

Anuncio de Resultados IT PF 2022



**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al primer trimestre del
Período Fiscal 2022**

Miércoles 10 de noviembre de 2021, 04:00 PM BA (02:00 PM US EST)

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

<https://irsacorp.zoom.us/j/87584599610?pwd=ZTUvVXdGRGhUbnIzMDBBc0tWdTdudz09>

Webinar ID: 875 8459 9610

Contraseña: 450632

Además, puede participar comunicándose al:

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

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

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

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

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

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

Hechos destacados del Período

- A nivel operacional, el segmento de renta mostró una recuperación en los principales indicadores de centros comerciales y hoteles, mientras que el segmento de oficinas evidenció una leve baja en su renta promedio y ocupación. El EBITDA ajustado de renta alcanzó los ARS 2.152 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2022 (ARS 1.506 millones de centros comerciales, ARS 567 millones de oficinas y ARS 79 millones de hoteles), un 36,5% inferior al observado en igual período de 2020, no afectado por el cierre de operaciones producto de la pandemia.
- El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2022 registró una pérdida de ARS 1.014 millones comparado con una ganancia de ARS 22.468 millones en el mismo trimestre del ejercicio anterior explicado principalmente por resultados negativos por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.
- Durante el trimestre, el Directorio de la Sociedad aprobó un proceso de reorganización societaria que consiste en la fusión por absorción entre la sociedad e IRSA PC, en la que IRSA actuaría como sociedad absorbente. El proceso se encuentra pendiente de aprobación por parte de la Asamblea de Accionistas que será llevada a cabo en los próximos meses.
- Con posterioridad al cierre, nuestra subsidiaria IRSA PC vendió 3 pisos del edificio “261 Della Paolera” con una superficie de 3.582 m2 por un monto aproximado de USD 32 millones.

I. Breve comentario sobre actividades del Grupo en el período, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del período.

Contexto económico en el que opera el Grupo

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

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

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

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha más de 5.290.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante gran parte del año 2020. Desde octubre 2020 comenzaron a flexibilizarse gran parte de las actividades, en línea con un descenso en los contagios, aunque entre el 16 abril y el 11 de junio de 2021, como consecuencia del aumento sostenido en los casos registrados, el gobierno nacional dispuso restricciones a la actividad nocturna y el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires. Debido a la flexibilización que se fue dando en las actividades económicas desde el inicio de este ejercicio y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros el 100% de los centros comerciales se encuentran operativos.

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

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

Pandemia de COVID-19

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

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

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

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IT 22	IT 21	Var a/a	IT 20	Var a/a
Ingresos	4.382	2.453	78,6%	6.841	-35,9%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-6.494	36.728	-117,7%	18.829	-134,5%
Resultado Operativo	-4.689	35.856	-113,1%	21.562	-121,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	149	186	-19,9%	181	-17,9%
EBITDA ⁽¹⁾	-4.540	36.042	-112,6%	21.744	-120,9%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	2.076	7.477	-72,2%	2.915	-28,8%
Resultado del Período	-1.014	12.716	-108,0%	22.897	-104,4%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-600	10.086	-105,9%	6.875	-108,7%
Atribuible a interés no controlante	-414	2.630	-115,7%	16.022	-102,6%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 78,6% durante el primer trimestre del ejercicio 2022 comparado con el mismo trimestre del ejercicio 2021, debido principalmente al impacto de la pandemia de COVID-19 en los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles que afectó directamente las operaciones durante el ejercicio anterior, en tanto el EBITDA ajustado disminuyó 72,2% explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 7.710 millones durante el primer trimestre del ejercicio pasado producto de las ventas de oficinas de los edificios Bouchard 710 y de La Torre Boston. Con respecto al primer trimestre del ejercicio 2020, período que no se encontraba afectado por la pandemia de COVID-19, la disminución del EBITDA es del 28,8%. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 2.152 millones, ARS 1.506 millones en el segmento de Centros Comerciales y ARS 567 millones en el segmento de oficinas y ARS 79 millones en el segmento Hoteles.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2022 registró una pérdida de ARS 1.014 millones comparado con una ganancia de ARS 12.716 millones en el mismo trimestre del ejercicio anterior explicado principalmente por resultados negativos por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

