	1.611
<b>Total préstamos</b>	<b>56.438</b>	<b>404.954</b>	<b>232.815</b>	<b>301.386</b>
No corriente	31.967	320.616		
Corriente	24.471	84.338		
<b>Total</b>	<b>56.438</b>	<b>404.954</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 millones (equivalentes a USD 4,7 millones 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 millones 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 serán destinados a refinanciar pasivos de corto plazo.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 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.

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).

## 18. Provisiones

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

	Periodo finalizado el 30 de septiembre 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 periodo / ejercicio</b>	<b>2.686</b>	<b>16</b>	<b>482</b>	<b>2.740</b>	<b>5.924</b>	<b>14.980</b>
Aumentos	7	-	20	(79)	(52)	513
Participación en los resultados	-	1	(1)	(1)	(1)	(8.032)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	60
Recuperos	(1)	-	-	-	(1)	(1.132)
Utilizaciones	(44)	-	-	(20)	(64)	(896)
RECPAM	(17)	-	-	-	(17)	(73)
Desconsolidación	(2.217)	-	(468)	(2.400)	(5.085)	-
Diferencia de conversión	(178)	-	(33)	(240)	(451)	504
<b>Al cierre del periodo / ejercicio</b>	<b>236</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>253</b>	<b>5.924</b>
No corriente					145	3.297
Corriente					108	2.627
<b>Total</b>					<b>253</b>	<b>5.924</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:

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Impuesto a las ganancias corriente	(5)	(194)
Impuesto diferido	(7.953)	(2.311)
<b>Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas</b>	<b>(7.958)</b>	<b>(2.505)</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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
<b>Resultado de operaciones continuadas la tasa del impuesto vigente en los respectivos países</b>	<b>(6.808)</b>	<b>(1.458)</b>
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(44)	190
Quebrantos no reconocidos (i)	(2.415)	(808)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	446	(1.013)
Diferencial de tasa	1.636	662
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	222	1.113
Transparencia fiscal	-	149
Ajuste por inflación impositivo	(995)	(1.340)
<b>Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas</b>	<b>(7.958)</b>	<b>(2.505)</b>

(i) Corresponde principalmente al Centro de Operaciones Argentina.

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	30 de septiembre de 2020	30 de junio de 2020
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>(46.727)</b>	<b>(56.001)</b>
Utilización de quebrantos	-	-
Diferencia de conversión	1.240	1.694
Incorporación por combinación de negocios	-	(933)
Desconsolidación	11.248	15.370
Cargado / (Acreditado) a la reserva de superávit por revaluación	-	386
Reserva de superávit por revaluación	-	(98)
Cargo por impuesto diferido	(7.734)	(7.145)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>(41.973)</b>	<b>(46.727)</b>
Activo por impuesto diferido	148	681
Pasivo por impuesto diferido	(42.121)	(47.408)
Pasivo neto por impuesto diferido	<b>(41.973)</b>	<b>(46.727)</b>

## 20. Ingresos

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Ingresos por alquileres y servicios	1.304	3.704
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	299	80
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	6	703
<b>Ingresos totales del Grupo</b>	<b>1.609</b>	<b>4.487</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 30 de septiembre de 2020	Total al 30 de septiembre de 2019
Costo de venta de bienes y servicios	294	-	294	72
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	368	165	533	932
Amortizaciones y depreciaciones	72	50	122	119
Honorarios y retribuciones por servicios	11	59	70	150
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	242	46	288	583
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	22	-	22	170
Impuestos, tasas y contribuciones	59	16	75	323
Honorarios a directores	-	285	285	128
Alquileres y expensas	25	9	34	53
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	-	39
Otros gastos	4	14	18	69
<b>Total al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1.097</b>	<b>644</b>	<b>1.741</b>	<b>-</b>
<b>Total al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>1.682</b>	<b>661</b>	<b>2.343</b>	<b>2.638</b>

