

Anuncio de Resultados

IIT PF 2021



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

Miércoles 17 de febrero de 2021, 02:00 PM BA (12:00 PM US EST)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Matias Gaivironsky, CFO

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

<https://irsacorp.zoom.us/j/82475819690?pwd=UkxzbnF4QTZ4SjFqNUxwMjh1ODdWQT09>

Webinar ID: 824 7581 9690

Contraseña: 188806

Además, puede participar comunicándose al:

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

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

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

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

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

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

Hechos destacados del Período

- El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2021 registró una pérdida de ARS 1.164 millones comparado con una ganancia de ARS 6.611 millones en igual período de 2020.
- El resultado de las operaciones continuadas registró una ganancia de ARS 5.956 millones producto principalmente de mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado de las operaciones discontinuas reflejó una pérdida de ARS 7.120 millones producto de la desconsolidación de la inversión en Israel a partir del 30 de septiembre de 2020.
- El EBITDA ajustado del primer semestre de 2021 alcanzó los ARS 8.055 millones, incrementándose 76,9% con respecto a 2020. Ello se explica principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos, dadas las ventas de oficinas realizadas por IRSA Propiedades Comerciales. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta se redujo un 74,5% en el período alcanzando los ARS 1.341 millones.
- Con relación al porfolio de renta, los shoppings mostraron una recuperación en sus ventas en el trimestre dadas las reaperturas en el mes de octubre, incorporamos el edificio 261 Della Paolera al portolio de oficinas constituyéndose como la nueva sede central de la Sociedad y en diciembre, los 3 hoteles retomaron sus operaciones bajo estrictos protocolos.
- En noviembre de 2020, concretamos un canje de las Obligaciones Negociables Clase I por un valor nominal de USD 181,5 millones con una aceptación del 98,3% y distribuimos un dividendo en acciones de IRSA Propiedades Comerciales por la suma de ARS 484 millones.

I. Breve comentario sobre las actividades de la Sociedad en el período, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del período.

Contexto económico en el que opera el Grupo

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

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

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

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y hasta el 29 de enero de 2021, más de 1.900.000 casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas sanitarias de aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional que comenzó el 19 de marzo de 2020 y que se extendió hasta el 8 de noviembre de 2020 inclusive en el Área Metropolitana de Buenos Aires aunque se ha prolongado en algunas ciudades del interior del país. Entre estas medidas que afectaron la economía local se destacan: la ampliación de la emergencia pública en materia sanitaria, el cierre total de fronteras, la suspensión de vuelos internacionales y de cabotaje, la suspensión del transporte terrestre de media y larga distancia, la suspensión de espectáculos artísticos y deportivos, cierre de negocios no considerados esenciales, incluidos los centros comerciales y hoteles.

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

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

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

- En noviembre de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica ("EMAE") informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC"), registró una variación del (3,7%) respecto al mismo mes de 2019, y del 1,4% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista del año 2020 alcanzó el 36,1%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en diciembre de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 49,8% i.a. Los analistas que participan del REM prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 5,5%.
- En el periodo de diciembre 2019 a diciembre 2020, el peso se depreció 40,5% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones

cambiarías vigentes desde agosto de 2019, al 31 de diciembre de 2020 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 70% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Pandemia de COVID-19