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

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 335.641 m² de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados, los cuales no son nuestros locatarios). Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 34.205 millones en el primer trimestre del ejercicio fiscal 2022, 322% por encima del IQ21 que estuvo afectado por el cierre de operaciones y un 10,7% inferior al primer trimestre de 2020, no afectado por la pandemia. La ocupación del portafolio fue de 89,6% al cierre del trimestre producto, principalmente, de la salida de Falabella de Mendoza Plaza Shopping. Excluyendo el efecto de la vacancia remanente de grandes superficies, la ocupación hubiera sido del 94,3%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IT 22	IVT 21	IIIT 21	IIT 21	IT 21
Superficie Alquilable Total (m ²)	335.641	334.826	335.893	333.460	333.345
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	34.205	16.913	28.263	29.804	8.105
Ocupación	89,6%	89,9%	89,5%	88,3%	92,8%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IT 22	IT 21	Var a/a	IT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	2.225	560	297,3%	3.179	-30,0%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-3.698	1.796	-305,9%	916	-503,7%
Resultado Operativo	-2.241	1.513	-248,1%	3.174	-170,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	49	64	-23,4%	57	-14,0%
EBITDA ⁽¹⁾	-2.192	1.577	-239,0%	3.231	-167,8%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1.506	-219	-	2.315	-34,9%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento aumentaron un 297,3% durante el primer trimestre del ejercicio 2022 comparado con el mismo período del ejercicio anterior debido principalmente al cierre de las operaciones por el COVID-19 desde el 20 de marzo hasta el 14 de octubre de 2020. A la fecha de presentación de los estados financieros todos los centros comerciales de la Compañía se encuentran operativos.

El EBITDA Ajustado para el primer trimestre del ejercicio 2022 alcanzó los ARS 1.506 millones, un 34,9% por debajo del registrado en el primer trimestre de 2020, no afectado por la pandemia.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA PC (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.071	133	99,7%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.797	159	95,8%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	40.286	125	68,2%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	112	99,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	87,4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.366	164	83,1%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.925	78	93,5%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.388	84	97,5%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	33.731	138	94,8%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.947	131	85,7%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.360	105	97,6%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	97,3%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.697	94	92,2%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			335.641	1.547	89,6%	

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

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

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

(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto).

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre de 2021 comparadas con el mismo trimestre de los ejercicios 2021 y 2020⁽¹⁾

(ARS millones)	IT 22	IT 21	Var a/a	IT 20	Var a/a
Alto Palermo	4.033	199	1.926,6%	4.752	-15,1%
Abasto Shopping	3.998	147	2.619,7%	4.926	-18,8%
Alto Avellaneda	2.983	144	1.971,5%	4.314	-30,9%
Alcorta Shopping	3.016	27	11.070,4%	2.693	12,0%
Patio Bullrich	1.450	263	451,3%	1.819	-20,3%
Dot Baires Shopping	2.609	130	1.906,9%	3.644	-28,4%
Soleil	2.222	288	671,5%	2.099	5,9%
Distrito Arcos	2.595	783	231,4%	2.274	14,1%
Alto Noa Shopping	1.677	1.023	63,9%	1.674	0,2%
Alto Rosario Shopping	4.218	1.927	118,9%	3.826	10,2%
Mendoza Plaza Shopping	2.417	1.921	25,8%	3.006	-19,6%
Córdoba Shopping	1.380	793	74,0%	1.177	17,2%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	591	222	166,2%	872	-32,2%
Alto Comahue	1.016	238	326,9%	1.218	-16,6%
Total de ventas	34.205	8.105	322,0%	38.294	-10,7%

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio en términos reales al 30 de septiembre de 2021 comparadas con el mismo trimestre de los ejercicios 2021 y 2020⁽¹⁾

(ARS millones)	IT 22	IT 21	Var a/a	IT 20	Var a/a
Tienda Ancla	-	580	-100,0%	2.025	-100,0%
Indumentaria y Calzado	20.326	4.023	405,2%	20.698	-1,8%
Entretenimiento	755	-	-	1.597	-52,7%
Hogar y decoración	987	243	306,2%	752	31,3%
Electro	3.264	663	392,3%	4.674	-30,2%
Gastronomía	5.133	1.410	264,0%	4.788	7,2%
Varios	576	113	409,7%	451	27,7%
Servicios	3.164	1.073	194,9%	3.309	-4,4%
Total	34.205	8.105	322,0%	38.294	-10,7%