Véase nuestro informe de fecha 17/11/20  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1724  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Total al 30 de septiembre de 2020	Total al 30 de septiembre de 2019
Inventarios al inicio del período (*)	12.762	22.274
Ajuste de saldos iniciales	-	(8.126)
Compras y gastos (**)	7.700	41.852
Costos financieros activados	-	99
Diferencia de conversión	8.262	(369)
Transferencias	-	(810)
Bajas	(631)	(1.231)
Desconsolidación	(3.377)	-
Inventarios al cierre del período (*)	(1.611)	(11.065)
<b>Total costos</b>	<b>23.105</b>	<b>42.624</b>

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

	Total al 30 de septiembre de 2020	Total al 30 de junio de 2020
Real estate	1.546	7.721
Otros	65	-
Telecomunicaciones	-	5.041
<b>Total inventarios al cierre del período (*)</b>	<b>1.611</b>	<b>12.762</b>

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

## 23. Otros resultados operativos, netos

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Resultado por venta de subsidiaria y asociadas	-	(8)
Donaciones	(19)	(38)
Juicios y otras contingencias	(25)	(30)
Intereses generados por activos operativos	13	26
Otros	13	(6)
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>(18)</b>	<b>(56)</b>

## 24. Resultados financieros, netos

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	17	83
- Dividendos ganados	12	-
- Otros ingresos financieros	27	-
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>56</b>	<b>83</b>
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(1.485)	(1.661)
- Resultado por canje de deuda	(5)	(3)
- Otros costos financieros	(196)	(164)
<b>Subtotal costos financieros</b>	<b>(1.686)</b>	<b>(1.828)</b>
Costos financieros capitalizados	93	46
<b>Total costos financieros</b>	<b>(1.593)</b>	<b>(1.782)</b>
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	800	(456)
- Diferencias de cambio, neta	(8)	(8.929)
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	20	8
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(188)	225
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>624</b>	<b>(9.152)</b>
- RECPAM	(29)	(393)
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>(942)</b>	<b>(11.244)</b>

# 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 2020 y al 30 de junio de 2020:

Rubro	30 de septiembre de 2020	30 de junio de 2020
Créditos por ventas y otros créditos	387	1.416
Inversiones en activos financieros	2	1.702
Préstamos	(29)	(169)
Deudas comerciales y otras deudas	(70)	(410)
<b>Total</b>	<b>290</b>	<b>2.539</b>

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2020	30 de junio de 2020	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	-	(83)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	18	17	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Condor	222	290	Acciones compañías públicas	Créditos por ventas y otros créditos
IRSA Real Estate Strategies LP	127	125	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
PBS Real Estate Holdings S.R.L.	-	508	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	131	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(29)	(29)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	-	9	Honorarios por gerenciamiento a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	90	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	219	Dividendos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(1)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>337</b>	<b>1.276</b>		
Cresud	(4)	(3)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(48)	(264)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	2	1.702	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	4	4	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(1)	Management fee	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(3)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total controlante</b>	<b>(47)</b>	<b>1.435</b>		
Directores	(16)	(137)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	4	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	-	(57)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	-	(1)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	16	19	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>(172)</b>		
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>290</b>	<b>2.539</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 30 de septiembre de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019	Descripción de la operación
BACS	28	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Otras asociadas y negocios conjuntos	9	41	Operaciones financieras
	-	(3)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(9)	-	Donaciones
	-	-	Servicios corporativos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	
Cresud	4	4	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(204)	(155)	Servicios corporativos
	299	96	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>99</b>	<b>(55)</b>	
Directores	(515)	(145)	Honorarios y remuneraciones
Otras (1)	-	41	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	(14)	Donaciones
	-	(11)	Servicios legales
	(20)	-	Honorarios y remuneraciones
<b>Total otras</b>	<b>(535)</b>	<b>(129)</b>	
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>(408)</b>	<b>(146)</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 30 de septiembre de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019	Descripción de la operación
Condor	-	36	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	
Quality	8	16	Aportes irrevocables otorgados
Manibil	-	94	Aportes irrevocables otorgados
IBC	-	-	Préstamo capitalizado
Otros	-	-	Aportes irrevocables otorgados
<b>Total aporte en asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>8</b>	<b>110</b>	
Pareto	53	-	Compra y canje de acciones
<b>Total otras transacciones</b>	<b>53</b>	<b>-</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 – Previsiones  
 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 2020	Total al 30 de junio de 2020
<b>Activo</b>				
<b>Créditos y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	11	75,980	870	3.246
Euros	0,12	88,965	11	948
<b>Créditos con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	0,24	76,180	18	335
<b>Total Créditos y otros créditos</b>			<b>899</b>	<b>4.529</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	0,1	75,98	10	3.879
Libras	3	22,22	69	84
<b>Inversiones con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	16	76,18	1.212	1.305
<b>Total inversiones en activos financieros</b>			<b>1.291</b>	<b>5.268</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	-	75,98	-	-
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	22	75,98	1.689	14.015
Euros	1	88,97	1	1.665
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>1.690</b>	<b>15.680</b>
<b>Total Activo</b>			<b>3.880</b>	<b>25.477</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	181	76,18	13.822	14.201
Euros	-	98,49	-	328
<b>Deudas con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	-	76,18	-	-
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>13.822</b>	<b>14.529</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	241	76,18	18.385	65.590
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	1	76,180	67	379
<b>Total Préstamos</b>			<b>18.452</b>	<b>65.969</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	0,01	76,180	1	102
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>1</b>	<b>102</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	0,03	76,180	2	-
<b>Total pasivos por arrendamientos</b>			<b>2</b>	<b>-</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>32.277</b>	<b>80.600</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 30 de septiembre 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:

