

Anuncio de Resultados

IIIT PF 2021



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

Jueves 13 de mayo de 2021, 02:00 PM BA (01:00 PM US EST)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Matias Gaivironsky, CFO

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

<https://irsacorp.zoom.us/j/87316392990?pwd=MmdzdDlmTm93VktkOVNTcnpHam1pdz09>

Webinar ID: 873 1639 2990

Contraseña: 449036

Además, puede participar comunicándose al:

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

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

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

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

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

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

Hechos destacados del Período

- El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2021 registró una pérdida de ARS 14.712 millones comparado con una pérdida de ARS 5.975 millones en igual período de 2020.
- El resultado de las operaciones continuadas registró una pérdida de ARS 6.670 millones producto principalmente de resultados negativos por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado de las operaciones discontinuadas reflejó una pérdida de ARS 8.042 millones producto de la desconsolidación de la inversión en Israel a partir del 30 de septiembre de 2020.
- El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 11.604 millones en el período de nueve meses del ejercicio 2021, incrementándose 57,8% con respecto a 2020. Ello se explica principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos, dadas las ventas de oficinas realizadas por IRSA Propiedades Comerciales. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta se redujo un 62,5% en el período alcanzando los ARS 3.116 millones.
- Con relación al porfolio de renta, las ventas de locatarios en shoppings crecieron un 0,4% en términos reales en el tercer trimestre del ejercicio 2021 comparado con 2020. Excluyendo la segunda quincena de marzo, que tuvo los centros comerciales cerrados parcial o totalmente en 2020, la variación se revierte a una caída del 20,5%. La ocupación de los centros comerciales alcanzó el 89,5% en tanto la de oficinas A+ y A, el 81,2%. Los hoteles se encuentran operativos desde diciembre 2020 con niveles bajos de ocupación.
- Con posterioridad al cierre, el gobierno nacional dispuso, entre otras medidas de restricción relacionadas con la pandemia del COVID -19, el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires desde el 16 de abril hasta el 21 de mayo inclusive. Como consecuencia de ello, a la fecha se mantiene operativo el 44% del porfolio.
- En materia financiera, durante el trimestre emitimos Obligaciones Negociables en el mercado local, a través de las Clases X, XI y XII, por un valor total de USD 65,5 millones y, con posterioridad al cierre, realizamos un aumento de capital por 80 millones de acciones por la suma de USD 28,8 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 3.000.000 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 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 a partir del 16 abril de 2021, como consecuencia del aumento sostenido en los casos registrados, el gobierno nacional, a través de los Decretos 241/2021 y 287/2021 del PEN, dispuso restricciones a la actividad nocturna y el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires hasta el 21 de mayo inclusive, manteniéndose operativo el 44% del portafolio de la compañía en términos de ABL.

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

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

- En febrero de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del (2,6%) respecto al mismo mes de 2020, y del (1,0%) respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 42,65%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en marzo de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 46,0% i.a. Los analistas que participan del REM prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 6,7%.
- En el periodo de marzo 2020 a marzo 2021, el peso se depreció 42,7% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 31 de marzo de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 60% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la

capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Pandemia de COVID-19

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

- Durante el tercer trimestre del período fiscal 2021, los centros comerciales del Grupo han operado bajo estrictos protocolos y pudo evidenciarse una recuperación gradual, aunque sostenida, de la actividad desde la reapertura en octubre de 2020. Con posterioridad al cierre del trimestre, por los Decretos 241/2021 y 287/2021 del PEN, los shoppings centers del Área Metropolitana de Buenos Aires suspendieron sus operaciones desde el 16 de abril hasta el 21 de mayo, inclusive, operando solamente aquellos rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, hemos registrado un leve incremento en la vacancia, aunque no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DIRECTV Arena, establecimientos que el Grupo posee en forma directa o indirecta, permanecen cerrados desde el día 20 de marzo de 2020.
- Los hoteles Libertador e Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires se encuentran operativos desde diciembre 2020, aunque con niveles bajos de ocupación. Por su parte, el Llao Llao Resort, ubicado en Bariloche, pudo operar durante el trimestre con niveles de ocupación promedio producto de la afluencia de turismo doméstico.