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

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el 20 de marzo de 2020, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Las reaperturas comenzaron en los centros comerciales del interior del país durante los meses de mayo, junio y julio de 2020. En agosto, se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires y en octubre de 2020 abrieron los centros comerciales del Grupo en la Ciudad y el Gran Buenos Aires. Desde octubre hasta la fecha de los presentes Estados Financieros, todos los centros comerciales del Grupo se encuentran abiertos operando con estrictos protocolos que incluyen horarios reducidos de 8 horas y restricciones de público, distanciamiento social, entre otras medidas de seguridad e higiene. El protocolo del rubro Entretenimiento es aún más riguroso con los cines cerrados en la mayoría de los casos. Si bien esperamos ir retomando plenamente la actividad en nuestros centros comerciales, la incertidumbre de la situación podría originar retrocesos en las aperturas ya realizadas.
- Dado el cierre de los centros comerciales, el Grupo ha decidido condonar la facturación y el cobro del Valor Mensual Asegurado (V.M.A.) hasta el 30 de septiembre de 2020, con algunas excepciones, y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo periodo, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Adicionalmente, se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios. Como resultado de lo anterior, el impacto en los centros comerciales es una disminución de los ingresos por alquileres y servicios del 82,4% en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con igual período del ejercicio anterior y de un incremento del 12,6% comparado con el trimestre inmediato anterior.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DIRECTV Arena, establecimientos que el Grupo posee en forma directa o indirecta, se encuentran cerrados desde el día 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DIRECTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.
- Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro han cerrado temporalmente desde que se decretó el aislamiento obligatorio en marzo 2020 mientras que el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires ha trabajado únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia. Las reaperturas se dieron en los meses de noviembre y diciembre bajo estrictos protocolos y puede evidenciarse, con posterioridad al cierre de ejercicio, una recuperación en la ocupación, principalmente del hotel Llao Llao. Como resultado de lo anterior, el impacto en los presentes estados financieros es una disminución de los ingresos del 93% en el primer semestre del ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior.

En materia financiera, el vencimiento de la Clase I de la Sociedad por un valor nominal de USD 181,5 millones se enmarcó en el período contemplado por la disposición "A" 7106 del BCRA. En este sentido, IRSA presentó una propuesta al BCRA en los plazos correspondientes y concretó una operación de canje de dicha deuda a través de la cancelación en efectivo de USD 72,6 millones y la emisión de dos nuevas series de Obligaciones Negociables Clase

VIII y Clase IX por un valor nominal de USD 31,7 millones y USD 80,7 millones (incluyendo USD 6,5 millones 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 247,8 millones (equivalente a USD 2,9 millones) con vencimiento el 21 de febrero de 2021, Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 51,4 millones con vencimiento el 21 de mayo de 2021, Obligaciones Negociables Clase VI por un valor nominal de ARS 335 millones (equivalente a USD 4,0 millones) con vencimiento el 21 de julio de 2021, Obligaciones Negociables Clase VIII por un valor nominal de USD 10,5 millones (33% del capital) con vencimiento el 12 de noviembre de 2021, descubiertos bancarios por un equivalente a USD 27,6 millones y otra deuda bancaria por USD 13,7 millones. Por su parte, IRSA PC tiene vencimientos de deuda bancaria por la suma aproximada de USD 24,6 millones.

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

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

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

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Ingresos	3.160	5.921	-46,6%	4.951	10.916	-54,6%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-798	-854	-6,6%	-1.515	-1.590	-4,7%
Resultado Operativo	-16.973	-5.890	188,2%	9.177	9.854	-6,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	93	318	-70,8%	229	318	-28,0%
EBITDA⁽¹⁾	-16.880	-5.572	202,9%	9.406	10.172	-7,5%
EBITDA ajustado⁽¹⁾	2.627	2.558	2,7%	8.055	4.554	76,9%
Resultado del Período	-10.450	-10.105	3,4%	-1.164	6.611	-117,6%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-7.950	-6.955	14,3%	-584	-1.936	-69,8%
Atribuible a interés no controlante	-2.500	-3.150	-20,6%	-580	8.547	-106,8%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía disminuyeron un 54,6% durante el primer semestre del ejercicio 2021 comparado con igual período de 2020, debido principalmente al impacto de la pandemia de COVID-19 en el segmento de Centros Comerciales de nuestra subsidiaria IRSA PC afectando directamente las operaciones, en tanto el EBITDA ajustado aumentó 76,9% explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 7.197 millones producto de las ventas de oficinas de los edificios Bouchard 710 y de la Torre Boston realizadas por IRSA PC. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 1.341 millones, ARS 864 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 783 millones del segmento de oficinas y negativo de ARS 306 millones del segmento de Hoteles, lo que representa una caída del 74,5% en relación con el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2021 registró una pérdida de ARS 1.164 millones comparado con una ganancia de ARS 6.611 millones en igual período de 2020, lo cual implica una caída del 117,6%. El resultado de las operaciones continuadas registra una ganancia de ARS 5.956 millones, comparado con una pérdida de ARS 3.581 millones en igual período del ejercicio anterior. Este incremento significativo en el resultado se explica por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión parcialmente compensados por la caída mencionada en los ingresos del segmento de Centros Comerciales de nuestra subsidiaria IRSA PC. Por otra parte, el resultado de las operaciones discontinuas refleja una pérdida de ARS 7.120 millones producto de la desconsolidación de la inversión en Israel al 30 de septiembre de 2020, explicada por el resultado operativo del período y la pérdida por la baja de los activos remanentes y las reservas asociadas.