(1) Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de septiembre 2021 comparados con el mismo trimestre de los ejercicios 2021 y 2020⁽¹⁾

(ARS millones)	IT 22	IT 21	Var a/a	IT 20	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	715	99	622,2%	1.594	-55,1%
Alquileres Porcentuales ⁽¹⁾	1.107	96	1.053,1%	761	45,5%
Total de alquileres	1.822	195	834,1%	2.355	-22,6%
Publicidad no tradicional	44	50	-12,0%	85	-48,2%
Ingresos por cargos de admisión	198	223	-11,2%	401	-50,6%
Gerenciamiento	35	38	-7,9%	44	-20,5%
Estacionamiento	62	5	1.140,0%	186	-66,7%
Comisiones	54	44	22,7%	85	-36,5%
Otros	10	5	100,0%	23	-56,5%
Subtotal⁽²⁾	2.225	560	297,3%	3.179	-30,0%
Expensas y FPC	963	540	78,3%	1.287	-25,2%
Total	3.188	1.100	189,8%	4.466	-28,6%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 107,3 millones acumulados a septiembre 2021.

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

III. Oficinas

Según Cushman & Wakefield, el trimestre cierra con una vacancia estable en el orden del 14,3%, en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, principalmente debido a la paulatina ocupación de los espacios de trabajo gracias al avance en la vacunación y al fin del período invernal, mientras que los precios denotan una baja promediando USD/m² 25,1.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IT 22	IVT 21	IIIT 21	IIT 21	IT 21
Superficie alquilable	113.451	113.291	114.475	114.475	93.144
Ocupación Total	72,4%	74,7%	76,3%	75,6%	83,7%
Ocupación clase A+ y A	78,9%	80,1%	81,2%	79,5%	91,6%
Ocupación clase B	41,1%	48,5%	52,4%	56,7%	53,6%
Renta USD/m ²	25,1	25,7	25,4	25,7	26,0

La superficie total alquilable durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2022 fue de 113.451 m², en línea con el trimestre anterior. La ocupación promedio del portafolio A+ y A alcanzó el 78,9% y la renta promedio del total del portafolio alcanzó los USD/m² 25,1.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IT 22	IT 21	Var a/a	IT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	716	825	-13,2%	1.063	-32,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-1.833	19.992	-109,2%	10.437	-117,6%
Resultado Operativo	-1.280	20.561	-106,2%	11.303	-111,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	14	23	-39,1%	11	27,3%
EBITDA⁽¹⁾	-1.266	20.584	-106,2%	11.314	-111,2%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	567	592	-4,2%	877	-35,3%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer trimestre del ejercicio 2022, los ingresos de oficinas disminuyeron un 13,2% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 4,2% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de menor ocupación y venta de parte del portfolio, compensada por la incorporación de "261 Della Paolera". El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 79,1%, 7,3 p.p. por encima del mismo período del ejercicio anterior.

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

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA PC	3M 22 - Ingresos por alquileres (ARS miles) ⁽⁶⁾
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Dic-14	19.885	60,9%	100%	94.443
Torre Boston ⁽⁶⁾	Dic-14				311
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	56.813
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	63.353
Zetta	May-19	32.173	81,1%	80%	206.243
261 Della Paolera – Catalinas ⁽⁵⁾	Dic-20	27.690	84,6%	100%	241.202
Total Oficinas AAA & A		93.969	78,9%		662.365
Oficinas B					
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	17,3%	100%	12.713
Philips	Jun-17	8.017	75,1%	100%	32.953
Total Oficinas B		19.482	41,1%	100%	45.666
Subtotal Oficinas		113.451	72,4%		708.031
Otras propiedades con renta ⁽⁴⁾					7.698
Total Segmento Oficinas y Otros					715.729

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de septiembre de 2021. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de septiembre de 2021.

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

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

(5) Incluye 824 metros cuadrados alquilables del subsuelo.

(6) Corresponde a los ingresos acumulados del período en cuestión.