En los próximos 12 meses IRSA enfrenta el vencimiento de sus Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 46,5 millones con vencimiento el 21 de mayo de 2021 (neto de recompras), Obligaciones Negociables Clase VI por un valor nominal de ARS 335 millones (equivalente a USD 3,7 millones) con vencimiento el 21 de julio de 2021, Obligaciones Negociables Clase VIII por un valor nominal de USD 10,5 millones (33% del capital) con vencimiento el 12 de noviembre de 2021, Obligaciones Negociables Clase VII por un valor nominal de USD 33,7 millones con vencimiento el 21 de enero de 2022, Obligaciones Negociables Clase X por un valor nominal de ARS 701,5 millones (equivalente a USD 7,6 millones) con vencimiento el 31 de marzo de 2022, descubiertos bancarios por un equivalente a USD 4,0 millones y otra deuda bancaria por USD 13,7 millones. Por su parte, IRSA PC no cuenta con vencimientos de deuda de corto plazo, con excepción de descubiertos bancarios por un equivalente a USD 62,5 millones y otra deuda bancaria por USD 11,7 millones.

En marzo de 2021 IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local, a través de las Clases X, XI y XII, por un valor total de USD 65,5 millones, y en mayo 2021 concretó una ampliación de capital de 80 millones de acciones (equivalentes a 8 millones de GDS) por un monto total de USD 28,8 millones.

Es importante mencionar que IRSA tiene aprobado con IRSA PC una línea de crédito por hasta la suma de USD 180 millones a 3 años, de los cuales al 31 de marzo de 2021 IRSA utilizó aproximadamente USD 72,1 millones, quedando el saldo disponible. Asimismo, IRSA PC cuenta con una posición de caja y equivalentes (incluyendo inversiones financieras) al 31 de marzo de 2021 de aproximadamente USD 95,5 millones.

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)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Ingresos	3.585	5.037	-28,8%	9.177	17.367	-47,2%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-17.322	-2.684	545,4%	-6.856	3.295	-308,1%
Resultado Operativo	-15.853	-672	2.259,1%	-5.418	10.544	-151,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	154	113	36,3%	413	472	-12,5%
EBITDA⁽¹⁾	-15.699	-559	2.708,4%	-5.005	11.016	-145,4%
EBITDA ajustado⁽¹⁾	1.640	2.125	-22,8%	11.604	7.352	57,8%
Resultado del Período	-13.882	-13.443	3,3%	-14.712	-5.975	146,2%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-11.312	-11.461	-1,3%	-11.487	-13.647	-15,8%
Atribuible a interés no controlante	-2.570	-1.982	29,7%	-3.225	7.672	-142,0%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía disminuyeron un 47,2% durante el período de 9 meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparado con igual período de 2020, debido principalmente al impacto de la pandemia de COVID-19 en el segmento de Centros Comerciales de nuestra subsidiaria IRSA PC afectando directamente las operaciones, en tanto el EBITDA ajustado aumentó 57,8% explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 8.915 millones producto de las ventas de oficinas de los edificios Bouchard 710 y de la Torre Boston realizadas por IRSA PC. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 3.116 millones, ARS 2.029 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 1.375 millones del segmento de oficinas y negativo de ARS 288 millones del segmento de Hoteles, lo que representa una caída del 62,5% en relación con el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2021 registró una pérdida de ARS 14.712 millones comparado con una pérdida de ARS 5.975 millones en igual período de 2020, lo cual implica una caída del 146,2%. El resultado de las operaciones continuadas registra una pérdida de ARS 6.670 millones, comparado con una pérdida de ARS 4.954 millones en igual período del ejercicio anterior. Este incremento en el resultado negativo se explica por los resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión parcialmente compensados por los resultados financieros netos de nuestra subsidiaria IRSA PC. Por otra parte, el resultado de las operaciones discontinuas refleja una pérdida de ARS 8.042 millones producto de la desconsolidación de la inversión en Israel al 30 de septiembre de 2020, explicada por el resultado operativo del período y la pérdida por la baja de los activos remanentes y las reservas asociadas.

