

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2021 y por los períodos de tres y seis meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

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

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

Actividad principal: Inmobiliaria.

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

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

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

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

Capital: 810.870.597 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado (millones de \$): 811.

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

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

Actividad principal: Explotación agropecuaria e inmobiliaria.

Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital: 434.263.359 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio: 53,68% (1).

| Clase de acciones | COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL | |
|---|--|--|
| | Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2) | Suscrito, emitido e integrado (millones de \$) |
| Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción | 810.870.597 | 811 |

(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.

(*) Por Asamblea General Extraordinaria de fecha 22 de diciembre de 2021 se aprobó aumentar el capital social de la sociedad, como consecuencia de la fusión por absorción con IRSA Propiedades Comerciales S.A. en la suma de \$152.158.215 y la consecuente emisión de 152.158.215 acciones ordinarias escriturales de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por acción. El trámite se encuentra en curso. Adicionalmente se encuentra en curso de inscripción el aumento de capital y la emisión de las acciones relacionado a los 5.181 warrants ejercidos durante el mes de noviembre.

Índice

| | |
|--|----|
| Glosario de términos | 1 |
| Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados | 2 |
| Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados | 3 |
| Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados | 4 |
| Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados | 6 |
| Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados: | |
| Nota 1 – Información general y del negocio del Grupo | 7 |
| Nota 2 – Resumen de las políticas contables significativas | 7 |
| Nota 3 – Estacionalidad de las operaciones | 8 |
| Nota 4 – Adquisiciones y disposiciones | 8 |
| Nota 5 – Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable | 10 |
| Nota 6 – Información por segmentos | 11 |
| Nota 7 – Participación en asociadas y negocios conjuntos | 13 |
| Nota 8 – Propiedades de inversión | 14 |
| Nota 9 – Propiedades, planta y equipo | 15 |
| Nota 10 – Propiedades para la venta | 16 |
| Nota 11 – Activos intangibles | 16 |
| Nota 12 – Derecho de uso de activos | 16 |
| Nota 13 – Instrumentos financieros por categoría | 17 |
| Nota 14 – Créditos por ventas y otros créditos | 19 |
| Nota 15 – Información de flujo de efectivo | 20 |
| Nota 16 – Deudas comerciales y otras deudas | 20 |
| Nota 17 – Préstamos | 21 |
| Nota 18 – Provisiones | 22 |
| Nota 19 – Impuestos | 22 |
| Nota 20 – Ingresos | 24 |
| Nota 21 – Gastos por naturaleza | 24 |
| Nota 22 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados | 24 |
| Nota 23 – Otros resultados operativos, netos | 25 |
| Nota 24 – Resultados financieros, netos | 25 |
| Nota 25 – Transacciones con partes relacionadas | 25 |
| Nota 26 – Resolución General N° 622 de la CNV | 28 |
| Nota 27 – Activos y pasivos en moneda extranjera | 28 |
| Nota 28 – Resultado de operaciones discontinuadas | 29 |
| Nota 29 – Otros hechos relevantes del período | 29 |
| Nota 30 – 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. |
| BHSA | Banco Hipotecario S.A. |
| Clal | Clal Holdings Insurance Enterprises Ltd. |
| CNV | Comisión Nacional de Valores |
| Condor | Condor Hospitality Trust Inc. |
| Cresud | Cresud S.A.C.I.F. y A. |
| DIC | Discount Investment Corporation Ltd. |
| Efanur | Efanur S.A. |
| FPC | Fondo de promoción colectivo |
| IASB | Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad |
| IDBD | IDB Development Corporation Ltd. |
| HASAU | Hoteles Argentinos S.A.U. |
| IRSA, la Compañía, la Sociedad o Nosotros | IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima |
| IRSA CP | IRSA Propiedades Comerciales S.A. |
| New Lipstick | New Lipstick LLC |
| NIC | Normas Internacionales de Contabilidad |
| NIIF o IFRS | Normas Internacionales de Información Financiera |
| NIS | Nuevo Shekel Israelí |
| Quality | Quality Invest S.A. |
| RECPAM | Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda |
| Shufersal | Shufersal Ltd. |
| TGLT | TGLT S.A. |
| Tyrus | Tyrus S.A. |

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021

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

| | Nota | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
|--|--------|----------------|----------------|
| ACTIVO | | | |
| Activo no corriente | | | |
| Propiedades de inversión | 8 | 238.739 | 220.590 |
| Propiedades, planta y equipo | 9 | 6.009 | 4.993 |
| Propiedades para la venta | 10, 22 | 1.959 | 1.980 |
| Activos intangibles | 11 | 2.669 | 2.891 |
| Derecho de uso de activos | 12 | 949 | 977 |
| Inversiones en asociadas y negocios conjuntos | 7 | 12.266 | 14.652 |
| Activos por impuesto diferido | 19 | 551 | 537 |
| Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta | | 28 | 36 |
| Créditos por ventas y otros créditos | 14 | 2.788 | 3.429 |
| Inversiones en activos financieros | 13 | 834 | 1.467 |
| Total del activo no corriente | | 266.792 | 251.552 |
| Activo corriente | | | |
| Propiedades para la venta | 10, 22 | 137 | 137 |
| Inventarios | 22 | 92 | 87 |
| Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta | | 54 | 199 |
| Créditos por ventas y otros créditos | 14 | 10.265 | 10.207 |
| Inversiones en activos financieros | 13 | 3.701 | 3.813 |
| Instrumentos financieros derivados | 13 | 10 | - |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 13 | 7.264 | 2.326 |
| Total del activo corriente | | 21.523 | 16.769 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | 288.315 | 268.321 |
| PATRIMONIO NETO | | | |
| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente) | | 116.762 | 74.471 |
| Interés no controlante | | 7.947 | 25.162 |
| TOTAL DEL PATRIMONIO NETO | | 124.709 | 99.633 |
| PASIVO | | | |
| Pasivo no corriente | | | |
| Préstamos | 17 | 52.812 | 56.275 |
| Pasivos por arrendamientos | | 879 | 1.026 |
| Pasivos por impuesto diferido | 19 | 87.293 | 82.801 |
| Deudas comerciales y otras deudas | 16 | 1.839 | 1.671 |
| Provisiones | 18 | 1.576 | 137 |
| Instrumentos financieros derivados | 13 | 1 | 11 |
| Remuneraciones y cargas sociales | | 89 | 104 |
| Total del pasivo no corriente | | 144.489 | 142.025 |
| Pasivo corriente | | | |
| Deudas comerciales y otras deudas | 16 | 6.310 | 6.146 |
| Préstamos | 17 | 11.684 | 18.559 |
| Pasivos por arrendamientos | | 110 | 65 |
| Provisiones | 18 | 216 | 177 |
| Remuneraciones y cargas sociales | | 560 | 525 |
| Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar | | 205 | 1.133 |
| Instrumentos financieros derivados | 13 | 32 | 58 |
| Total del pasivo corriente | | 19.117 | 26.663 |
| TOTAL DEL PASIVO | | 163.606 | 168.688 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | 288.315 | 268.321 |

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
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

(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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

| | Nota | Seis meses | | Tres meses | |
|---|--------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Ingresos | 20 | 11.051 | 7.473 | 6.222 | 4.770 |
| Costos | 21, 22 | (4.216) | (3.968) | (2.283) | (2.124) |
| Ganancia bruta | | 6.835 | 3.505 | 3.939 | 2.646 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 8 | 22.450 | 13.986 | 29.607 | (26.492) |
| Gastos generales y de administración | 21 | (1.894) | (2.287) | (1.082) | (1.205) |
| Gastos de comercialización | 21 | (840) | (1.188) | (467) | (432) |
| Otros resultados operativos, netos | 23 | (40) | (71) | (106) | (89) |
| Ganancia / (Pérdida) operativa | | 26.511 | 13.945 | 31.891 | (25.572) |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos | 7 | (120) | (683) | 51 | (931) |
| Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias | | 26.391 | 13.262 | 31.942 | (26.503) |
| Ingresos financieros | 24 | 157 | 103 | 89 | 8 |
| Costos financieros | 24 | (3.857) | (4.781) | (1.860) | (2.104) |
| Otros resultados financieros | 24 | 7.656 | 4.776 | 4.387 | 3.727 |
| RECPAM | 24 | 430 | 1.674 | 55 | 1.772 |
| Resultados financieros, netos | | 4.386 | 1.772 | 2.671 | 3.403 |
| Resultado antes de impuesto a las ganancias | | 30.777 | 15.034 | 34.613 | (23.100) |
| Impuesto a las ganancias | 19 | (5.257) | (6.044) | (7.975) | 7.328 |
| Resultado de operaciones continuadas | | 25.520 | 8.990 | 26.638 | (15.772) |
| Resultado de operaciones discontinuadas | 28 | - | (10.748) | - | - |
| Resultado del período | | 25.520 | (1.758) | 26.638 | (15.772) |
| Otros resultados integrales: | | | | | |
| Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados: | | | | | |
| Diferencia de conversión | | (434) | 1.058 | (253) | 1.852 |
| Superávit por revaluación | | - | 430 | - | 430 |
| Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas | | (434) | 1.488 | (253) | 2.282 |
| Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas | | - | (13.781) | - | - |
| Total de otros resultados integrales del período | | (434) | (12.293) | (253) | 2.282 |
| Resultado y otros resultados integrales del período | | 25.086 | (14.051) | 26.385 | (13.490) |
| Resultado integral de operaciones continuadas | | 25.086 | 10.478 | 26.385 | (13.490) |
| Resultado integral de operaciones discontinuadas | | - | (24.529) | - | - |
| Resultado y otros resultados integrales del período | | 25.086 | (14.051) | 26.385 | (13.490) |
| Resultado del período atribuible a: | | | | | |
| Accionistas de la sociedad controlante | | 25.722 | (882) | 26.383 | (11.998) |
| Interés no controlante | | (202) | (876) | 255 | (3.774) |
| Resultado de operaciones continuadas atribuible a: | | | | | |
| Accionistas de la sociedad controlante | | 25.722 | 7.606 | 26.383 | (11.998) |
| Interés no controlante | | (202) | 1.384 | 255 | (3.774) |
| Resultado integral atribuible a: | | | | | |
| Accionistas de la sociedad controlante | | 25.301 | (5.066) | 26.142 | (9.961) |
| Interés no controlante | | (215) | (8.985) | 243 | (3.529) |
| Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a: | | | | | |
| Accionistas de la sociedad controlante | | 25.301 | 10.159 | 26.141 | (9.962) |
| Interés no controlante | | (215) | 319 | 244 | (3.528) |
| Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (i) | | | | | |
| Básico | | 31,80 | (1,53) | 32,62 | (20,87) |
| Diluido | | 28,87 | (1,53) | 29,62 | (20,87) |
| Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: | | | | | |
| Básico | | 31,80 | 13,23 | 32,62 | (20,87) |
| Diluido | | 28,87 | 13,18 | 29,62 | (20,87) |