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 27.497 millones, cayendo un 55,3% en términos reales comparado con igual período de 2020. Respecto del trimestre inmediato anterior (IT21), se observa un incremento del 277% debido a la reapertura del 100% de los centros comerciales del Grupo en el mes de octubre de 2020, los cuales se encuentran operando con rigurosos protocolos.

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 333.460 m² en el trimestre, en línea con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio disminuyó al 88,3% producto, principalmente, de la salida de Falabella en Alto Avellaneda y DOT Baires Shopping. Excluyendo este efecto, la ocupación alcanzó el 94,0%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)	IIT 21	IT 21	IVT 20	IIIT 20	IIT 20
Superficie Alquilable Total (m ²)	333.460	333.345	333.062	332.642	332.812
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	21.737	5.760	1.877	20.463	33.554
Ocupación	88,3%	92,8%	93,2%	94,8%	95,0%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.534	2.640	-41,9%	1.943	4.961	-60,8%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-6.073	-3.223	88,4%	-4.762	-2.554	86,5%
Resultado Operativo	-5.064	-1.334	279,6%	-3.966	984	-503,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	21	57	-63,2%	68	98	-30,6%
EBITDA⁽¹⁾	-5.043	-1.277	294,9%	-3.898	1.082	-460,3%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	1.030	1.946	-47,1%	864	3.636	-76,2%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento disminuyeron un 60,8% durante el primer semestre del ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior debido principalmente al cierre de las operaciones por el COVID-19 desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 14 de octubre, fecha a partir de la cual todos los centros comerciales de la compañía se encuentran operativos.

El EBITDA Ajustado se recuperó durante el segundo trimestre del ejercicio dado el impacto de las reaperturas alcanzando los ARS 1.030 millones, un 47,1% por debajo de igual período de 2020, previo a la pandemia.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA PC (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.655	135	96,8%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.794	162	97,1%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.800	126	67,6%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	112	98,2%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	90,2%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.805	166	63,2%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	97,8%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,7%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.682	139	94,9%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.123	127	96,9%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.357	104	95,5%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	96,5%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	92,2%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba				
Total			333.460	1.554	88,3%	

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

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

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

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

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

<i>(por Centro Comercial, en ARS millones)</i>	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Alto Palermo	2.372	4.343	-45,4%	2.514	7.813	-67,8%
Abasto Shopping	2.059	4.194	-50,9%	2.164	7.791	-72,2%
Alto Avellaneda	1.528	3.813	-59,9%	1.630	6.962	-76,6%
Alcorta Shopping	1.952	2.650	-26,3%	1.971	4.616	-57,3%
Patio Bullrich	1.264	1.715	-26,3%	1.451	3.043	-52,3%
Dot Baires Shopping	1.719	3.416	-49,7%	1.811	6.077	-70,2%
Soleil	1.289	1.714	-24,8%	1.493	3.247	-54,0%
Distrito Arcos	1.736	1.989	-12,7%	2.293	3.649	-37,2%
Alto Noa Shopping	1.183	1.322	-10,5%	1.910	2.545	-25,0%
Alto Rosario Shopping	2.838	3.374	-15,9%	4.208	6.167	-31,8%
Mendoza Plaza Shopping	2.157	2.288	-5,7%	3.521	4.483	-21,5%
Córdoba Shopping	909	1.079	-15,8%	1.472	1.938	-24,0%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	323	647	-50,1%	481	1.284	-62,5%
Alto Comahue	408	1.010	-59,6%	578	1.899	-69,6%
Total	21.737	33.554	-35,2%	27.497	61.514	-55,3%