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

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2021, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 23.193 millones, creciendo un 0,4% en términos reales comparado con igual período de 2020. Excluyendo la segunda quincena de marzo, que tuvo cerrados los centros comerciales parcial o totalmente en 2020, la variación se revierte a una caída del 20.5%.

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 335.893 m² en el trimestre, levemente por encima que en el trimestre anterior debido a la incorporación de nueva superficie en Alto Palermo correspondiente a parte del proyecto de ampliación y en Alto Avellaneda por la adquisición de m² a Wal Mart. La ocupación del portafolio se mantiene en 89,5% producto, principalmente, de la salida de Falabella en Alto Avellaneda y DOT Baires Shopping. Excluyendo el efecto de la vacancia remanente de grandes superficies, la ocupación alcanzó el 96,4%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)	IIIT 21	IIT 21	IT 21	IVT 20	IIIT 20
Superficie Alquilable Total (m ²)	335.893	333.460	333.345	333.062	332.642
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	23.193	24.551	6.506	2.118	23.112
Ocupación	89,5%	88,3%	92,8%	93,2%	94,8%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.553	2.021	-23,2%	3.748	7.625	-50,8%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-4.318	-2.409	79,2%	-9.697	-5.294	83,2%
Resultado Operativo	-3.331	-910	266,0%	-7.804	240	-3.351,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	59	20	195,0%	136	131	3,8%
EBITDA⁽¹⁾	-3.272	-890	267,6%	-7.668	371	-2.166,8%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	1.046	1.519	-31,1%	2.029	5.665	-64,2%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento disminuyeron un 50,8% durante el período de nueve meses del ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior debido principalmente al cierre de las operaciones por el COVID-19 desde el 20 de marzo hasta el 14 de octubre de 2020, fecha a partir de la cual todos los centros comerciales de la compañía se encontraban operativos. Cabe mencionar que, con posterioridad al cierre del período y por disposición de los decretos 241 y 287/2021, los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires suspendieron sus operaciones entre el 16 de abril y el 21 de mayo de 2021.

El EBITDA Ajustado se recuperó durante el tercer trimestre del ejercicio dado el impacto de las reaperturas alcanzando los ARS 1.046 millones, un 31,1% por debajo de igual período de 2020.

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	19.608	132	98,2%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.794	162	99,8%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	40.170	128	68,7%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	112	91,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	88,3%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.427	163	73,0%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.158	78	90,8%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,6%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	33.975	139	94,7%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.312	129	97,4%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	96,6%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	96,2%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	89,8%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba				
Total			335.893	1.551	89,5%	

(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 31 de marzo

(por Centro Comercial, en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Alto Palermo	2.439	2.708	-9,9%	5.278	11.534	-54,2%
Abasto Shopping	2.354	2.884	-18,4%	4.798	11.683	-58,9%
Alto Avellaneda	2.136	2.483	-14,0%	3.977	10.347	-61,6%
Alcorta Shopping	1.933	1.661	16,4%	4.159	6.875	-39,5%
Patio Bullrich	1.042	1.143	-8,8%	2.681	4.580	-41,5%
Dot Baires Shopping	1.677	2.330	-28,0%	3.724	9.194	-59,5%
Soleil	1.313	1.109	18,4%	3.000	4.776	-37,2%
Distrito Arcos	1.491	1.253	19,0%	4.080	5.375	-24,1%
Alto Noa Shopping	1.321	1.153	14,6%	3.479	4.027	-13,6%
Alto Rosario Shopping	3.063	2.489	23,1%	7.815	9.455	-17,3%
Mendoza Plaza Shopping	2.539	1.977	28,4%	6.517	7.040	-7,4%
Córdoba Shopping	880	710	23,9%	2.543	2.899	-12,3%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	404	509	-20,6%	946	1.959	-51,7%
Alto Comahue	601	703	-14,5%	1.252	2.848	-56,0%
Total	23.193	23.112	0,4%	54.249	92.592	-41,4%