(i) El resultado por acción básico ha sido calculado utilizando 808.898.749 acciones al 31.12.21 y 575.377.891 al 31.12.20. En caso de haber utilizado 808.898.749 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de (\$ 1,09) correspondiente al 31.12.20. El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 890.815.983 acciones al 31.12.21 y 576.529.312 al 31.12.20. En caso de haber utilizado 890.815.983 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de (\$ 0,99) correspondiente al 31.12.20. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2021.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

(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

Eduardo S. Elsztein
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|--|----------------|------------------|--|---------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|----------------|
| Capital social | Acciones propias en cartera | Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i) | Warrants (iii) | Prima de emisión | Prima por negociación de acciones propias en cartera | Reserva legal | Reserva RG CNV 609/12 (ii) | Otras reservas (iv) | Resultados no asignados | Subtotal | Interés no controlante | Total del patrimonio | |
| Saldos al 1° de julio de 2021 | 657 | 2 | 24.970 | 2.143 | 29.038 | 178 | 1.930 | 17.013 | 32.867 | (34.327) | 74.471 | 25.162 | 99.633 |
| Resultado del período | - | - | - | - | - | - | - | - | 25.722 | 25.722 | (202) | 25.520 | |
| Otros resultados integrales del período | - | - | - | - | - | - | - | (421) | - | (421) | (13) | (434) | |
| Total de resultado y otros resultados integrales del período | - | - | - | - | - | - | - | (421) | 25.722 | 25.301 | (215) | 25.086 | |
| Asignación de resultados según A.G.O. | - | - | - | - | - | - | - | (36.967) | 36.967 | - | - | - | |
| Ejercicio warrants (iii) | - | - | - | (1) | 4 | - | - | - | - | 3 | - | 3 | |
| Capitalización de aportes irrevocables | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 17 | 17 | |
| Distribución de dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (30) | (30) | |
| Incorporación por fusión | 152 | - | - | - | 19.509 | - | 359 | (474) | (2.559) | 16.987 | (16.987) | - | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | 809 | 2 | 24.970 | 2.142 | 48.551 | 178 | 2.289 | 17.013 | (4.995) | 25.803 | 116.762 | 7.947 | 124.709 |

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

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

(iii) Al 31 de diciembre de 2021, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 79.964.078, equivalentes a la misma cantidad de acciones. Ver Nota 29 a los presentes estados financieros.

(iv) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

| | Costo de acciones propias en cartera | Cambios en interés no controlante | Reserva por pagos basados en acciones | Reserva para futuros dividendos | Reserva por conversión | Instrumentos de cobertura | Reserva Especial | Reserva por planes de beneficios definidos | Otras reservas | Superávit por revaluación | Total Otras reservas |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------|--|----------------|---------------------------|----------------------|
| Saldos al 1° de julio de 2021 | (308) | (10.148) | 347 | 3.061 | 780 | (777) | 37.951 | 153 | - | 1.808 | 32.867 |
| Otros resultados integrales del período | - | - | - | - | (421) | - | - | - | - | - | (421) |
| Total de resultado y otros resultados integrales del período | - | - | - | - | (421) | - | - | - | - | - | (421) |
| Asignación de resultados según A.G.O. | - | - | - | - | - | - | (36.967) | - | - | - | (36.967) |
| Incorporación por fusión | - | (622) | - | - | (14) | - | - | - | 25 | 137 | (474) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | (308) | (10.770) | 347 | 3.061 | 345 | (777) | 984 | 153 | 25 | 1.945 | (4.995) |

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

(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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|--|------------------|--|---------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|----------|------------------------|----------------------|---------|
| Capital social | Acciones propias en cartera | Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i) | Prima de emisión | Prima por negociación de acciones propias en cartera | Reserva legal | Reserva RG CNV 609/12 (ii) | Otras reservas (iii) | Resultados no asignados | Subtotal | Interés no controlante | Total del patrimonio | |
| Saldos al 1° de julio de 2020 | 575 | 2 | 24.950 | 26.303 | 172 | 877 | 17.013 | 10.663 | 22.789 | 103.344 | 118.542 | 221.886 |
| Resultado del período | - | - | - | - | - | - | - | (882) | (882) | (876) | (1.758) | |
| Otros resultados integrales del período | - | - | - | - | - | - | (4.184) | - | (4.184) | (8.109) | (12.293) | |
| Total de resultado y otros resultados integrales del período | - | - | - | - | - | - | (4.184) | (882) | (5.066) | (8.985) | (14.051) | |
| Asignación de resultados según A.G.O. | - | - | - | - | 1.135 | - | 20.611 | (21.746) | - | - | - | |
| Distribución de dividendos en acciones | - | - | - | - | - | - | - | (875) | (875) | - | (875) | |
| Capitalización de aportes irrevocables | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 20 | 20 | |
| Distribución de dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (3.232) | (3.232) | |
| Disminución por pérdida de control | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (75.299) | (75.299) | |
| Otros cambios en el patrimonio neto | - | - | - | - | - | - | 8.813 | - | 8.813 | 1.468 | 10.281 | |
| Reserva por pagos basados en acciones | - | - | - | - | 3 | - | (3) | - | - | - | - | |
| Cambios en el interés no controlante | - | - | - | - | - | - | (395) | - | (395) | 957 | 562 | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | 575 | 2 | 24.950 | 26.303 | 175 | 2.012 | 17.013 | 35.505 | (714) | 105.821 | 33.471 | 139.292 |

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

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

(iii) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

| Costo de acciones propias en cartera | Cambios en interés no controlante | Reserva por pagos basados en acciones | Reserva para futuros dividendos | Reserva por conversión | Instrumentos de cobertura | Reserva por planes de beneficios definidos | Reserva especial | Otras reservas de subsidiarias | Superávit por revaluación | Total Otras reservas | |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|--|------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------|---------|
| Saldos al 1° de julio de 2020 | (311) | (9.533) | 356 | 3.061 | (1.318) | (614) | (657) | 18.804 | 193 | 682 | 10.663 |
| Otros resultados integrales del período | - | - | - | - | (4.696) | (130) | 247 | - | - | 395 | (4.184) |
| Total de resultado y otros resultados integrales del período | - | - | - | - | (4.696) | (130) | 247 | - | - | 395 | (4.184) |
| Reserva por pagos basados en acciones | 2 | - | (5) | - | - | - | - | - | - | - | (3) |
| Asignación de resultados según A.G.O. | - | - | - | - | - | - | 20.611 | - | - | - | 20.611 |
| Cambios en interés no controlante | - | (395) | - | - | - | - | - | - | - | - | (395) |
| Otros cambios en el patrimonio neto | - | (92) | - | - | 7.811 | (8) | 1.293 | (193) | 2 | - | 8.813 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | (309) | (10.020) | 351 | 3.061 | 1.797 | (752) | 883 | 39.415 | - | 1.079 | 35.505 |

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

(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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

| | Nota | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------|----------------|-----------------|
| Actividades operativas: | | | |
| Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado | 15 | 4.799 | 2.964 |
| Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado | | (107) | (51) |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas | | 4.692 | 2.913 |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas | | - | 3.732 |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas | | 4.692 | 6.645 |
| Actividades de inversión: | | | |
| Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos | | (30) | (41) |
| Adquisición y mejoras de propiedades de inversión | | (1.449) | (3.067) |
| Cobros por venta de propiedades de inversión | | 4.611 | 21.370 |
| Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo | | (133) | (113) |
| Adquisición de activos intangibles | | (4) | (14) |
| Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos | | 2.634 | - |
| Cobro de préstamos otorgados | | 334 | - |
| Pagos de instrumentos financieros derivados | | (41) | (507) |
| Adquisición de inversiones en activos financieros | | (1.379) | (17.708) |
| Cobros por realización de inversiones en activos financieros | | 1.460 | 23.172 |
| Intereses cobrados | | 118 | 472 |
| Cobro por venta de activos intangibles | | 248 | - |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas | | 6.369 | 23.564 |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas | | - | 53.485 |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión | | 6.369 | 77.049 |
| Actividades de financiación: | | | |
| Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables | | 6.804 | 4.986 |
| Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables | | (5.671) | (41.106) |
| Obtención neta de préstamos de corto plazo | | (516) | 3.588 |
| Intereses pagados | | (3.609) | (5.666) |
| Recompra de obligaciones negociables | | (2.761) | (201) |
| Adquisición en interés no controlante en subsidiarias | | - | (217) |
| Ejercicio warrants | | 3 | - |
| Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas | | (299) | - |
| Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias | | - | (3.115) |
| Venta de obligaciones negociables propias en cartera | | - | 4.737 |
| Dividendos pagados | | (32) | - |
| Cancelación de arrendamientos financieros | | (13) | (29) |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas | | (6.094) | (37.023) |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas | | - | (21.874) |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación | | (6.094) | (58.897) |
| Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas | | 4.967 | (10.546) |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas | | - | 35.343 |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | 4.967 | 24.797 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | | 2.326 | 163.461 |
| Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo | | (47) | (3) |
| Desconsolidación de subsidiarias | | - | (175.036) |
| Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes | | 18 | (10.794) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período | 13 | 7.264 | 2.425 |

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
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

(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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

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 9 de febrero de 2021.