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio

<i>(por Tipo de Negocio, en ARS millones)</i>	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Tienda Ancla	555	1.814	-69,4%	979	3.294	-70,3%
Vestimenta y calzado	13.518	19.579	-31,0%	16.275	34.691	-53,1%
Entretenimiento	45	662	-93,2%	50	1.828	-97,3%
Hogar	573	700	-18,1%	721	1.249	-42,3%
Restaurant	1.188	3.185	-62,7%	1.672	6.597	-74,7%
Misceláneos	3.378	4.736	-28,7%	4.448	8.232	-46,0%
Servicios	222	342	-35,1%	248	671	-63,0%
Electro	2.258	2.536	-11,0%	3.104	4.952	-37,3%
Total	21.737	33.554	-35,2%	27.497	61.514	-55,3%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de diciembre

<i>(en ARS millones)</i>	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	815	1.130	-27,9%	887	2.294	-61,3%
Alquileres Porcentuales	393	886	-55,6%	463	1.443	-67,9%
Total de alquileres	1.208	2.016	-40,1%	1.350	3.737	-63,8%
Ingresos por publicidad no tradicional	5	67	-92,5%	42	129	-67,4%
Ingresos por cargos de admisión	164	328	-50,0%	327	619	-47,2%
Gerenciamiento	27	31	-12,9%	55	64	-14,1%
Estacionamiento	5	124	-96,0%	8	259	-96,9%
Comisiones	38	63	-39,7%	70	125	-44,0%
Otros	87	11	709,1%	91	28	240,7%
Subtotal ⁽²⁾	1.534	2.640	-41,9%	1.943	4.961	-60,8%
FPC y Expensas	627	997	-37,1%	1.021	1.937	-47,3%
Total	2.161	3.637	-40,5%	2.964	6.898	-57,0%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 63 millones acumulados a diciembre 2020.

(2) Incluye ARS 3,7 millones de Patio Olmos

III. Oficinas

La actividad corporativa desarrollada de forma remota o trabajo virtual que caracterizó a esta etapa de confinamiento por el COVID-19 trajo aparejada una combinación de menor demanda, incremento de la vacancia que alcanzó, según Cushman & Wakefield un 12,7%, incrementándose un 17,6% respecto del trimestre anterior, aunque con precios de alquiler estables para los edificios premium de Buenos Aires en USD/m2 27,4.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIT 21	IT 21	IVT 20	IIIT 20	IIT 20
Superficie alquilable	114.475	93.144	115.640	115.640	115.640
Ocupación Total	75,6%	83,7%	86,1%	87,0%	88,7%
Ocupación clase A+ y A	79,5%	91,6%	93,0%	93,9%	97,1%
Ocupación clase B	56,7%	53,6%	52,4%	53,2%	47,5%
Renta USD/m2	25,7	26,0	26,6	26,6	26,9

La superficie total alquilable durante el segundo trimestre del ejercicio fiscal 2021 fue de 114.475 m2 incorporándose al portfolio el edificio “261 Della Paolera”, compensando los m2 vendidos por la compañía en los 2 trimestres anteriores.

El edificio Della Paolera 261 consta de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 28.051 m2 correspondientes a 24 pisos y 256 cocheras del edificio. El edificio inició sus operaciones el 9 de diciembre de 2020, es sede central de la Sociedad, su subsidiaria IRSA CP y su controlante CRESUD. Se estima la entrega de la totalidad de los pisos restantes durante el tercer trimestre del ejercicio 2021.

La ocupación promedio del portafolio alcanzó el 75,6%, 8,1 p.p. por debajo del trimestre anterior. Ello se explica por un incremento en la vacancia de nuestros edificios A+ y A, motivado principalmente por la venta de la Torre Boston que se encontraba ocupada al 100%, la salida de Falabella en el edificio Zetta y la incorporación del edificio 261 Della Paolera con una ocupación del 74,6%. Los edificios de categoría B incrementaron 3,1 p.p. su ocupación. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m2 25,7 disminuyendo con respecto a los valores de trimestres anteriores.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 21	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	516	715	-27,8%	1.118	1.491	-25,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-6.801	-3.092	120,0%	7.796	4.528	72,2%
Resultado Operativo	-6.452	-2.574	150,7%	8.558	5.679	50,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	4	21	-81,0%	21	29	-27,6%
EBITDA⁽¹⁾	-6.448	-2.553	152,6%	8.579	5.708	50,3%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	353	539	-34,5%	783	1.180	-33,6%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer semestre del ejercicio fiscal 2021, los ingresos de oficinas disminuyeron un 25,0% con relación a igual período de 2020.