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Tienda Ancla	1.803	1.190	51,5%	2.908	4.909	-40,8%
Vestimenta y calzado	11.448	11.851	-3,4%	29.830	51.036	-41,6%
Entretenimiento	280	842	-66,7%	336	2.906	-88,4%
Hogar	750	487	54,0%	1.565	1.898	-17,5%
Restaurant	2.116	2.950	-28,3%	4.005	10.401	-61,5%
Misceláneos	3.509	3.579	-2,0%	8.533	12.876	-33,7%
Servicios	383	323	18,6%	664	1.082	-38,6%
Electro	2.904	1.890	53,7%	6.408	7.484	-14,4%
Total	23.193	23.112	0,4%	54.249	92.592	-41,4%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo

(en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	830	1.086	-23,6%	1.834	3.677	-50,1%
Alquileres Porcentuales	461	377	22,3%	984	2.007	-51,0%
Total de alquileres	1.291	1.463	-11,8%	2.818	5.684	-50,4%
Ingresos por publicidad no tradicional	20	53	-62,3%	67	198	-66,2%
Ingresos por cargos de admisión	163	281	-42,0%	532	980	-45,7%
Gerenciamiento	31	36	-13,9%	93	108	-13,9%
Estacionamiento	11	106	-89,6%	20	398	-95,0%
Comisiones	28	61	-54,1%	107	203	-47,3%
Otros	9	21	-57,1%	111	54	105,6%
Subtotal ⁽²⁾	1.553	2.021	-23,2%	3.748	7.625	-50,8%
FPC y Expensas	685	1.107	-38,1%	1.838	3.295	-44,2%
Total	2.238	3.127	-28,4%	5.586	10.920	-48,8%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 109 millones acumulados a marzo 2021.

(2) Incluye ARS 6,0 millones de Patio Olmos

III. Oficinas

La actividad corporativa desarrollada de forma remota o trabajo virtual que caracterizó a esta etapa de confinamiento por el COVID-19 trajo aparejada una combinación de menor demanda, incremento de la vacancia que alcanzó, según Cushman & Wakefield un 14,9% en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires a marzo de 2021 y precios de alquiler estables en USD/m2 26,9.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIIT 21	IIT 21	IT 21	IVT 20	IIIT 20
Superficie alquilable	114.475	114.475	93.144	115.640	115.640
Ocupación Total	76,3%	75,6%	83,7%	86,1%	87,0%
Ocupación clase A+ y A	81,2%	79,5%	91,6%	93,0%	93,9%
Ocupación clase B	52,4%	56,7%	53,6%	52,4%	53,2%
Renta USD/m2	25,4	25,7	26,0	26,6	26,6

La superficie total alquilable durante el tercer trimestre del ejercicio fiscal 2021 fue de 114.475 m2, en línea con el trimestre anterior cuando se incorporó al portfolio el edificio "200 Della Paolera", compensando los m2 vendidos por la compañía durante el primer semestre.

La ocupación promedio del portafolio A+ y A alcanzó el 81,2%, incrementándose levemente en relación con el trimestre anterior y la renta promedio del total del portfolio alcanzó los USD/m2 25,4.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	629	784	-19,8%	1.892	2.468	-23,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-8.376	-492	1.602,4%	1.980	4.623	-57,2%
Resultado Operativo	-7.906	114	-7.035,1%	3.317	6.537	-49,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	14	15	-6,7%	38	47	-19,1%
EBITDA⁽¹⁾	-7.892	129	-6.217,8%	3.355	6.584	-49,0%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	484	621	-22,1%	1.375	1.961	-29,9%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Durante el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2021, los ingresos de oficinas disminuyeron un 23,3% y el EBITDA Ajustado un 29,9% comparado con el mismo período del ejercicio anterior, debido a la disminución de ingresos por venta de pisos -compensado por la incorporación de "200 Della Paolera"-, baja en ocupación y aumento de bonificaciones. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 72,7%, 6,8 p.p. por debajo del mismo período del ejercicio anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2021:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA CP	9M 21 - Ingresos por alquileres (ARS miles)
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Dic-14	19.885	76,6%	100%	377.999
Torre Boston	Dic-14	-	-	-	108.893
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	101.739
Bouchard 710	Dic-14	-	-	-	39.010
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	187.802
Zetta	May-19	32.173	84,7%	80%	633.321
261 Della Paolera – Catalinas ⁽⁴⁾	Dic-20	28.714	76,9%	100%	265.786
Total Oficinas AAA & A		94.993	81,2%		1.714.551
Oficinas B					
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	31,2%	100%	38.176
Philips	Jun-17	8.017	82,7%	100%	95.189
Total Oficinas B		19.482	52,4%		133.365
Subtotal Oficinas		114.475	76,3%		1.847.915
Otras propiedades con renta⁽⁵⁾					41.534
Total Segmento Oficinas y Otros		114.475	76,3%		1.889.450

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de marzo de 2021. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de marzo de 2021.