IRSA fue fundada en 1943 y se ha dedicado a un rango diversificado de actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991. IRSA y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente “el Grupo”. Nuestra controlante directa es Cresud, cuyo principal accionista y beneficiario final es Eduardo Sergio Elsztain.

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, la Sociedad opera 335.279 m2 en 14 centros comerciales, 109.859 m2 en 7 edificios de oficinas premium y extensas reservas de tierra para futuros desarrollos comerciales. La Sociedad es operadora y titular de participaciones mayoritarias (con la salvedad de La Ribera Shopping que posee el 50% de participación) en una cartera de catorce centros comerciales operativos en Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Paseo Alcorta, Alto Palermo, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil) y el resto se encuentran ubicados en diferentes provincias (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera en la Ciudad de Córdoba, Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén y La Ribera Shopping en la Ciudad de Santa Fe) y posee la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos, en la Provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Tal como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021, tras la declaración de insolvencia y liquidación de IDBD donde el Grupo perdió el control de la misma, los resultados de dicha sociedad al 31 de diciembre de 2020 fueron expuestos en operaciones discontinuas.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2021 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de

Véase nuestro informe de fecha 09/02/22
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 177
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2021 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

| | |
|-----------------------------|--|
| <u>Variación de precios</u> | <u>al 31 de diciembre de</u> <u>2021 (seis meses</u> <u>acumulados)</u> 20% |
|-----------------------------|--|

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

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

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo con NIC 29 (ver Nota 2.1). Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

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

2.4. Estimaciones contables

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

3. Estacionalidad de las operaciones

Las operaciones de los centros comerciales del Grupo están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los locatarios. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los locatarios de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los locatarios de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2021. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 se encuentran descriptas en Nota 4 a los Estados Financieros anuales.

4. A. Venta parcelas inmueble en Hudson

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4. B. Venta Terreno Mariano Acosta

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

4.C. Venta Terreno Merlo

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

4.D. Venta pisos Catalinas

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

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

El 15 de diciembre de 2021 se realizó la entrega de posesión del Piso 12º y 12 cocheras de la torre "261 Della Paolera" a la Unión Europea. La venta se realizó por un valor de USD 9 millones.

4.E. Cesión de derechos Fideicomiso Libertador

El 18 de noviembre de 2021 se firmó la escritura por cesión de derechos de un departamento y unidades complementarias del Fideicomiso Libertador por un valor de USD 1 millón.

4.F. Venta cocheras Edificio Libertador

Con fecha 21 de diciembre de 2021 se realizó la venta de 33 cocheras del Edificio Libertador 498 por un valor de USD 0,8 millones.

4.G. Inversión en Condor Hospitality Trust

Con fecha 22 de septiembre de 2021, Condor Hospitality Trust S.A. ("Condor") firmó un acuerdo de venta de su portfolio de 15 hoteles en Estados Unidos con B9 Cowboy Mezz A LLC, una afiliada de Blackstone Real Estate Partners. Dicha venta fue aprobada por la Asamblea de accionistas de Condor llevada a cabo el 12 de noviembre de 2021 y se concretó el 19 del mismo mes por un valor de USD 305 millones. En ese marco, Condor anunció un Plan de Liquidación y Disolución, con la intención de distribuir ciertos ingresos netos de la venta de la cartera hotelera a los accionistas en una o más cuotas, el cual fue aprobado por la Asamblea de accionistas de Condor realizada el 1 de diciembre de 2021.

El 10 de diciembre de 2021, de acuerdo con el mencionado Plan, el Directorio de Condor aprobó la distribución de un dividendo especial de USD 7,94 por acción cuyo pago se efectuó el 30 de diciembre de 2021, correspondiéndole a IRSA una suma aproximada de USD 25,3 millones por su tenencia indirecta de 3.191.213 acciones ordinarias que, a la fecha de emisión de los estados financieros, ya fueron cobrados en su totalidad. A partir del 31 de diciembre de 2021, las acciones de Condor fueron retiradas de la cotización en NYSE quedando pendiente la liquidación final de la sociedad residual.

4.H. Fusión por absorción IRSA e IRSA CP

Con fecha 30 de septiembre de 2021, los Directorios de IRSA e IRSA CP aprobaron el compromiso previo de fusión entre ambas compañías, actuando IRSA como sociedad absorbente e IRSA CP como sociedad absorbida, y los correspondientes balances especiales al 30 de junio de 2021, dándose inicio al proceso de reorganización societaria en

Véase nuestro informe de fecha 09/02/22
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

los términos del art. 82 y ss. de la Ley General de Sociedades. El proceso de fusión reviste particulares características dado que se trata de dos sociedades insertas en el régimen de la oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la Ley General de Sociedades sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la Comisión Nacional de Valores y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones.

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

De acuerdo con los compromisos asumidos en el Compromiso Previo de Fusión, obtenida la conformidad administrativa de la Securities and Exchange Commission de Estados Unidos, entidad a la cual se encuentran sujetas debido a que ambas sociedades listan sus acciones en mercados que operan en dicha jurisdicción, se procedió a convocar a las asambleas de accionistas de ambas sociedades.

Con fecha 22 de diciembre de 2021 se llevaron a cabo las Asambleas de accionistas de IRSA e IRSA CP aprobándose la fusión por absorción, cuya fecha efectiva se estableció el 1 de julio de 2021. A partir de esa fecha, tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos.

Asimismo, y en el marco del proceso de reorganización, las asambleas citadas han aprobado la relación de canje la cual se ha establecido en 1,40 acciones de IRSA por cada acción de IRSA CP lo que es equivalente a 0,56 GDS de IRSA por cada ADS de IRSA CP. En este marco, se resolvió aumentar el capital social mediante la emisión de 152.158.215 nuevas acciones en IRSA.

El intercambio de acciones de IRSA CP por acciones de IRSA y la cancelación de la cotización de acciones de IRSA CP será efectuado una vez finalizado todo el proceso administrativo, y una vez realizada la inscripción en la Inspección General de Justicia, proceso que hemos comenzado y podría demorar algunos meses.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

Desde el 30 de junio de 2021 y hasta la fecha de los presentes Estados Financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado) excepto por lo mencionado en Nota 29 en relación al COVID-19.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

6. Información por segmentos

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

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados por los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

| 31 de diciembre de 2021 | | | | | |
|--|------------------------|----------------|--|---|----------------|
| Total información por segmentos | Negocios conjuntos (1) | Expensas y FPC | Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2) | Total estado de resultados / estado de situación financiera | |
| Ingresos | 8.816 | (63) | 2.313 | (15) | 11.051 |
| Costos | (1.862) | 33 | (2.387) | - | (4.216) |
| Ganancia / (pérdida) bruta | 6.954 | (30) | (74) | (15) | 6.835 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 22.385 | 65 | - | - | 22.450 |
| Gastos generales y de administración | (1.924) | 6 | - | 24 | (1.894) |
| Gastos de comercialización | (835) | (5) | - | - | (840) |
| Otros resultados operativos, netos | (60) | - | 29 | (9) | (40) |
| Ganancia / (pérdida) operativa | 26.520 | 36 | (45) | - | 26.511 |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | (77) | (43) | - | - | (120) |
| Ganancia / (pérdida) del segmento | 26.443 | (7) | (45) | - | 26.391 |
| Activos reportables | 263.435 | (1.770) | - | 26.650 | 288.315 |
| Pasivos reportables | - | - | - | (163.606) | (163.606) |
| Activos / (Pasivos) netos reportables | 263.435 | (1.770) | - | (136.956) | 124.709 |

| 31 de diciembre de 2020 | | | | | |
|--|------------------------|----------------|--|---|----------------|
| Total información por segmentos | Negocios conjuntos (1) | Expensas y FPC | Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2) | Total estado de resultados / estado de situación financiera | |
| Ingresos | 5.818 | (26) | 1.701 | (20) | 7.473 |
| Costos | (2.148) | 47 | (1.867) | - | (3.968) |
| Ganancia / (pérdida) bruta | 3.670 | 21 | (166) | (20) | 3.505 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 14.753 | (767) | - | - | 13.986 |
| Gastos generales y de administración | (2.322) | 5 | - | 30 | (2.287) |
| Gastos de comercialización | (1.198) | 10 | - | - | (1.188) |
| Otros resultados operativos, netos | (141) | 2 | 78 | (10) | (71) |
| Ganancia / (pérdida) operativa | 14.762 | (729) | (88) | - | 13.945 |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | (1.218) | 535 | - | - | (683) |
| Ganancia / (pérdida) del segmento | 13.544 | (194) | (88) | - | 13.262 |
| Activos reportables | 279.041 | (1.446) | - | 24.483 | 302.078 |
| Pasivos reportables | - | - | - | (162.788) | (162.788) |
| Activos / (Pasivos) netos reportables | 279.041 | (1.446) | - | (138.305) | 139.290 |