IV. Hoteles

Luego de las restricciones impuestas en 2020 por la pandemia, que mantuvieron al sector sin operaciones durante aproximadamente 9 meses, la actividad comienza a mostrar signos de recuperación provenientes del turismo doméstico y los incentivos del gobierno para impulsarla en un contexto donde todavía rigen ciertas restricciones en los flujos aéreos y el arribo de turismo internacional.

Los hoteles del Grupo ubicados en la Ciudad de Buenos Aires operan con niveles bajos de ocupación mientras que el resort Llao Llao, en la ciudad de Bariloche, evidencia una demanda creciente de turismo interno e indicadores operativos similares a los observados antes de la pandemia

(en ARS millones)	IT 22	IT 21	Var a/a	IT 20	Var a/a
Ingresos	473	9	5.155,6%	1.069	-55,8%
Resultado Operativo	17	-292	-	128	-86,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	62	72	-13,9%	67	-7,5%
EBITDA	79	-220	-	195	-59,5%

Durante el primer trimestre del ejercicio 2022, el segmento hoteles ha registrado una caída en su nivel de ingresos del orden del 55,8% comparado con el mismo trimestre del ejercicio 2020 mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 79 millones, disminuyendo un 59,5% comparado con el primer trimestre de 2020.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	11,7%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	9,6%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	46,4%
Total	-	-	718	21,0%

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

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

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

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IT 22	IVT 21	IIIT 21	IIT 21	IT 21
Ocupación Promedio	21,0%	12,1%	28,2%	8,0%	0,6%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	243	151	230	175	95

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IT 22	IT 21	Var a/a	IT 20	Var a/a
Ingresos	-	59	-100,0%	127	-100,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-1.244	15.393	-108,1%	7.856	-115,8%
Resultado Operativo	-1.204	14.729	-108,2%	7.692	-115,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	2	6	-66,7%	18	-88,9%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	122	8.163	-98,5%	-	-
Resultado Permutas	-	-	-	-	-
EBITDA ⁽¹⁾	-1.202	14.735	-108,2%	7.710	-115,6%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	164	7.505	-97,8%	-146	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento "Ventas y Desarrollos" cayeron un 100% durante el primer trimestre del ejercicio 2022 comparado con el ejercicio anterior. El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue de ARS 164 millones durante el período explicado comparado con ARS 7.505 millones en el mismo trimestre del ejercicio pasado, principalmente por el impacto del valor razonable realizado de las ventas de Bouchard 710 y Torre Boston en este último.

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

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al 30 de septiembre de 2021 era del 95,7% y la finalización está prevista para enero 2022.

VII. Internacional

Inversión en Condor Hospitality Trust.

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

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

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

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

VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IT 22	IT 21	Var a/a	IT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-115	-120	-4,2%	-176	-34,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	2	50,0%	2	50,0%
EBITDA	-112	-118	-5,1%	-174	-35,6%

IX. Operaciones financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 30 de septiembre de 2021. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer trimestre del ejercicio 2022 una pérdida de ARS 360 millones comparado con una pérdida de ARS 88 millones en el mismo periodo de 2021. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

X. EBITDA por Segmento (ARS millones)

IQ 22	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	-2.241	-1.280	-1.204	17	-10	-115	59	-4.774
Depreciaciones y amortizaciones	49	14	2	62	-	3	20	150
EBITDA	-2.192	-1.266	-1.202	79	-10	-112	79	-4.624

IQ 21	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	1.513	20.561	14.729	-292	17	-120	750	37.158
Depreciaciones y amortizaciones	64	23	6	72	-	2	19	186
EBITDA	1.577	20.584	14.735	-220	17	-118	769	37.344
Var EBITDA	-239,0%	-106,2%	-108,2%	-	-158,8%	-5,1%	-89,7%	-112,4%

IQ 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	3.174	11.303	7.692	128	-66	-134	392	22.489
Depreciaciones y amortizaciones	56	11	18	67	2	2	15	171
EBITDA	3.230	11.314	7.710	195	-64	-132	407	22.660
Var EBITDA	-167,9%	-111,2%	-115,6%	-59,5%	-84,4%	-15,2%	-80,6%	-120,4%