El EBITDA Ajustado del segmento decreció un 33,6% comparado con el mismo período del año anterior debido a la disminución de ingresos por venta de pisos, baja en ocupación y aumento de bonificaciones. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó en el período 70,0%, 9,1 p.p. por debajo del mismo período del año anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de diciembre de 2020:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA CP	6M 21 - Ingresos por alquileres (ARS miles)
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Dic-14	19.885	76,6%	100%	237.415
Torre Boston	Dic-14	-	-	-	96.195
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	66.583
Bouchard 710	Dic-14	-	-	-	34.557
Dot Building	Nov-06	11.242	77,1%	80%	111.423
Zetta	May-19	32.173	84,7%	80%	377.599
261 Della Paolera – Catalinas ⁽⁵⁾	Dic-20	28.714	74,6%	100%	82.632
Total Oficinas AAA & A		94.993	79,5%		1.006.404
Oficinas B					
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	31,2%	100%	22.119
Philips	Jun-17	8.017	93,1%	100%	62.929
Total Oficinas B		19.482	56,7%		85.048
Subtotal Oficinas		114.475	75,6%		1.091.452
Otras propiedades con renta⁽⁴⁾					23.496
Total Segmento Oficinas y Otros		114.475	75,6%		1.114.948

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de diciembre de 2020. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de diciembre de 2020.

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

(4) Incluye todas aquellas propiedades que nos son edificios destinados para alquiler, pero que se encuentran alquilados de forma parcial o total (Deposito Phillips, Anchorena 665, Predio San Martin y Libertador).

(5) Incluye 664 metros cuadrados alquilables del subsuelo.

IV. Hoteles

El segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el gobierno argentino a partir del día 20 de marzo de 2020 junto con el cierre de fronteras y la afluencia de turismo. Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro han cerrado temporariamente desde esa fecha mientras que el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires ha trabajado únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia. Las reaperturas se dieron en los meses de noviembre y diciembre bajo estrictos protocolos y puede evidenciarse, con posterioridad al cierre del trimestre, una recuperación en la ocupación, principalmente del hotel Llao Llao.

(en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 21	Var a/a
Ingresos	112	945	-88,1%	119	1.726	-93,1%
Resultado Operativo	-198	234	-184,6%	-410	328	-225,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	52	73	-28,8%	104	122	-14,8%
EBITDA	-146	307	-147,6%	-306	450	-168,0%

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el segmento hoteles ha registrado una caída en su nivel de ingresos del orden del 93,1% mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 306 millones negativos, disminuyendo un 168,0% comparado con el mismo período del ejercicio anterior.

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

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

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

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

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

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IIT 21	IT 21	IVT 20	IIIT 20	IIT 20
Ocupación Promedio	8,0%	0,6%	0,6%	52,8%	68,1%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	175	95	86	193	180

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 21	Var a/a
Ingresos	315	533	-40,9%	358	626	-42,8%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-5.073	-2.274	123,1%	6.167	3.463	78,1%
Resultado Operativo	-5.313	-2.170	144,8%	5.442	3.447	57,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	4	-25,0%	7	7	-
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	1.955	-	-	7.915	-	-
Resultado Permutas	-	325	-100,0%	-	325	-100,0%
EBITDA⁽¹⁾	-5.310	-2.166	145,2%	5.449	3.454	57,8%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	1.718	-217	-	7.197	-334	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento "Ventas y Desarrollos" cayeron un 42,8% durante el primer semestre del ejercicio 2021 comparado con igual período del año anterior, debido a una caída en el reconocimiento de ingresos de Catalinas por menor grado de avance que en mismo período del ejercicio pasado. El EBITDA Ajustado del segmento fue una ganancia de ARS 7.197 millones explicado principalmente por el impacto de las ventas de Bouchard 710 y Torre Boston, comparado con una pérdida de ARS 334 millones en el mismo período del año anterior.