(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 \$ 10 y \$ 12 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

| | 31 de diciembre de 2021 | | | | | | | |
|--|-------------------------|---------------|----------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| | Centros comerciales | Oficinas | Ventas y desarrollos | Hoteles | Internacional | Corporativo | Otros | Total |
| Ingresos | 5.991 | 1.250 | 131 | 1.383 | 5 | - | 56 | 8.816 |
| Costos | (582) | (152) | (135) | (782) | (10) | - | (201) | (1.862) |
| Ganancia / (pérdida) bruta | 5.409 | 1.098 | (4) | 601 | (5) | - | (145) | 6.954 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i) | (5.549) | 1.041 | 26.380 | - | 4 | - | 509 | 22.385 |
| Gastos generales y de administración | (863) | (246) | (172) | (257) | (38) | (280) | (68) | (1.924) |
| Gastos de comercialización | (272) | (75) | (267) | (122) | - | (84) | (15) | (835) |
| Otros resultados operativos, netos | (70) | (2) | (74) | (4) | 3 | - | 87 | (60) |
| (Pérdida) / ganancia operativa | (1.345) | 1.816 | 25.863 | 218 | (36) | (364) | 368 | 26.520 |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | - | - | - | - | 304 | - | (381) | (77) |
| (Pérdida) / ganancia del segmento | (1.345) | 1.816 | 25.863 | 218 | 268 | (364) | (13) | 26.443 |
| Propiedades de inversión y propiedades para la venta | 60.687 | 89.165 | 93.881 | - | 114 | - | 2.579 | 246.426 |
| Inversiones en negocios conjuntos y asociadas | - | - | - | - | 319 | - | 8.037 | 8.356 |
| Otros activos reportables | 390 | 2.739 | 2.310 | 3.042 | - | 9 | 163 | 8.653 |
| Activos reportables | 61.077 | 91.904 | 96.191 | 3.042 | 433 | 9 | 10.779 | 263.435 |

(i) Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2021, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de \$ 22.450 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

- resultado neto positivo de \$ 2.440 debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada y a la conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos;
- impacto positivo de \$ 3.533 producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- un aumento de 40 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 \$ 2.857;
- Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$10.387 millones 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 disminuyó un 0,67% durante el período de seis meses al 31 de diciembre de 2021 debido a la variación del tipo de cambio implícito del ejercicio. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del ejercicio y el cambio en la valuación de Costa Urbana por la aprobación del proyecto en la Legislatura Porteña. Ver Nota 8.

| | 31 de diciembre de 2020 | | | | | | | |
|--|-------------------------|----------------|----------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| | Centros comerciales | Oficinas | Ventas y desarrollos | Hoteles | Internacional | Corporativo | Otros | Total |
| Ingresos | 2.933 | 1.688 | 540 | 180 | 448 | - | 29 | 5.818 |
| Costos | (441) | (137) | (560) | (506) | (379) | - | (125) | (2.148) |
| Ganancia / (pérdida) bruta | 2.492 | 1.551 | (20) | (326) | 69 | - | (96) | 3.670 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | (7.188) | 11.767 | 9.309 | - | 5 | - | 860 | 14.753 |
| Gastos generales y de administración | (1.017) | (269) | (220) | (237) | (47) | (491) | (41) | (2.322) |
| Gastos de comercialización | (175) | (119) | (798) | (71) | (30) | - | (5) | (1.198) |
| Otros resultados operativos, netos | (88) | (5) | (56) | 15 | (2) | - | (5) | (141) |
| (Pérdida) / ganancia operativa | (5.976) | 12.925 | 8.215 | (619) | (5) | (491) | 713 | 14.762 |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | - | - | (23) | - | (818) | - | (377) | (1.218) |
| (Pérdida) / ganancia del segmento | (5.976) | 12.925 | 8.192 | (619) | (823) | (491) | 336 | 13.544 |
| Propiedades de inversión y propiedades para la venta | 81.954 | 104.415 | 66.947 | - | 168 | - | 3.057 | 256.541 |
| Inversiones en negocios conjuntos y asociadas | - | - | 940 | - | 2.804 | - | 11.833 | 15.577 |
| Otros activos reportables | 450 | 1.579 | 1.502 | 3.219 | - | 11 | 162 | 6.923 |
| Activos reportables | 82.404 | 105.994 | 69.389 | 3.219 | 2.972 | 11 | 15.052 | 279.041 |

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

7. Participación en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2021 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

| | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2021 |
|--|-------------------------------|------------------------|
| Inicio del período / ejercicio | 14.644 | 134.549 |
| Aumentos de participación y aportes de capital | 665 | 51 |
| Baja de participación en asociadas y negocios conjuntos (iv) | - | (52.812) |
| Desconsolidación (i) | - | (58.345) |
| Participación en los resultados | 30 | (3.655) |
| Desvalorización (iii) | (150) | (754) |
| Diferencia de conversión | (299) | (4.311) |
| Dividendos (v) | (2.634) | - |
| Otros resultados Integrales | - | (65) |
| Otros | - | (14) |
| Cierre del período / ejercicio (ii) | 12.256 | 14.644 |

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

(ii) Al 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021 incluye (\$ 10) y (\$ 8) respectivamente en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18).

(iii) Corresponde a la inversión en TGLT.

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

(v) Corresponde a dividendos distribuidos por Condor. Ver Nota 4.G.

| Nombre de la Sociedad | % de participación accionaria | | Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio | | Participación del Grupo sobre los resultados integrales | |
|---|-------------------------------|---------------------|--|---------------------|---|-------------------------|
| | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2021 | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2021 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
| Asociadas | | | | | | |
| New Lipstick | 49,96% | 49,96% | 229 | 263 | (5) | (569) |
| BHSA | 29,91% | 29,91% | 6.271 | 6.457 | (187) | 243 |
| Condor | 21,70% | 18,89% | - | 1.951 | 302 | (251) |
| Quality | 50,00% | 50,00% | 3.512 | 3.525 | (43) | 578 |
| La Rural S.A. | 50,00% | 50,00% | 618 | 204 | (5) | 49 |
| TGLT | 27,82% | 27,82% | 957 | 1.129 | (82) | (635) |
| Otras asociadas y negocios conjuntos | N/A | N/A | 669 | 1.115 | (249) | (3.201) |
| Total asociadas y negocios conjuntos | | | 12.256 | 14.644 | (269) | (3.786) |

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

| Nombre de la Sociedad | Sede de la Sociedad / País de constitución | Actividad principal | Acciones Ordin. 1 voto | Último estado financiero | | |
|-----------------------|--|---------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------|
| | | | | Capital social (valor nominal) | Resultado del período | Patrimonio |
| Asociadas | | | | | | |
| New Lipstick | EE.UU. | Inmobiliaria | N/A | - | (*) (1) | (*) (41) |
| BHSA | Argentina | Financiera | 448.689.072 | (**) 1.500 | (**) (620) | (**) 20.188 |
| Quality | Argentina | Inmobiliaria | 225.146.912 | 406 | (86) | 6.912 |
| La Rural S.A. | Argentina | Eventos y otros | 714.998 | 1 | 11 | 302 |
| TGLT | Argentina | Inmobiliaria | 257.320.997 | 925 | (82) | 5.117 |

(*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

(**) Datos al 31 de diciembre de 2021 de acuerdo a NIIF.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

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

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2021 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

| | Período finalizado el 31 de diciembre de 2021 | | | Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 | |
|--|---|--------------------|---------------------------|---|----------------|
| | Propiedades en alquiler | Reservas de tierra | Propiedades en desarrollo | Total | Total |
| Valor razonable al inicio del período / ejercicio | 151.158 | 65.258 | 4.174 | 220.590 | 411.637 |
| Altas | 545 | 448 | 456 | 1.449 | 1.248 |
| Alta de costos iniciales de arrendamientos | 13 | - | - | 13 | 27 |
| Amortización costos iniciales de arrendamientos (i) | (10) | - | - | (10) | (15) |
| Transferencias recibidas / (realizadas) | (1.127) | - | - | (1.127) | (638) |
| Desconsolidación | - | - | - | - | (141.575) |
| Bajas | (4.354) | (257) | - | (4.611) | (25.806) |
| Diferencia de conversión | (13) | - | (2) | (15) | (14.896) |
| Resultado neto de cambios en el valor razonable | (3.961) | 26.334 | 77 | 22.450 | (9.392) |
| Valor razonable al cierre del período / ejercicio | 142.251 | 91.783 | 4.705 | 238.739 | 220.590 |

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

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

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Ingresos por alquileres y servicios (Nota 20) | 9.543 | 6.319 |
| Gastos operativos directos | (3.291) | (2.465) |
| Gastos de desarrollos | (84) | (133) |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i) (ii) | 2.062 | 11.948 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado | 20.388 | 2.038 |

(i) Al 31 de diciembre de 2021 comprende \$ 13 por la venta de Casona Hudson, \$ 61 por la venta del Terreno Merlo, \$ 55 por la venta del Terreno Mariano Acosta, \$ 66 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y \$ 1.867 por la venta de pisos del Edificio Catalinas. Al 31 de diciembre de 2020 comprende \$ 5.962 por la venta de Torre Boston y \$ 5.986 por la venta de Bouchard 710.

(ii) Al 31 de diciembre de 2021 corresponden (\$ 63) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 75) por la venta de Casona Hudson, (\$16) por la venta del Terreno Merlo, (\$ 18) por la venta del Terreno Mariano Acosta, (\$ 79) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y \$ 125 por la venta de pisos del Edificio Catalinas) y \$ 2.125 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 88 por la venta de Casona Hudson, \$ 77 por la venta del Terreno Merlo, \$ 73 por la venta del Terreno Mariano Acosta, \$ 145 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y \$ 1.742 por la venta de pisos del Edificio Catalinas). Al 31 de diciembre de 2020 corresponden (\$ 1.825) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 1.260) por la venta de Torre Boston y (\$ 565) por la venta de Bouchard 710) y \$ 13.773 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 7.224 por la venta de Torre Boston y \$ 6.549 por la venta de Bouchard 710).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los Estados Financieros anuales. No hubo cambios en dichas técnicas. El Grupo ha realizado una reevaluación de las premisas al 31 de diciembre de 2021, considerando las condiciones de mercado existentes a dicha fecha en razón de la pandemia descripta en Nota 29, incorporando la variación real del tipo de cambio en otros activos denominados en dólares.