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

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

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	3.430	-24	985	-9	4.382
Costos	-745	16	-1.025	-	-1.754
Resultado Bruto	2.685	-8	-40	-9	2.628
Resultado por venta de propiedades de inversión	-6.609	115	-	-	-6.494
Gastos generales y de administración	-752	2	-	13	-737
Gastos de comercialización	-337	-1	-	-	-338
Otros resultados operativos, netos	239	1	16	-4	252
Resultado Operativo	-4.774	109	-24	-	-4.689
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-80	-75	-	-	-155
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-4.854	34	-24	-	-4.844

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

XII. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de septiembre de 2021:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	3,2	Variable	< 360 días
ON Clase VII	USD	33,7	4,0%	ene-22
ON Clase X	ARS	7,1	Variable	mar-22
ON Clase V	USD	9,2	9,0%	may-22
ON Clase IX	USD	80,7	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	31,8	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	15,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	48,3	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	58,2	3,9%	ago-24
Mutuo con IRSA PC ⁽³⁾	USD	41,4	-	mar-22
Otra deuda	USD	5,9	-	feb-22
Deuda Total IRSA	USD	338,3		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	6,8		
Deuda Neta IRSA	USD	331,6		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	51,7	-	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	16,2	Fija	feb-23
ON IRSA PC Clase II	USD	358,5	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA PC	USD	426,4		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	126,0		
Crédito Intercompany	USD	41,4		
Deuda Neta IRSA PC	USD	259,0		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 98,74 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) Incluye montos tomados por IRSA y subsidiarias.

XIII. Hechos Relevantes y Posteriores

Agosto 2021: Emisión de Obligaciones Negociables

El 26 de agosto de 2021, IRSA 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 serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo.

Septiembre 2021: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de septiembre de 2021 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 30.741 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 13.280,11.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad pasa de ser 658.676.460 a 658.707.201, y la nueva cantidad de opciones en circulación pasa de ser 80.000.000 a 79.969.259.

Septiembre 2021: Propuesta de Fusión

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

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

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

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

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

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

Octubre 2021: Asamblea General Ordinaria de Accionistas

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 21 de octubre de 2021, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- Desafectar parcialmente la Reserva Especial por hasta la suma de ARS 30.693.399.903, importe que ajustado por inflación asciende a la suma de ARS 33.542.594.551, a efectos de absorber la totalidad de los resultados negativos acumulados al 30 de junio de 2021.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021

XIV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

<i>(en ARS millones)</i>	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Activo no corriente	221.796	285.472	738.472
Activo corriente	15.308	20.103	342.046
Total Activo	237.104	305.575	1.080.518
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	66.801	107.302	78.541
Interés no controlante	22.423	35.623	95.390
Total Patrimonio Neto	89.224	142.925	173.931
Pasivo no corriente	126.629	116.833	694.829
Pasivo corriente	21.251	45.817	211.758
Total Pasivo	147.880	162.650	906.587
Total Pasivo y Patrimonio Neto	237.104	305.575	1.080.518

XV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Resultado operativo	-4.689	35.856	21.562
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-155	225	1.124
(Pérdida) / Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-4.844	36.081	22.686
Ingresos financieros	62	86	127
Costos financieros	-2.004	-2.429	-2.717
Otros resultados financieros	2.966	952	-13.955
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	340	-89	-599
Resultados financieros, netos	1.364	-1.480	-17.144
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-3.480	34.601	5.542
Impuesto a las ganancias	2.466	-12.133	-3.819
Resultado del período de las operaciones continuadas	-1.014	22.468	1.723
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	0	-9.752	21.174
Resultado del período	-1.014	12.716	22.897
Otros resultados integrales del período	-164	-13.223	24.162
Resultado integral del período	-1.178	-507	47.059
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	-762	4.443	5.440
Interés no controlante	-416	-4.950	41.619

XVI. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	1.653	5.125	15.959
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-205	63.187	5.321
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-1.048	-41.387	-53.729
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	400	26.925	-32.449
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2.110	148.318	141.888
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-	-	55
Desconsolidación de subsidiarias	-	-158.820	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo	-357	-9.719	21.155
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	2.153	6.704	130.649