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
Propiedades, planta y equipo	-	38.453
Activos intangibles	-	1.467
Inversiones en asociadas	-	241
Activo por impuesto diferido	-	876
Propiedades de inversión	-	-
Créditos por impuesto a las ganancias	-	-
Créditos por ventas y otros créditos	-	1.991
Efectivo y equivalente de efectivo	-	1.840
<b>Total grupo de activos destinados para la venta</b>	<b>-</b>	<b>44.868</b>
Deudas comerciales y otras deudas	-	10.686
Remuneraciones y cargas sociales	-	417
Beneficios a empleados	-	416
Pasivo por impuesto corriente y diferido	-	2.103
Préstamos	-	10.290
<b>Total grupo de pasivos destinados para la venta</b>	<b>-</b>	<b>23.912</b>
<b>Total activos netos destinados para la venta</b>	<b>-</b>	<b>20.956</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.

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>30 de septiembre de 2019</u>
Ingresos	27.124	27.100
Costos	(22.008)	(18.143)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>5.116</b>	<b>8.957</b>
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(20)	-
Gastos generales y de administración	(3.122)	(2.569)
Gastos de comercialización	(2.974)	(3.185)
Otros resultados operativos, netos (1)	(1.867)	19.881
<b>Resultado operativo</b>	<b>(2.867)</b>	<b>23.084</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	515	(528)
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>(2.352)</b>	<b>22.556</b>
Ingresos financieros	377	317
Costos financieros	(4.946)	(7.321)
Otros resultados financieros	327	(1.624)
<b>Resultado financieros, netos</b>	<b>(4.242)</b>	<b>(8.628)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(6.594)</b>	<b>13.928</b>
Impuesto a las ganancias	198	(41)
<b>Resultado del período de operaciones discontinuadas</b>	<b>(6.396)</b>	<b>13.887</b>
<b>Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad controlante	(5.064)	4.271
Interés no controlante	(1.332)	9.616
<b>Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>		
Básico	(8,81)	7,43
Diluido	(8,81)	7,38

(1) Al 30 de septiembre de 2020 corresponde principalmente a la pérdida de control de IDBD; al 30 de septiembre de 2019 corresponde principalmente al resultado por la pérdida de control de Gav-Yam 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 la Sociedad

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 8 de noviembre de 2020, más de 1.200.000 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 espera una fuerte contracción de la economía argentina.

Luego de diversas negociaciones entre el gobierno argentino y los bonistas, el gobierno argentino anunció la celebración de un principio de acuerdo con los principales grupos de acreedores, a fin de evitar el default. El 28 de agosto de 2020 el gobierno informó que los tenedores del 93,55% del monto total de capital pendiente de todos los bonos aceptaron el canje de la deuda, y con fecha 31 de agosto de 2020, el gobierno nacional obtuvo los consentimientos requeridos para canjear y/o modificar el 99,01% del monto total de capital pendiente de todas las series de los bonos elegibles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los nuevos bonos ya se encuentran cotizando en el mercado.