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

Con fecha 21 de diciembre, se publicó la Ley en la cual la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprueba la Normativa para el desarrollo del predio de aproximadamente 70 hectáreas, propiedad de la Sociedad desde 1997, anteriormente conocido como “Solares de Santa María” y ubicado frente al Río de la Plata en la Costanera Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al sudeste de Puerto Madero. La ley publicada otorga Nueva Norma, designada: “U73 - Parque público y Urbanización Costa Urbana”, que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento.

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA destinará el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y aportará tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al cual también aportará la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35).

Asimismo, la Sociedad se encargará de las obras de infraestructura y vialidades en el predio y realizará las obras de espacio público aportando hasta un total de USD 40 millones junto con el mantenimiento de los espacios públicos cedidos por 10 años o hasta completar la suma adicional de USD 10 millones.

“Costa Urbana” cambiará la fisonomía de la Ciudad de Buenos Aires, dando vida a una zona no desarrollada y se emplazará en un predio excepcional por su dimensión, ubicación y conectividad, brindando a la Ciudad la posibilidad de expandirse y recuperar el acceso a la costa del Río de la Plata con zonas de paseo, esparcimiento, espacios verdes, parques públicos y usos mixtos.

La valuación contable del predio a valor razonable, teniendo en cuenta las novedades descriptas, asciende a la suma de \$ 71.320 al 31 de diciembre de 2021.

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2021 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

| | Período finalizado el 31 de diciembre de 2021 | | | Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 | |
|---|---|--------------------------|------------|--|---------------|
| | Edificios e instalaciones | Maquinarias y equipos | Otros | Total | Total |
| Costos | 8.522 | 3.027 | 696 | 12.245 | 253.050 |
| Depreciación acumulada | (3.925) | (2.822) | (505) | (7.252) | (184.797) |
| Valor residual al inicio del período / ejercicio | 4.597 | 205 | 191 | 4.993 | 68.253 |
| Altas | 48 | 26 | 59 | 133 | 1.994 |
| Bajas | - | - | - | - | (108) |
| Desconsolidación | - | - | - | - | (57.798) |
| Reclasificación de activos disponibles para la venta | - | - | - | - | (34) |
| Diferencia de conversión | - | - | - | - | (4.620) |
| Transferencias (realizadas) / recibidas | 1.127 | - | - | 1.127 | 1.191 |
| Depreciación (i) | (185) | (43) | (16) | (244) | (3.885) |
| Saldos al cierre del período / ejercicio | 5.587 | 188 | 234 | 6.009 | 4.993 |
| Costos | 9.697 | 3.053 | 755 | 13.505 | 12.245 |
| Depreciación acumulada | (4.110) | (2.865) | (521) | (7.496) | (7.252) |
| Valor residual al cierre del período / ejercicio | 5.587 | 188 | 234 | 6.009 | 4.993 |

(i) Al 31 de diciembre de 2021, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: \$ 175 en “Costos”, \$ 67 en “Gastos generales y de administración” y \$ 2 en “Gastos de comercialización” respectivamente en el estado de resultados (Nota 21).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2021 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

| | Período finalizado el 31 de diciembre de 2021 | | | Total | Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 |
|--|---|------------------------------|--------------------------------|--------------|--|
| | Propiedades terminadas | Propiedades en desarrollo | Propiedades sin desarrollar | | Total |
| Al inicio del período / ejercicio | 146 | 965 | 1.006 | 2.117 | 12.975 |
| Altas | - | 108 | 1 | 109 | 969 |
| Desconsolidación | - | - | - | - | (9.262) |
| Diferencia de conversión | - | (130) | - | (130) | (836) |
| Bajas | - | - | - | - | (1.729) |
| Al cierre del período / ejercicio | 146 | 943 | 1.007 | 2.096 | 2.117 |
| No corriente | | | | 1.959 | 1.980 |
| Corriente | | | | 137 | 137 |
| Total | | | | 2.096 | 2.117 |

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado 31 de diciembre de 2021 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

| | Período finalizado el 31 de diciembre de 2021 | | | Total | Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 |
|---|---|--|----------------------|--------------|--|
| | Llave de negocio | Sistemas de información y software | Contratos y otros | | Total |
| Costos | 163 | 950 | 2.852 | 3.965 | 127.288 |
| Amortización acumulada | - | (703) | (371) | (1.074) | (77.023) |
| Valor al inicio del período / ejercicio | 163 | 247 | 2.481 | 2.891 | 50.265 |
| Altas | - | 4 | - | 4 | 2.620 |
| Bajas | - | - | (171) | (171) | (134) |
| Desvalorización | - | - | - | - | (48) |
| Desconsolidación | - | - | - | - | (44.016) |
| Diferencia de conversión | - | - | - | - | (2.983) |
| Amortizaciones (i) | - | (55) | - | (55) | (2.813) |
| Saldos al cierre del período / ejercicio | 163 | 196 | 2.310 | 2.669 | 2.891 |
| Costos | 163 | 954 | 2.681 | 3.798 | 3.965 |
| Amortización acumulada | - | (758) | (371) | (1.129) | (1.074) |
| Valor al cierre del período / ejercicio | 163 | 196 | 2.310 | 2.669 | 2.891 |

(i) Al 31 de diciembre de 2021 el cargo por amortización ha sido imputado \$ 11 dentro de "Costos" y \$ 44 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados (Nota 21).

12. Derechos de uso de activos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021 es la siguiente:

| | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2021 |
|---|----------------------------|------------------------|
| Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles | 21 | 13 |
| Maquinarias y equipamientos | 3 | 5 |
| Otros | 925 | 959 |
| Total derechos de uso | 949 | 977 |
| No corriente | 949 | 977 |
| Total | 949 | 977 |

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

| | Total al 31 de diciembre de 2021 | Total al 31 de diciembre de 2020 |
|--|--|--|
| Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles | 28 | 1.556 |
| Redes de comunicación | - | 356 |
| Otros | 7 | 340 |
| Total depreciación de derechos de uso (i) | 35 | 2.252 |

(i) Al 31 de diciembre de 2021 el cargo por amortización ha sido imputado \$ 30 dentro de "Costos" y \$ 5 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados (Nota 21). Al 31 de diciembre 2020 incluye el cargo imputado en el resultado de operaciones discontinuas por \$ 2.190.

13. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 13 a los Estados Financieros consolidados anuales. Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 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 | | | |
| 31 de diciembre de 2021 | | | | | | | |
| Activos según el estado de situación financiera | | | | | | | |
| Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) | 9.227 | - | - | - | 9.227 | 4.713 | 13.940 |
| Inversiones en activos financieros: | | | | | | | |
| - Acciones de compañías públicas | - | 355 | - | - | 355 | - | 355 |
| - Bonos | - | 3.130 | - | - | 3.130 | - | 3.130 |
| - Warrants compañías vinculadas | - | 36 | - | - | 36 | - | 36 |
| - Otros | 11 | 1.003 | - | - | 1.014 | - | 1.014 |
| Instrumentos financieros derivados: | | | | | | | |
| - Contratos de futuros en moneda extranjera | - | 10 | - | - | 10 | - | 10 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo: | | | | | | | |
| - Efectivo en caja y bancos | 4.720 | - | - | - | 4.720 | - | 4.720 |
| - Inversiones a corto plazo | - | 2.544 | - | - | 2.544 | - | 2.544 |
| Total de activo | 13.958 | 7.078 | - | - | 21.036 | 4.713 | 25.749 |

| | 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 | | | |
| 31 de diciembre de 2021 | | | | | | | |
| Pasivos según el estado de situación financiera | | | | | | | |
| Deudas comerciales y otras deudas | 3.315 | - | - | - | 3.315 | 4.834 | 8.149 |
| Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros) | 64.496 | - | - | - | 64.496 | - | 64.496 |
| Instrumentos financieros derivados: | | | | | | | |
| - Swaps | - | - | 33 | - | 33 | - | 33 |
| Total de pasivo | 67.811 | - | 33 | - | 67.844 | 4.834 | 72.678 |

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2021 eran los siguientes:

| | Activos financieros a costo amortizado | Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados | | | Subtotal activos financieros | Activos no financieros | Total |
|--|--|---|-----------|-----------|------------------------------|------------------------|---------------|
| | | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | | | |
| 30 de junio de 2021 | | | | | | | |
| Activos según el estado de situación financiera | | | | | | | |
| Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) | 8.709 | - | - | - | 8.709 | 5.952 | 14.661 |
| Inversiones en activos financieros: | | | | | | | |
| - Acciones de compañías públicas | - | 1.176 | - | - | 1.176 | - | 1.176 |
| - Bonos | - | 3.265 | - | - | 3.265 | - | 3.265 |
| - Otros | 11 | 770 | - | 58 | 839 | - | 839 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo: | | | | | | | |
| - Efectivo en caja y bancos | 1.359 | - | - | - | 1.359 | - | 1.359 |
| - Inversiones a corto plazo | - | 967 | - | - | 967 | - | 967 |
| Total de activo | 10.079 | 6.178 | - | 58 | 16.315 | 5.952 | 22.267 |
| | Pasivos financieros a costo amortizado | Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados | | | Subtotal pasivos financieros | Pasivos no financieros | Total |
| | | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | | | |
| 30 de junio de 2021 | | | | | | | |
| Pasivos según el estado de situación financiera | | | | | | | |
| Deudas comerciales y otras deudas | 3.474 | - | - | - | 3.474 | 4.343 | 7.817 |
| Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros) | 74.834 | - | - | - | 74.834 | - | 74.834 |
| Instrumentos financieros derivados: | | | | | | | |
| - Swaps | - | - | 69 | - | 69 | - | 69 |
| Total de pasivo | 78.308 | - | 69 | - | 78.377 | 4.343 | 82.720 |

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

Los modelos de valuación utilizados por el Grupo para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2021.