Ventas de Propiedades de Inversión – 6M2021					
Edificio de Oficinas	Fecha	Pisos	ABL	Precio (USD MM)	Precio m2 (USD)
Bouchard 710 – Total	Jul-2020	12	15.014	87,2	5.827
Torre Boston – Parcial	Jul y Ago-2020	6	7.482	41,4	5.530
Ventas IQ21			22.496	128,6	
Torre Boston - Remanente	Nov-2020	7	7.158	42,0 ⁽¹⁾	5.710
Ventas IIQ21			7.158	42,0	

(1) Incluye el valor de un local comercial por USD 1,1 millones.

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

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra a la fecha es del 71% y la finalización está prevista para agosto 2021.

VII. Internacional

Inversión en Condor Hospitality Trust.

El 19 de julio de 2019, Condor celebró un acuerdo de fusión con Nextpoint Hospitality Trust. De acuerdo con los términos contractuales, cada acción ordinaria de Condor, con un valor nominal de USD 0,01 por acción, se cancelaba antes de la fusión y se convertía en el derecho a recibir un monto en efectivo equivalente a USD 11,10 por acción ordinaria. Adicionalmente, de conformidad con los términos y condiciones del contrato de fusión, cada acción convertible Clase E era automáticamente cancelada y se convertía en el derecho a recibir un monto en efectivo equivalente a USD 10,00 por acción.

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

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

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

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

VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 21	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-243	-220	10,5%	-325	-317	2,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	1	-	2	3	-33,3%
EBITDA	-242	-219	10,5%	-323	-314	2,9%

IX. Operaciones financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 31 de diciembre de 2020. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer semestre del ejercicio 2021 una ganancia de ARS 161 millones comparado con una pérdida de ARS 1.352 millones en el mismo periodo de 2020. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

X. EBITDA por Segmento (ARS millones)

IIT 21	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	-3.966	8.558	5.442	-410	-3	-325	473	9.769
Depreciaciones y amortizaciones	68	21	7	104	-	2	29	231
EBITDA	-3.898	8.579	5.449	-306	-3	-323	502	10.000

IIT 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	984	5.679	3.447	328	-75	-317	244	10.290
Depreciaciones y amortizaciones	98	29	7	122	1	3	27	287
EBITDA	1.082	5.708	3.454	450	-74	-314	271	10.577
Var EBITDA	-460,3%	50,3%	57,8%	-168,0%	-95,9%	2,9%	85,2%	-5,5%

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

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

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	3.854	-17	1.127	-13	4.951
Costos	-1.423	31	-1.237	-	-2.629
Resultado Bruto	2.431	14	-110	-13	2.322
Resultado por venta de propiedades de inversión	9.774	-508	-	-	9.266
Gastos generales y de administración	-1.538	3	-	20	-1.515
Gastos de comercialización	-794	7	-	-	-787
Otros resultados operativos, netos	-104	1	1	-7	-109
Resultado Operativo	9.769	-483	-109	-	9.177
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-807	354	-	-	-453
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	8.962	-129	-109	-	8.724

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

XII. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 31 de diciembre de 2020:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	27,6	Variable	< 360 días
ON Clase III	ARS	2,9	Variable	feb-21
ON Clase IV	USD	51,4	7,0%	may-21
ON Clase VI	ARS	4,0	Variable	jul-21
ON Clase VII	USD	33,7	4,0%	ene-22
ON Clase V	USD	9,2	9,0%	may-22
ON Clase IX	USD	80,7	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	31,7	10,0%	nov-23
Mutuo con IRSA CP ⁽³⁾	ARS	62,6	-	mar-22
Otra deuda	USD	16,6	-	feb-22
Deuda Total IRSA	USD	323,5		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	0,7		
Deuda Neta IRSA	USD	322,8		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	24,6	-	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	25,2	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA CP	USD	409,8		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	84,9		
Crédito Intercompany	ARS	62,6		
Deuda Neta IRSA CP	USD	262,3		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 84,15 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) Incluye montos tomados por IRSA y subsidiarias.