A su vez, el gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda con el 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. Por el contrario, la falta de un acuerdo con los acreedores privados externos podría derivar en un default de la deuda soberana argentina y, en consecuencia, esta situación podría generar limitaciones a la capacidad de las empresas para acceder a nuevo financiamiento.

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

- En agosto de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica ("EMAE") informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC"), registró una variación del (11,6%) respecto al mismo mes de 2019, y del 1,1% respecto del mes anterior.

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

- El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en octubre de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), estima una inflación minorista del 35,8% para 2020. Los analistas que confirman el REM prevén una variación del PBI real para 2020 de (11,6%). A su vez, prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 4,5%.
- La inflación interanual al 30 de septiembre de 2020 alcanzó el 36,6%.
- En el periodo de septiembre 2019 a septiembre 2020, el peso se depreció 32,3% frente al dólar estadounidense de acuerdo al tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de septiembre de 2020 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 82% 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.

Con fecha 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina publicó las Comunicaciones "A" 7105 y 7106 por las cuales se establece, entre otras medidas, que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre el 15.10.2020 y el 31.03.2021, debieron presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios. Cabe mencionar que para los vencimientos a registrarse desde la fecha de entrada en vigencia de la comunicación (16 de septiembre de 2020) y hasta el 31.12.2020, el plan de refinanciación debió presentarse con anterioridad al 30.09.2020; y el plazo de presentación para los restantes vencimientos -entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de marzo de 2021 deberá presentarse con un plazo como mínimo de 30 días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse.

### **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 de la 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 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. Al 31 de octubre de 2020, todos los centros comerciales del Grupo se encontraban abiertos operando con rigurosos protocolos. No obstante, la incertidumbre de la situación podría originar retrocesos en las aperturas ya realizadas como ocurrió en algunos centros comerciales del interior del país en meses previos dado al incremento de casos en dichas regiones.
- 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. Adicionalmente el cargo de incobrables en el primer trimestre del ejercicio 2021 es de ARS 40 comparado con ARS 37 en igual período del año anterior.

## IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

- 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 la Sociedad posee en forma directa o indirecta, se encuentran también 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. Como resultado de lo anterior, el impacto en los presentes estados contables es una disminución de los ingresos del 99% en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior. Con posterioridad al cierre, el 16 de noviembre, abrió sus puertas el Hotel Llao Llao operando bajo estrictos protocolos. Se espera que los hoteles de la ciudad de Buenos Aires comiencen a flexibilizar gradualmente su actividad en los próximos meses.

En materia financiera, IRSA, en el mes de mayo y julio 2020, ha emitido obligaciones negociables en el mercado local por la suma aproximada de USD 105,4. Con los fondos de estas emisiones, la Compañía canceló sus Obligaciones Negociables Clase II por un valor nominal de USD 71,4 con vencimiento el 20 de julio de 2020 y las Obligaciones Negociables Clase II por un valor nominal de CLP 31.502,6 (equivalentes a aproximadamente USD 41) con vencimiento el 6 de agosto de 2020. Por otra parte, IRSA PC canceló sus Obligaciones Negociables Clase IV con fecha 14 de septiembre por un valor nominal de USD 140.

El vencimiento de IRSA de la Clase I por un valor nominal de USD 181,5 se enmarca en el período contemplado por la disposición "A" 7106 del BCRA mencionada anteriormente. 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%.

En los próximos 12 meses IRSA enfrenta el vencimiento de sus Obligaciones Negociables Clase III por un valor nominal de ARS 354 (equivalente a USD 4,6) 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 4,4) con vencimiento el 21 de julio de 2021, descubiertos bancarios por un equivalente a USD 22,0 y otra deuda bancaria por USD 11,8. Por su parte, IRSA PC tiene vencimientos de deuda bancaria por la suma aproximada de USD 72,7.

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 30 de septiembre de 2020 IRSA utilizó aproximadamente USD 104,5, quedando el saldo disponible. Adicionalmente, en la Asamblea anual de accionistas realizada el 26 de octubre de 2020 IRSA PC aprobó la distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 9.700 que será abonado con fecha 25 de noviembre. Al 30 de septiembre, IRSA poseía una participación del 80,65% del capital social de IRSA PC.