Al 31 de diciembre no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del grupo, excepto por lo mencionado en Nota 29.

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

| Descripción | Modelo/Método de precio | Parámetros | Jerarquía valor razonable | Rango |
|---|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------|
| Instrumentos financieros derivados - Swaps | Precio teórico | Precio del subyacente y volatilidad | Nivel 2 y 3 | - |

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 al 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021:

| | Inversiones en activos financieros – Otros | Total al 31 de diciembre de 2021 | Total al 30 de junio de 2021 |
|--|--|----------------------------------|------------------------------|
| Saldos al inicio del período / ejercicio | 58 | 58 | 5.902 |
| Diferencia de conversión | (6) | (6) | (5) |
| Desconsolidación | - | - | (5.850) |
| Baja | (70) | (70) | - |
| Resultados reconocidos en el período / ejercicio (i) | 18 | 18 | 11 |
| Saldos al cierre del período / ejercicio | - | - | 58 |

(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 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021 es la siguiente:

| | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2021 |
|---|-------------------------|---------------------|
| Deudores por ventas, alquileres y servicios | 6.070 | 5.532 |
| Menos: Previsión para deudores incobrables | (887) | (1.025) |
| Total créditos por ventas | 5.183 | 4.507 |
| Gastos pagados por adelantado | 633 | 970 |
| Préstamos, depósitos y otros saldos deudores | 3.769 | 4.419 |
| Adelantos a proveedores | 858 | 1.144 |
| Créditos fiscales | 1.417 | 1.404 |
| Otros | 1.193 | 1.192 |
| Total otros créditos | 7.870 | 9.129 |
| Total créditos por ventas y otros créditos | 13.053 | 13.636 |
| No corriente | 2.788 | 3.429 |
| Corriente | 10.265 | 10.207 |
| Total | 13.053 | 13.636 |

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

| | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2021 |
|--|-------------------------|---------------------|
| Inicio del período / ejercicio | 1.025 | 6.757 |
| Altas (i) | 186 | 909 |
| Recuperos (i) | (150) | (276) |
| Diferencia de conversión | 14 | (332) |
| Desconsolidación | - | (5.592) |
| Utilizaciones durante el período / ejercicio | - | (34) |
| RECPAM | (188) | (407) |
| Cierre del período / ejercicio | 887 | 1.025 |

(i) Las altas y recuperos se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados (Nota 21).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

| | Nota | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------|--------------|--------------|
| Ganancia / (pérdida) del período | | 25.520 | (1.758) |
| Resultado del período por operaciones discontinuas | | - | 10.748 |
| <i>Ajustes:</i> | | | |
| Impuesto a las ganancias | 19 | 5.257 | 6.044 |
| Amortizaciones y depreciaciones | 21 | 344 | 346 |
| Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | | (22.450) | (13.986) |
| Resultado por venta de activos intangibles | | (77) | - |
| Resultados financieros, netos | | (3.975) | (3.203) |
| Provisiones y previsiones | | 545 | 864 |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | 7 | 120 | 683 |
| <i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i> | | | |
| (Aumento) / Disminución en inventarios | | (5) | 15 |
| (Aumento) / Disminución en propiedades para la venta | | (48) | 1.131 |
| Aumento en créditos por venta y otros créditos | | (446) | (1.035) |
| Aumento en deudas comerciales y otras deudas | | 44 | 3.169 |
| Aumento en remuneraciones y cargas sociales | | 24 | 11 |
| Disminución en provisiones | | (54) | (65) |
| Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado | | 4.799 | 2.964 |
| Efectivo neto generado por actividades operativas discontinuadas antes del impuesto a las ganancias pagado | | - | 4.033 |
| Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado | | 4.799 | 6.997 |

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamiento | - | 36 |
| Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo | 1.127 | - |
| Disminución de pasivos por arrendamiento a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos | 3 | - |
| Disminución de propiedad, planta y equipo a través un aumento de créditos y deudas fiscales | - | 50 |
| Aumento de propiedades para la venta a través de un aumento de préstamos | - | 386 |
| Distribución de dividendos en acciones | - | 875 |
| Diferencia de conversión | 434 | 12.293 |
| Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas | 135 | - |
| Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros | 635 | - |

16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021 es la siguiente:

| | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2021 |
|--|-------------------------|---------------------|
| Deudas comerciales | 1.020 | 1.239 |
| Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios | 4.031 | 3.629 |
| Provisión facturas a recibir | 864 | 1.035 |
| Total deudas comerciales | 5.915 | 5.903 |
| Deudas fiscales | 890 | 823 |
| Otras deudas | 1.344 | 1.091 |
| Total otras deudas | 2.234 | 1.914 |
| Total deudas comerciales y otras deudas | 8.149 | 7.817 |
| No corriente | 1.839 | 1.671 |
| Corriente | 6.310 | 6.146 |
| Total | 8.149 | 7.817 |

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

17. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021 es la siguiente:

| | Valor libros al 31 de diciembre de 2021 | Valor libros al 30 de junio de 2021 | Valor razonable al 31 de diciembre de 2021 | Valor razonable al 30 de junio de 2021 |
|---|---|---|---|--|
| Obligaciones negociables | 55.233 | 62.489 | 53.533 | 58.749 |
| Préstamos bancarios | 2.217 | 3.753 | 2.217 | 3.769 |
| Descubiertos bancarios | 5.306 | 6.364 | 5.306 | 6.359 |
| Otros préstamos | 1.379 | 1.666 | 1.377 | 1.666 |
| Deuda AABE | 306 | 311 | 306 | 311 |
| Préstamos con accionistas minoritarios | 55 | 251 | 55 | 251 |
| Total préstamos | 64.496 | 74.834 | 62.794 | 71.105 |
| No corriente | 52.812 | 56.275 | | |
| Corriente | 11.684 | 18.559 | | |
| Total | 64.496 | 74.834 | | |

Emisión de Obligaciones Negociables IRSA

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

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

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

Rescate de Obligaciones Negociables Clase VII de IRSA

En fecha 17 de noviembre se informó mediante Hecho Relevante que IRSA resolvió rescatar anticipadamente la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase VII con vencimiento en el día 21 de enero de 2022, las cuales se encontraban vigentes y en circulación. El rescate propuesto se llevó a cabo el día 25 de noviembre de 2021.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

18. Provisiones

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

| | Período finalizado el 31 de diciembre de 2021 | | | Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 | |
|--|---|---------------------|---|--|--------------|
| | Impuesto a las ganancias (iii) | Reclamos legales | Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii) | Total | Total |
| Al inicio del período / ejercicio | <u>-</u> | <u>306</u> | <u>8</u> | <u>314</u> | <u>9.955</u> |
| Aumentos (i) | 71 | 153 | - | 224 | 11 |
| Participación en los resultados | - | - | 2 | 2 | - |
| Desconsolidación | - | - | - | - | (8.545) |
| Recuperos (i) | - | (18) | - | (18) | (63) |
| Utilizaciones | - | (54) | - | (54) | (156) |
| RECPAM | - | (53) | - | (53) | (137) |
| Transferencias (Nota 19) | 1.377 | - | - | 1.377 | - |
| Diferencia de conversión | - | - | - | - | (751) |
| Al cierre del período / ejercicio | <u>1.448</u> | <u>334</u> | <u>10</u> | <u>1.792</u> | <u>314</u> |
| No corriente | | | | 1.576 | 137 |
| Corriente | | | | 216 | 177 |
| Total | | | | <u>1.792</u> | <u>314</u> |

(i) Los aumentos y recuperos de reclamos legales se incluyen en "Otros resultados operativos, netos". Los aumentos de contingencias fiscales se incluyen en "Resultados financieros, netos".

(ii) Corresponde a Puerto Retiro, compañía que posee patrimonio neto negativo.

(iii) Ver Nota 19 – Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias.

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

19. Impuestos

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

| | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Impuesto a las ganancias corriente | (779) | 15 |
| Impuesto diferido | (4.478) | (6.059) |
| Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas | <u>(5.257)</u> | <u>(6.044)</u> |

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

| | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Resultado de operaciones continuadas la tasa del impuesto vigente en los respectivos países | <u>(10.772)</u> | <u>(4.510)</u> |
| <i>Diferencias permanentes:</i> | | |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | 42 | 205 |
| Quebrantos no reconocidos | 3.809 | (1.787) |
| Diferencia permanente por ajuste por inflación | 4.948 | 1.819 |
| Diferencial de tasa | 69 | 2.638 |
| Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros | (213) | 91 |
| Ajuste por inflación impositivo | (3.140) | (4.500) |
| Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas | <u>(5.257)</u> | <u>(6.044)</u> |

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

| | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2021 |
|--|----------------------------|---------------------|
| Inicio del período / ejercicio | (82.264) | (78.519) |
| Diferencia de conversión | - | 2.024 |
| Desconsolidación | - | 18.901 |
| Activos disponibles para la venta | - | 46 |
| Reserva de superávit por revaluación | - | (100) |
| Cargo por impuesto diferido | (4.478) | (24.616) |
| Cierre del período / ejercicio | (86.742) | (82.264) |
| Activo por impuesto diferido | 551 | 537 |
| Pasivo por impuesto diferido | (87.293) | (82.801) |
| Pasivo neto por impuesto diferido | (86.742) | (82.264) |

Al 31 de diciembre de 2021 los quebrantos impositivos no reconocidos ascienden a la suma de \$4.250 millones. En función a la evolución del negocio, la Gerencia se encuentra evaluando la recuperabilidad de los mismos.

Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

Con fecha 15 de noviembre del 2021 IRSA CP en adelante "el contribuyente", que de acuerdo con lo detallado en Nota. 4.1 ha sido absorbida por la Sociedad, presentó ante el Fisco Argentino la declaración jurada de su impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021 aplicando el mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral conforme se detalla: reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88; actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63; actualizando el quebranto del período fiscal 2018, hasta la concurrencia del resultado impositivo del ejercicio, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25 y actualizando los costos de los bienes de cambio según lo establecido en el artículo 59, todos artículos mencionados pertenecen a la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019).

La no aplicación de los mencionados mecanismos hubiera implicado que el impuesto a ingresar ascendiera a \$1.377 millones, de este modo la alícuota efectiva a ingresar hubiera insumido una sustancial porción de las rentas obtenidas por el contribuyente excediendo el límite razonable de imposición, configurándose en opinión del contribuyente y sus asesores fiscales y legales un supuesto de confiscatoriedad, supuesto que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido convalidado ni impugnado ni por el Fisco ni por tribunales superiores. En conjunto con la mencionada declaración jurada, se presentó un formulario multinota en el cual se informó la aplicación de los mecanismos argumentando que la alícuota efectiva del tributo representaría un porcentaje que excedería los límites razonables de la imposición configurándose una situación de confiscatoriedad, violatoria del art. 17 de la Constitución Nacional (conf. doctrina del fallo "Candy S.A. c/AFIP y otro s/ Acción de amparo", sentencia del 03/07/2009, Fallos 332:1571, y precedentes posteriores).

La doctrina legal de la CSJN antes expuesta resulta plenamente aplicable al caso particular de IRSA, toda vez que la aplicación de las normas que no permiten la aplicación del ajuste integral y sistemático por inflación impediría, al igual que lo ocurrido en "Candy", reconocer la totalidad del efecto inflacionario en su balance impositivo ocasionando que la compañía tribute sobre rendimientos ficticios.

No obstante lo detallado en el párrafo anterior, y dado los antecedentes existentes el contribuyente determinó y contabilizó oportunamente el cargo por el impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021 sin considerar los mecanismos de ajuste mencionados, atendiendo a que, en opinión de sus asesores fiscales, el Fisco podría impugnar la presentación y dicha impugnación podría ser convalidada por tribunales superiores por no existir a la fecha una jurisprudencia uniforme que convalide fehacientemente la posición del contribuyente. En este sentido, luego del proceso de fusión detallado en Nota 4.1, el Directorio de la Sociedad ha reevaluado en conjunto con sus asesores fiscales las características de la presentación, los antecedentes existentes y el análisis que oportunamente realizó el contribuyente, habiendo concluido en igual sentido y por ende ha decidido mantener contabilizado el pasivo el que a la fecha de cierre de los presentes estados financieros con el cómputo de intereses devengados asciende a \$ 1.448 millones, y se expone en el rubro Provisiones no corriente. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros la Sociedad no ha recibido ninguna impugnación o rechazo formal por parte del Fisco.

Véase nuestro informe de fecha 09/02/22
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1723
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

20. Ingresos

| | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Ingresos por alquileres y servicios | 9.543 | 6.319 |
| Venta de propiedades para la venta y desarrollos | 126 | 973 |
| Ingresos por servicios de hotelería y turismo | 1.382 | 181 |
| Ingresos totales del Grupo | 11.051 | 7.473 |

21. Gastos por naturaleza

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

| | Costos | Gastos generales y de administración | Gastos de comercialización | Total al 31 de diciembre de 2021 | Total al 31 de diciembre de 2020 |
|---|--------------|--|-------------------------------|--|--|
| Costo de venta de bienes y servicios | 154 | - | - | 154 | 869 |
| Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal | 1.485 | 821 | 49 | 2.355 | 2.100 |
| Amortizaciones y depreciaciones | 226 | 116 | 2 | 344 | 346 |
| Honorarios y retribuciones por servicios | 131 | 249 | 32 | 412 | 773 |
| Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines | 1.224 | 151 | 1 | 1.376 | 1.038 |
| Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales | 467 | - | 141 | 608 | 263 |
| Impuestos, tasas y contribuciones | 370 | 64 | 571 | 1.005 | 1.019 |
| Honorarios a directores | - | 385 | - | 385 | 761 |
| Alquileres y expensas | 98 | 27 | 3 | 128 | 117 |
| Deudores incobrables (cargo y recupero) | - | - | 36 | 36 | 33 |
| Otros gastos | 61 | 81 | 5 | 147 | 124 |
| Total al 31 de diciembre de 2021 | 4.216 | 1.894 | 840 | 6.950 | - |
| Total al 31 de diciembre de 2020 | 3.968 | 2.287 | 1.188 | - | 7.443 |

22. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

| | Total al 31 de diciembre de 2021 | Total al 31 de diciembre de 2020 |
|-----------------------------------|--|--|
| Inventarios al inicio del período | 2.204 | 21.447 |
| Compras y gastos | 4.329 | 35.452 |
| Diferencia de conversión | (129) | (6.446) |
| Bajas | - | (1.416) |
| Desconsolidación | - | (5.675) |
| Inventarios al cierre del período | (2.188) | (2.411) |
| Total costos | 4.216 | 40.951 |

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021:

| | Total al 31 de diciembre de 2021 | Total al 30 de junio de 2021 |
|--|--|---------------------------------|
| Real estate | 2.096 | 2.117 |
| Otros | 92 | 87 |
| Total inventarios al cierre del período (*) | 2.188 | 2.204 |

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

23. Otros resultados operativos, netos

| | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Donaciones | (34) | (93) |
| Juicios y otras contingencias | (135) | (76) |
| Honorarios por gerenciamiento | 11 | 6 |
| Intereses generados por activos operativos | 79 | 70 |
| Otros | 39 | 22 |
| Total otros resultados operativos, netos | (40) | (71) |

24. Resultados financieros, netos

| | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Ingresos financieros: | | |
| - Intereses ganados | 157 | 73 |
| - Dividendos ganados | - | 30 |
| Total ingresos financieros | 157 | 103 |
| Costos financieros: | | |
| - Intereses perdidos | (3.507) | (4.567) |
| - Otros costos financieros | (350) | (599) |
| Subtotal costos financieros | (3.857) | (5.166) |
| Costos financieros capitalizados | - | 385 |
| Total costos financieros | (3.857) | (4.781) |
| Otros resultados financieros: | | |
| - Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos | 857 | 5.686 |
| - Diferencias de cambio, neta | 5.986 | (42) |
| - Resultado por recompra de obligaciones negociables | 790 | (331) |
| - Resultados por instrumentos financieros derivados, netos | 11 | (476) |
| - Otros resultados financieros | 12 | (61) |
| Total otros resultados financieros | 7.656 | 4.776 |
| - RECPAM | 430 | 1.674 |
| Total resultados financieros, netos | 4.386 | 1.772 |

25. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y al 30 de junio de 2021:

| Rubro | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2021 |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Créditos por ventas y otros créditos | 2.772 | 3.590 |
| Inversiones en activos financieros | 2.174 | 1.897 |
| Préstamos | (797) | (1.086) |
| Deudas comerciales y otras deudas | (582) | (550) |
| Total | 3.567 | 3.851 |

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

| Sociedad relacionada | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2021 | Descripción de la operación | Rubro |
|--|----------------------------|------------------------|--|--------------------------------------|
| New Lipstick LLC | 25 | 28 | Reintegro de gastos a cobrar | Créditos por ventas y otros créditos |
| Condor | - | 662 | Acciones compañías públicas | Créditos por ventas y otros créditos |
| | - | 344 | Préstamos otorgados | Créditos por ventas y otros créditos |
| | - | 6 | Otros créditos | Créditos por ventas y otros créditos |
| | - | 58 | Otros | Inversiones en activos financieros |
| Lipstick Management LLC | (176) | (193) | Préstamos obtenidos | Préstamos |
| Metropolitan 885 Third Av. LLC | (219) | (568) | Préstamos obtenidos | Préstamos |
| La Rural S.A. | 125 | 88 | Préstamos otorgados | Créditos por ventas y otros créditos |
| | 204 | 246 | Dividendos a cobrar | Créditos por ventas y otros créditos |
| | (5) | (15) | Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar | Deudas comerciales y otras deudas |
| Otras asociadas y negocios conjuntos | - | 2 | Reintegro de gastos a cobrar | Créditos por ventas y otros créditos |
| | (39) | (44) | Préstamos obtenidos | Préstamos |
| | 6 | 7 | Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar | Créditos por ventas y otros créditos |
| | 10 | (2) | Aportes pendientes de integración | Deudas comerciales y otras deudas |
| | 14 | 7 | Management Fee | Créditos por ventas y otros créditos |
| | (101) | (126) | Obligaciones negociables | Préstamos |
| | (29) | (88) | Otras deudas | Deudas comerciales y otras deudas |
| | 24 | 29 | Otros créditos | Créditos por ventas y otros créditos |
| | 1 | 1 | Pagos basados en acciones | Deudas comerciales y otras deudas |
| | - | (7) | Pasivos por arrendamiento | Deudas comerciales y otras deudas |
| | - | 8 | Préstamos otorgados | Créditos por ventas y otros créditos |
| | 36 | - | Warrants compañías vinculadas | Inversiones en activos financieros |
| Total asociadas y negocios conjuntos | (124) | 443 | | |
| Cresud | 6 | 16 | Reintegro de gastos a cobrar | Créditos por ventas y otros créditos |
| | (193) | (107) | Servicios corporativos a pagar | Deudas comerciales y otras deudas |
| | 2.138 | 1.839 | Obligaciones negociables | Inversiones en activos financieros |
| | (117) | (174) | Otras deudas | Deudas comerciales y otras deudas |
| | (3) | (4) | Pagos basados en acciones | Deudas comerciales y otras deudas |
| Total controlante | 1.831 | 1.570 | | |
| Futuros y Opciones S.A. | - | (114) | Préstamos obtenidos | Préstamos |
| | 2 | 4 | Otros créditos | Créditos por ventas y otros créditos |
| Helmir S.A. | (35) | (39) | Obligaciones negociables | Préstamos |
| Total subsidiarias de las entidades controladoras | (33) | (149) | | |
| Directores | (218) | (152) | Honorarios por servicios recibidos | Deudas comerciales y otras deudas |
| | 5 | 6 | Anticipos | Créditos por ventas y otros créditos |
| Finkelstein | (172) | - | Préstamos obtenidos | Préstamos |
| Yad Levim LTD | 1.770 | 1.938 | Préstamos otorgados | Créditos por ventas y otros créditos |
| Otras (1) | (2) | (1) | Servicios legales recibidos | Deudas comerciales y otras deudas |
| | (55) | (2) | Préstamos obtenidos | Préstamos |
| | 570 | 176 | Otros créditos | Créditos por ventas y otros créditos |
| | (19) | - | Otras deudas | Deudas comerciales y otras deudas |
| | (7) | (1) | Management Fee | Deudas comerciales y otras deudas |
| | 21 | 23 | Reintegro de gastos a cobrar | Créditos por ventas y otros créditos |
| Total otras | 1.893 | 1.987 | | |
| Total al cierre del período / ejercicio | 3.567 | 3.851 | | |