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

(4) A través de IRSA Propiedades Comerciales S.A. Incluye 664 metros cuadrados alquilables del subsuelo.

(5) 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, Santa Maria del Plata, Libertador, Madero 1020, Quality y Bouchard 551).

IV. Hoteles

El segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el gobierno argentino a partir del día 20 de marzo de 2020 junto con el cierre de fronteras y la afluencia de turismo. Los hoteles Libertador e Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires se encuentran operativos desde diciembre 2020, aunque con niveles mínimos de ocupación. Por su parte, el Llao Llao Resort, ubicado en Bariloche, pudo operar durante el trimestre con niveles de ocupación promedio producto de la afluencia de turismo doméstico.

(en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Ingresos	538	798	-32,6%	672	2.748	-75,5%
Resultado Operativo	15	125	-88,0%	-463	495	-193,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	58	49	18,4%	175	187	-6,4%
EBITDA	73	174	-58,0%	-288	682	-142,2%

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2021, el segmento hoteles ha registrado una caída en su nivel de ingresos del orden del 75,5% mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 288 millones negativos, disminuyendo un 142,2% comparado con el mismo período del ejercicio anterior.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	15,7%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	17,9%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	57,2%
Total	-	-	718	28,2%

(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

	IIIT 21	IIT 21	IT 21	IVT 20	IIIT 20
Ocupación Promedio	28,2%	8,0%	0,6%	0,6%	52,8%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	230	175	95	86	193

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Ingresos	111	267	-58,4%	515	974	-47,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-5.052	-99	5.003,0%	364	3.813	-90,5%
Resultado Operativo	-5.082	-182	2.692,3%	-486	3.711	-113,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	4	-1	-	12	7	71,4%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	17	-	-	9.753	-	-
Resultado Permutas	-	-	-	-	369	-100,0%
EBITDA⁽¹⁾	-5.078	-183	2.674,9%	-474	3.718	-112,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-9	-84	-89,3%	8.915	-464	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento "Ventas y Desarrollos" cayeron un 47,1% durante el período de nueve meses del ejercicio 2021 comparado con igual período del año anterior. El EBITDA Ajustado del segmento fue una ganancia de ARS 8.915 millones explicado principalmente por el impacto de las ventas de Bouchard 710 y Torre Boston, comparado con una pérdida de ARS 464 millones en el mismo período del año anterior.

Ventas de Propiedades de Inversión – 9M2021					
Edificio de Oficinas	Fecha	Pisos	ABL	Precio (USD MM)	Precio m2 (USD)
Bouchard 710 – Total	Jul-2020	12	15.014	87,2	5.827
Torre Boston – Parcial	Jul y Ago-2020	6	7.482	41,4	5.530
Ventas IQ21			22.496	128,6	
Torre Boston - Remanente	Nov-2020	7	7.158	42,0 ⁽¹⁾	5.710
Ventas IIQ21			7.158	42,0	

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

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

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra a la fecha es del 83,8% y la finalización está prevista para octubre 2021.

VII. Internacional

Inversión en Condor Hospitality Trust.