XIII. Hechos Relevantes y Posteriores

Octubre 2020: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

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

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

Noviembre 2020: Aviso de Pago de Dividendos

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

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

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

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

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

- ON Clase VIII: Valor Nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 104,3 millones.
 - Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 31,7 millones.
 - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de Vencimiento: 12 de noviembre de 2023.
 - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles, cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán por cada 1 USD presentados al Canje, los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión y lo siguiente:
 - Una suma de dinero de aproximadamente USD 72,6 millones en concepto de Repago de Capital de tales Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en efectivo, en Dólares Estadounidenses, que será equivalente a USD 0,69622593 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje; y
 - El monto restante hasta completar USD 1 cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase VIII.
 - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 10,00%.
 - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase VIII será amortizado en 3 cuotas anuales (33% de capital el 12 de noviembre de 2021, 33% de capital el 12 de noviembre de 2022; y 34% de capital, en la Fecha de Vencimiento de la Clase VIII).

- Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
- Domicilio de Pago: El de pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- ON Clase IX: Valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 74,2 millones.
 - Valor Nominal a Emitirse (en conjunto con el Valor Nominal a Emitirse como resultado de la Suscripción en Efectivo): aproximadamente USD 80,7 millones.
 - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de Vencimiento: Será el 1 de marzo de 2023.
 - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán Obligaciones Negociables Clase IX por el 100% del monto de presentado para el canje y aceptado por la Compañía y los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión.
 - Contraprestación Anticipada: consistirá en el pago de USD 0,02 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el canje por Obligaciones Negociables Clase IX en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada. Dicha contraprestación se abonará en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación de acuerdo al tipo de cambio publicado por la Comunicación "A" 3500 del BCRA del día hábil anterior a la Fecha de Expiración del Canje el cual es ARS 79,3433 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el Canje.
 - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 10,00%.
 - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase IX será amortizado en una cuota en la Fecha de Vencimiento.
 - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
 - Domicilio de Pago: El pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores de Nueva York, Estados Unidos, a cuyo fin la Compañía pondrá a disposición dólares estadounidenses en una cuenta informada por Caja de Valores en dicha jurisdicción.
- Modificaciones a los Términos de las Obligaciones Negociables Existentes: Considerando la obtención de consentimiento por una cifra superior al 90% del capital total de las ON existentes, la Compañía ha modificado y reemplazado los siguientes términos y condiciones esenciales y no esenciales de las ON existentes.
 - En virtud de la implementación de las Modificaciones Propuestas No Esenciales, se elimina la sección completa de "Determinados Compromisos" y "Supuestos de Incumplimiento" de los términos y condiciones dispuestos en los suplementos de prospecto de fecha 2 de mayo de 2019 y de fecha 25 de julio de 2019 correspondientes a las Obligaciones Negociables Existentes.
 - Asimismo, en virtud de la implementación de las Modificaciones Propuestas Esenciales, se modifican y reemplazan los siguientes términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Existentes:
 - Fecha de Vencimiento: Será el 1 de marzo 2023.
 - Fechas de Pago de Intereses: serán las mismas fechas que se informan para la Clase IX en el Aviso de Resultados.
 - Se aclara que los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase I no modificados por las Modificaciones Propuestas Esenciales y las Modificaciones Propuestas No Esenciales mantendrán su plena validez y vigencia.

Diciembre 2020: Cambio de Sede Social

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

Diciembre 2020: Venta de Manibil

Con fecha 22 de diciembre de 2020, la Sociedad vendió 217.332.873 acciones Clase B ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$1 y con derecho a un voto por acción de titularidad de la Sociedad, representativas del 49% del capital social de MANIBIL S.A., compañía dedicada a desarrollos inmobiliarios. El precio por la venta de las acciones ascendió a la suma de ARS 576.974.387,5 millones. La operación se perfeccionó en febrero 2021, por lo que la Sociedad deja de revestir el carácter de accionista de MANIBIL S.A.