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 de la Sociedad.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 31. Hechos posteriores

### Asamblea de Accionistas

El 26 de octubre de 2020, la Asamblea General ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo en especie por la suma de \$484, a ser efectivizado mediante la entrega de acciones de IRSA CP de titularidad de la Sociedad.

### 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 millones.

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

- ON Clase VIII: Valor Nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 104,3 millones.
  - Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 31,7 millones.
  - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
  - Fecha de Vencimiento: 12 de noviembre de 2023.
  - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles, cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán por cada 1 USD presentados al Canje, los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión y lo siguiente:
    - Una suma de dinero de aproximadamente USD 72,6 millones en concepto de Repago de Capital de tales Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en efectivo, en Dólares Estadounidenses, que será equivalente a USD 0,69622593 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje; y
    - El monto restante hasta completar USD 1 cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase VIII.
  - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 10,00%.
  - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase VIII será amortizado en 3 cuotas anuales (33% de capital el 12 de noviembre de 2021, 33% de capital el 12 de noviembre de 2022; y 34% de capital, en la Fecha de Vencimiento de la Clase VIII).
  - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
  - Domicilio de Pago: El de pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
  -
- ON Clase IX: Valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 74,2 millones.
  - Valor Nominal a Emitirse (en conjunto con el Valor Nominal a Emitirse como resultado de la Suscripción en Efectivo): aproximadamente USD 80,7 millones.
  - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
  - Fecha de Vencimiento: Será el 1 de marzo de 2023.
  - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán Obligaciones Negociables Clase IX por el 100% del monto de presentado para el canje y aceptado por la Compañía y los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión.
  - Contraprestación Anticipada: consistirá en el pago de USD 0,02 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el canje por Obligaciones Negociables Clase IX en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada. Dicha contraprestación se

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

---

abonará en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación de acuerdo al tipo de cambio publicado por la Comunicación "A" 3500 del BCRA del día hábil anterior a la Fecha de Expiración del Canje el cual es ARS 79,3433 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el Canje.

- Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 10,00%.
- Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase IX será amortizado en una cuota en la Fecha de Vencimiento.
- Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
- Domicilio de Pago: El pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores de Nueva York, Estados Unidos, a cuyo fin la Compañía pondrá a disposición dólares estadounidenses en una cuenta informada por Caja de Valores en dicha jurisdicción.
- 
- Modificaciones a los Términos de las Obligaciones Negociables Existentes: Considerando la obtención de consentimiento por una cifra superior al 90% del capital total de las ON existentes, la Compañía ha modificado y reemplazado los siguientes términos y condiciones esenciales y no esenciales de las ON existentes.
  - En virtud de la implementación de las Modificaciones Propuestas No Esenciales, se elimina la sección completa de "Determinados Compromisos" y "Supuestos de Incumplimiento" de los términos y condiciones dispuestos en los suplementos de prospecto de fecha 2 de mayo de 2019 y de fecha 25 de julio de 2019 correspondientes a las Obligaciones Negociables Existentes.
  - Asimismo, en virtud de la implementación de las Modificaciones Propuestas Esenciales, se modifican y reemplazan los siguientes términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Existentes:
    - Fecha de Vencimiento: Será el 1 de marzo 2023.
    - Fechas de Pago de Intereses: serán las mismas fechas que se informan para la Clase IX en el Aviso de Resultados.
  - Se aclara que los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase I no modificados por las Modificaciones Propuestas Esenciales y las Modificaciones Propuestas No Esenciales mantendrán su plena validez y vigencia.

### **Venta edificio Torre Boston**

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 millones (US\$ 22,9 millones).

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 millones (US\$ 19,1 millones).

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

Con fecha 23 de octubre de 2020, Dolphin Netherlands otorgó un préstamo a Yad Leviim Ltd por 60 días, por un monto total de USD 16,3 millones a una tasa de interés del 5% anual. Yad Leviim Ltd es una sociedad controlada por Eduardo Elsztain.