XVII. Índices comparativos.

(en ARS millones)	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019			
Liquidez						
ACTIVO CORRIENTE	<u>15.308</u>	0,72	<u>20.103</u>	0,44	<u>342.046</u>	1,62
PASIVO CORRIENTE	<u>21.251</u>		<u>45.817</u>		<u>211.758</u>	
Endeudamiento						
PASIVO TOTAL	<u>147.880</u>	2,21	<u>162.650</u>	1,52	<u>906.587</u>	11,54
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	<u>66.801</u>		<u>107.302</u>		<u>78.541</u>	
Solvencia						
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	<u>66.801</u>	0,45	<u>107.302</u>	0,66	<u>78.541</u>	0,09
PASIVO TOTAL	<u>147.880</u>		<u>162.650</u>		<u>906.587</u>	
Inmovilización del Capital						
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>221.796</u>	0,94	<u>285.472</u>	0,93	<u>738.472</u>	0,68
ACTIVO TOTAL	<u>237.104</u>		<u>305.575</u>		<u>1.080.518</u>	

XVIII. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)			
	2021	2020	2019
Resultado del período	-1.014	12.716	22.897
Resultado de operaciones discontinuadas	-	9.752	-21.174
Intereses ganados	-62	-27	-127
Intereses perdidos	1.863	2.265	2.533
Impuesto a las ganancias	-2.466	12.133	3.819
Depreciaciones y amortizaciones	149	186	181
EBITDA (no auditado)	-1.530	37.025	8.130
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	6.494	-36.728	-18.829
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	122	8.163	-
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	155	-225	-1.124
Dividendos ganados	-	-18	-
Diferencias de cambio, netas	-2.842	13	13.614
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-3	286	-343
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-124	-1.220	695
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-340	89	599
Otros costos/ingresos financieros	144	92	173
EBITDA Ajustado (no auditado)	2.076	7.477	2.915
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) ⁽¹⁾	47,38%	304,81%	42,61%

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

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

Somos optimistas en cuanto a la recuperación del negocio de centros comerciales durante el ejercicio 2022. Los indicadores de actividad, como la venta de locatarios y el público visitante, evolucionan favorablemente y continuamos trabajando en la ocupación de la superficie que quedó disponible como consecuencia de la pandemia. Asimismo, continuaremos posicionando el Marketplace de la compañía para complementar la venta física en tienda con la venta online, brindando a nuestros clientes distintas alternativas de compra y entrega.

El segmento de oficinas continúa evolucionando de acuerdo con las nuevas tendencias de trabajo híbrido. Si bien hemos evidenciado una leve reducción en los valores de alquiler junto con un incremento en la vacancia, nuestro actual portafolio, luego de un proceso de “flight to quality”, reúne las características diferenciales para ofrecer el nivel de servicios requeridos por las corporaciones más exigentes. Trabajaremos durante el ejercicio en la plena ocupación del edificio “261 Della Paolera”, inaugurado en diciembre de 2020, así como la del resto de la superficie vacante del portafolio.

En cuanto a los hoteles, luego de las restricciones impuestas en 2020 por la pandemia, que mantuvieron al sector sin operaciones durante aproximadamente 9 meses, la actividad comienza a mostrar signos de recuperación provenientes del turismo doméstico y los incentivos del gobierno para impulsarla. El sector espera la reanudación de los flujos aéreos y el arribo del turismo internacional para poder recuperar sus niveles de ingresos anteriores a la pandemia.

En 2022 continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos y en la consolidación del mejor portafolio de real estate de Argentina.

El Directorio de la Sociedad aprobó durante el trimestre un proceso de reorganización societaria que consiste en la fusión por absorción en el marco de la Ley de Sociedades N° 19.550 y la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 20.628, en la cual la Sociedad absorbería a IRSA PC, la cual se disolvería sin liquidarse. El proceso se encuentra pendiente de aprobación por parte de la Asamblea de Accionistas que será llevada a cabo en los próximos meses.

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

Saúl Zang
Vicepresidente I

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 30 de septiembre de 2021 y 30 de junio de 2021
 (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

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

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020**
(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

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

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

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

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

Oficinas Centrales

Carlos Della Paolera 261 – 9º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

www.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relaciones con Inversores

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Santiago Donato – IRO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7º Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

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

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com



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