(1) Se encuentran incluidos CAMSA, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, Fundación IRSA, Hamonet S.A., CAM Communication LP, Gary Gladstein y Fundación Museo de los Niños.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

| Sociedad relacionada | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 | Descripción de la operación |
|---|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| BACS | 22 | 48 | Arrendamientos y/o derechos de uso |
| BHN Vida S.A | 12 | - | Arrendamientos y/o derechos de uso |
| BHN Seguros Generales S.A | 11 | - | Operaciones financieras |
| Helmir | 1 | - | Operaciones financieras |
| Otras asociadas y negocios conjuntos | - | (5) | Arrendamientos y/o derechos de uso |
| | | (26) | Servicios corporativos |
| Total asociadas y negocios conjuntos | 46 | 17 | |
| Cresud | 30 | 26 | Arrendamientos y/o derechos de uso |
| | (324) | (445) | Servicios corporativos |
| | (126) | 245 | Operaciones financieras |
| Total controlante | (420) | (174) | |
| Directores | (370) | (761) | Honorarios y remuneraciones |
| Yad Levim LTD | 44 | 4 | Operaciones financieras |
| Otras (1) | (17) | - | Donaciones |
| | (17) | - | Servicios legales |
| | - | 18 | Honorarios y remuneraciones |
| Total otras | (360) | (739) | |
| Total al cierre del período | (734) | (896) | |

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

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

| Sociedad relacionada | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 | Descripción de la operación |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Cresud | - | (528) | Dividendos otorgados |
| Total dividendos distribuidos | - | (528) | |
| Quality | 30 | 29 | Aportes irrevocables otorgados |
| Condor | 635 | - | Canje de acciones |
| Puerto Retiro | - | 12 | Préstamo capitalizado |
| Total aporte en asociadas y negocios conjuntos | 665 | 41 | |
| Condor | 2.634 | - | Dividendos recibidos |
| Total dividendos recibidos | 2.634 | - | |

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 | Nota 8 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades, planta y equipo |
| Anexo B – Activos intangibles | Nota 11 Activos intangibles |
| Anexo C – Inversiones en acciones | Nota 7 Participación en asociadas y negocios conjuntos |
| Anexo D – Otras inversiones | Nota 13 Instrumentos financieros por categoría |
| Anexo E – Previsiones | Nota 18 Provisiones |
| Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados | Nota 22 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados |
| Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera | Nota 27 Activos y pasivos en moneda extranjera |

27. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

| Instrumento / Moneda (1) | Monto (2) | T.C. (3) | Total al 31 de diciembre de 2021 | Total al 30 de junio de 2021 |
|---|-----------|----------|----------------------------------|------------------------------|
| Activo | | | | |
| Créditos y otros créditos | | | | |
| Dólares estadounidenses | 29 | 102,52 | 2.990 | 3.914 |
| Euros | 0 | 115,89 | 11 | 29 |
| Créditos con partes relacionadas: | | | | |
| Dólares estadounidenses | 18 | 102,72 | 1.831 | 2.315 |
| Total Créditos y otros créditos | | | 4.832 | 6.258 |
| Inversiones en activos financieros | | | | |
| Dólares estadounidenses | 9 | 102,52 | 892 | 813 |
| Libras | 1 | 138,25 | 85 | 120 |
| Nuevo Israel Shekel | 24 | 33,06 | 786 | 735 |
| Inversiones con partes relacionadas: | | | | |
| Dólares estadounidenses | 23 | 102,72 | 2.394 | 2.700 |
| Total inversiones en activos financieros | | | 4.157 | 4.368 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | | | |
| Dólares estadounidenses | 17 | 102,52 | 1.771 | 1.269 |
| Euros | 0 | 115,89 | 1 | 1 |
| Total Efectivo y equivalentes de efectivo | | | 1.772 | 1.270 |
| Total Activo | | | 10.761 | 11.896 |
| Pasivo | | | | |
| Deudas comerciales y otras deudas | | | | |
| Dólares estadounidenses | 10 | 102,72 | 986 | 1.456 |
| Euros | - | 116,37 | - | 39 |
| Deudas con partes relacionadas: | | | | |
| Dólares estadounidenses | 0 | 102,72 | 9 | 64 |
| Total Deudas comerciales y otras deudas | | | 995 | 1.559 |
| Préstamos | | | | |
| Dólares estadounidenses | 511 | 102,72 | 52.449 | 60.334 |
| Préstamos con partes relacionadas | | | | |
| Dólares estadounidenses | 7 | 102,72 | 764 | 1.752 |
| Total Préstamos | | | 53.213 | 62.086 |
| Instrumentos financieros derivados | | | | |
| Dólares estadounidenses | 0 | 102,72 | 33 | 70 |
| Total Instrumentos financieros derivados | | | 33 | 70 |
| Pasivos por arrendamientos | | | | |
| Dólares estadounidenses | 9 | 102,72 | 876 | 942 |
| Pasivos por arrendamientos con partes relacionadas | | | | |
| Dólares estadounidenses | - | 102,72 | - | 7 |
| Total pasivos por arrendamientos | | | 876 | 949 |
| Total Pasivo | | | 55.117 | 64.664 |

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

(2) Expresado en millones de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2021 según Banco Nación Argentina.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

28. Resultado de operaciones discontinuadas

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

| | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Ingresos | - | 45.579 |
| Costos | - | (36.983) |
| Ganancia bruta | - | 8.596 |
| Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | - | (33) |
| Gastos generales y de administración | - | (5.247) |
| Gastos de comercialización | - | (4.998) |
| Otros resultados operativos, netos | - | 1.706 |
| Resultado operativo | - | 24 |
| Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas | - | 866 |
| Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias | - | 890 |
| Ingresos financieros | - | 633 |
| Costos financieros | - | (8.311) |
| Otros resultados financieros | - | 549 |
| Resultados financieros, netos | - | (7.129) |
| Resultado antes de impuesto a las ganancias | - | (6.239) |
| Impuesto a las ganancias | - | 333 |
| Resultado del período de operaciones que se discontinúan | - | (5.906) |
| Resultado por pérdida de control | - | (4.842) |
| Resultado del período de operaciones discontinuadas | - | (10.748) |
| Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a: | | |
| Accionistas de la sociedad controlante | - | (8.488) |
| Interés no controlante | - | (2.260) |
| Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: | | |
| Básico | - | (14,76) |
| Diluido | - | (14,76) |

29. Otros hechos relevantes del período

Celebración de Asamblea General Ordinaria de accionistas

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

- Desafectar parcialmente la Reserva Especial por hasta la suma de \$ 30.693 millones, importe que ajustado por inflación asciende a la suma de \$ 36.967 millones, a efectos de absorber la totalidad de los resultados negativos acumulados al 30 de junio de 2021.

Ejercicio de warrants

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2021, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Al 31 de diciembre de 2021 se recaudaron USD 15.518,30, por un equivalente de acciones convertidas de 35.922. Los montos en USD están expresados en enteros.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Se describen a continuación los principales indicadores de la economía argentina:

- En noviembre de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 9,3% respecto al mismo mes de 2020, y del 1,7% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 50,94%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en diciembre de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2022 del 54,8% interanual y de 43,4% para diciembre de 2023. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2022 del 2,9%.
- En el periodo de diciembre 2020 a diciembre 2021, el peso se depreció 22,1% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de diciembre de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 92,3% 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

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

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha más de 8.500.000 casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante parte del año 2020 y 2021.

Desde el inicio del ejercicio fiscal 2022 y hasta la fecha de presentación de los estados financieros, los centros comerciales de la Compañía se encuentran plenamente operativos, así como los edificios de oficinas a pesar de la modalidad de trabajo remoto que continúan aplicando algunos locatarios. En cuanto a los hoteles, si bien están operativos desde diciembre de 2020, el sector continúa trabajando con ciertas restricciones de flujos aéreos y afluencia de turismo internacional.

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

30. Hechos posteriores

Cesión de derechos Fideicomiso Libertador

Con fecha 2 de febrero de 2022 se firmó la escritura por cesión de derechos de un departamento y unidades complementarias del Fideicomiso Libertador por un valor de USD 0,9 millones.