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

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

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

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

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

VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	127	-46	-	-240	-404	-40,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	2	-	-	4	3	33,3%
EBITDA	129	-46	-	-236	-401	-41,1%

IX. Operaciones financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 31 de marzo de 2021. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de 9 meses del ejercicio 2021 una pérdida de ARS 414 millones comparado con una pérdida de ARS 693 millones en el mismo periodo de 2020. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

X. EBITDA por Segmento (ARS millones)

IIIT 21	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	-7.804	3.317	-486	-463	-15	-240	428	-5.263
Depreciaciones y amortizaciones	136	38	12	175	-	4	52	417
EBITDA	-7.668	3.355	-474	-288	-15	-236	480	-4.846

IIIT 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	240	6.537	3.711	495	-126	-404	473	10.926
Depreciaciones y amortizaciones	131	47	7	187	3	3	47	425
EBITDA	371	6.584	3.718	682	-123	-401	520	11.351
Var EBITDA	-2.166,8%	-49,0%	-112,7%	-142,2%	-87,8%	-41,1%	-7,7%	-142,7%

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	7.210	-33	2.020	-20	9.177
Costos	-2.319	51	-2.191	-	-4.459
Resultado Bruto	4.891	18	-171	-20	4.718
Resultado por venta de propiedades de inversión	-6.759	-97	-	-	-6.856
Gastos generales y de administración	-2.219	7	-	31	-2.181
Gastos de comercialización	-1.058	11	-	-	-1.047
Otros resultados operativos, netos	-118	-2	79	-11	-52
Resultado Operativo	-5.263	-63	-92	-	-5.418
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-2.078	36	-	-	-2.042
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-7.341	-27	-92	-	-7.460

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

XII. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 31 de marzo de 2021:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	4,0	Variable	< 360 días
ON Clase IV	USD	46,5	7,0%	may-21
ON Clase VI	ARS	3,7	Variable	jul-21
ON Clase VII	USD	33,7	4,0%	ene-22
ON Clase X	ARS	7,6	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	42,0	Variable	mar-24
Mutuo con IRSA CP ⁽³⁾	ARS	72,1	-	mar-22
Otra deuda	USD	13,7	-	feb-22
Deuda Total IRSA	USD	363,9		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	32,0		
Deuda Neta IRSA	USD	331,9		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	62,5	-	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	22,5	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II ⁽⁴⁾	USD	358,5	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA CP	USD	443,5		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	95,5		
Crédito Intercompany	ARS	72,2		
Deuda Neta IRSA CP	USD	275,8		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 92,00 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.

(4) Neto de recompras.

XIII. Hechos Relevantes y Posteriores

Marzo 2021: Emisión de Obligaciones Negociables

El 31 de marzo de 2021, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 65,5 millones a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase X: denominadas y pagaderas en pesos por ARS 701,6 millones (equivalentes al momento de la emisión a USD 7,6 millones) a una tasa variable Badlar Privada + 5,0%, con intereses trimestrales. El pago del capital será en la fecha de vencimiento, el 31 de marzo de 2022. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal.
- ON Clase XI: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 15,8 millones a una tasa fija del 5,0%, con intereses semestrales más, en caso de corresponder, el Factor Premio en el primer año (según se define en el Suplemento de Prospecto correspondiente) y vencimiento del capital el 31 de marzo de 2024. El precio de emisión fue de 98,39% del valor nominal (TIR TNA 5,6%).
- ON Clase XII: denominadas en UVAs y pagaderas en pesos convertidos al Valor UVA Aplicable por UVA 53,8 millones (equivalentes al momento de la emisión a ARS 3.868,2 millones y a USD 42,1 millones) a una tasa fija del 4,0%, con intereses semestrales y vencimiento del capital el 31 de marzo de 2024. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Mayo 2021: Ampliación de Capital

Con fecha 12 de abril de 2021, la Compañía anunció el lanzamiento de su oferta pública de acciones por hasta 80 millones de acciones (o su equivalente 8 millones de GDS) y 80 millones de opciones para suscribir nuevas acciones ordinarias, a los tenedores registrados al 16 de abril de 2021. Cada derecho correspondiente a una acción (o GDS) permitía a su titular suscribir 0,1382465082 nuevas acciones ordinarias y recibir sin cargo una opción con derecho a suscribir 1 acción ordinaria adicional en el futuro. El precio definitivo de suscripción para las nuevas acciones fue de ARS 58,35 o USD 0,36 y para los nuevos GDS de USD 3,60. Las nuevas acciones, escriturales, de ARS 1 (un peso) de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción dan derecho a percibir dividendos en igualdad de condiciones que las actuales acciones en circulación.