XIV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2020	30.06.2020
Activo no corriente	187.910	505.143
Activo corriente	12.219	246.550
Total Activo	200.129	751.693
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	70.107	68.466
Interés no controlante	22.174	78.535
Total Patrimonio Neto	92.281	147.001
Pasivo no corriente	85.457	432.848
Pasivo corriente	22.391	171.844
Total Pasivo	107.848	604.692
Total Pasivo y Patrimonio Neto	200.129	751.693

XV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2020	31.12.2019
Resultado operativo	9.177	9.854
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-453	-1.513
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	8.724	8.341
Ingresos financieros	68	148
Costos financieros	-3.167	-3.912
Otros resultados financieros	3.164	-5.769
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.171	331
Resultados financieros, netos	1.236	-9.202
Resultado antes de impuesto a las ganancias	9.960	-861
Impuesto a las ganancias	-4.004	-2.720
Resultado del período de las operaciones continuadas	5.956	-3.581
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-7.120	10.192
Resultado del período	-1.164	6.611
Otros resultados integrales del período	-8.145	10.060
Resultado integral del período	-9.309	16.671
<u>Atribuible a:</u>		
Accionistas de la sociedad controlante	-3.356	-5.314
Interés no controlante	-5.953	21.985

XVI. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.12.2020	31.12.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	4.403	22.844
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	51.381	18.815
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-39.357	-62.336
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	16.427	-20.677
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	108.294	103.600
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-	-711
Desconsolidación de subsidiarias	-115.963	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo	-7.153	5.943
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	1.605	88.155

XVII. Índices comparativos.

(en ARS millones)	31.12.2020		31.12.2019	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	12.219	0,55	242.612	1,63
PASIVO CORRIENTE	22.391		148.761	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	107.848	1,54	571.973	12,23
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	70.107		46.751	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	70.107	0,65	46.751	0,08
PASIVO TOTAL	107.848		571.973	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	187.910	0,94	440.172	0,64
ACTIVO TOTAL	200.129		682.785	

XVIII. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del período	-1.164	6.611
Resultado de operaciones discontinuadas	7.120	-10.192
Intereses ganados	-48	-144
Intereses perdidos	3.026	3.722
Impuesto a las ganancias	4.004	2.720
Depreciaciones y amortizaciones	229	318
EBITDA (no auditado)	13.167	3.035
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-1.351	-5.293
Resultado Permutas	-	-325
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	453	1.513
Dividendos ganados	-20	-4
Diferencias de cambio, netas	28	5.587
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	314	109
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-3.767	159
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-1.171	-331
Otros costos/ingresos financieros	402	104
EBITDA Ajustado (no auditado)	8.055	4.554
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	162,69%	41,72%

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

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

El año 2021 se proyecta como un gran desafío para la Sociedad. La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina continúa impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía local.

Como es de público conocimiento y fuera mencionado al comienzo de esta reseña informativa, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el día 20 de marzo del corriente, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Ello tuvo un impacto significativo en los ingresos de este segmento en los últimos dos trimestres y lo tendrá en el próximo trimestre ya que, si bien los centros comerciales de la compañía abrieron en un 100% a mediados de octubre, se encuentran trabajando bajo rigurosos protocolos que incluyen distanciamiento social, horarios y flujo reducido, controles de acceso, entre otras medidas de seguridad e higiene. El segmento de oficinas operó con normalidad durante el periodo de confinamiento.

El segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio desde marzo hasta fines de 2020 cuando los 3 hoteles de la compañía abrieron sus puertas con rigurosos protocolos. En el mes de diciembre de 2020 y con posterioridad, pudo evidenciarse una recuperación en la ocupación hotelera, principalmente de nuestro resort Llao Llao, por el auge del turismo interno.

De cara al próximo trimestre, continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos esperando que la actividad de Centros Comerciales vaya evolucionando de acuerdo con la recuperación económica. A la fecha, si bien es pronto para evaluar un diagnóstico de la actividad, podemos percibir una recuperación gradual de las ventas en nuestros shoppings, aunque progresiva. En cuanto a la actividad hotelera, esperamos que los 3 hoteles de la compañía vayan recuperando gradualmente su actividad en los próximos meses hasta completarse con la regularización de los flujos aéreos.

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

La Compañía mantiene su compromiso de preservar la salud y el bienestar de sus clientes, empleados, locatarios y toda la población, reevaluando constantemente sus decisiones de acuerdo con la evolución de los eventos, las normas que se dicten y las pautas de las autoridades competentes.

Saúl Zang
Vicepresidente I

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oficinas Centrales

Carlos Della Paolera 261 – 9º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

www.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Santiago Donato – IRO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Auditores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7º Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

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

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com



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