Con fecha 6 de mayo de 2021, habiendo finalizado el período para ejercer el derecho de suscripción preferente, los accionistas de la Sociedad han suscripto bajo el derecho de preferencia la cantidad de 79.144.833 nuevas acciones, es decir el 99% de las acciones ofrecidas, y han solicitado a través del derecho de acrecer 15.433.539 nuevas acciones adicionales, por las cuales se emitirán 855.167 nuevas acciones, completando de esta forma la emisión de la totalidad de 80 millones de nuevas acciones (o su equivalente en GDS) ofrecidas. Asimismo, se emitirán 80 millones de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir hasta 80 millones de nuevas acciones.

El precio de ejercicio de las opciones será de USD 0,432. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año el día hábil previo al vencimiento y en la fecha de vencimiento (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión.

A la fecha de la emisión de los presentes estados contables, la Sociedad se encuentra en proceso de liquidación del aumento de capital, que una vez concluido se recibirán fondos por USD 28,8 millones, incrementándose el capital social a 658.676.460.

XIV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2021	30.06.2020
Activo no corriente	193.492	570.573
Activo corriente	18.392	278.487
Total Activo	211.884	849.060
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	67.921	77.335
Interés no controlante	22.507	88.707
Total Patrimonio Neto	90.428	166.042
Pasivo no corriente	91.575	488.913
Pasivo corriente	29.881	194.105
Total Pasivo	121.456	683.018
Total Pasivo y Patrimonio Neto	211.884	849.060

XV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2021	31.03.2020
Resultado operativo	-5.418	10.544
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-2.042	562
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-7.460	11.106
Ingresos financieros	90	209
Costos financieros	-4.630	-6.279
Otros resultados financieros	5.839	-7.504
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	199	367
Resultados financieros, netos	1.498	-13.207
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-5.962	-2.101
Impuesto a las ganancias	-708	-2.853
Resultado del período de las operaciones continuadas	-6.670	-4.954
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-8.042	-1.021
Resultado del período	-14.712	-5.975
Otros resultados integrales del período	-9.961	9.158
Resultado integral del período	-24.673	3.183
<u>Atribuible a:</u>		
Accionistas de la sociedad controlante	-15.469	-17.589
Interés no controlante	-9.204	20.772

XVI. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.03.2021	31.03.2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	2.786	33.275
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	59.598	23.074
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-41.514	-93.853
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	20.870	-37.504
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	122.322	117.021
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-	-852
Desconsolidación de subsidiarias	-130.984	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo	-8.158	2.128
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	4.050	80.793

XVII. Índices comparativos.

(en ARS millones)	31.03.2021		31.03.2020	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	18.392	0,62	254.443	1,43
PASIVO CORRIENTE	29.881		177.926	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	121.456	1,79	631.775	15,43
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	67.921		40.954	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	67.921	0,56	40.954	0,06
PASIVO TOTAL	121.456		631.775	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	193.492	0,91	495.884	0,66
ACTIVO TOTAL	211.884		750.327	

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2021	2020
Resultado del período	-14.712	-5.975
Resultado de operaciones discontinuadas	8.042	1.021
Intereses ganados	-90	-195
Intereses perdidos	4.447	6.021
Impuesto a las ganancias	708	2.853
Depreciaciones y amortizaciones	413	472
EBITDA (no auditado)	-1.192	4.197
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	16.609	-3.295
Resultado Permutas	-	-369
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.042	-562
Dividendos ganados	-	-14
Diferencias de cambio, netas	-2.310	6.539
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	415	297
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-4.217	793
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-199	-367
Otros costos/ingresos financieros	456	133
EBITDA Ajustado (no auditado)	11.604	7.352
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	126,45%	42,33%

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

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

El año 2021 se proyecta como otro gran desafío para la Sociedad en el contexto de la pandemia de COVID-19.

En relación con el negocio de centros comerciales de nuestra subsidiaria IRSA PC, luego de seis meses desde su reapertura, en octubre 2020, donde pudo evidenciarse una recuperación gradual de la actividad en términos de ocupación y ventas de locatarios, los shoppings centers del Área Metropolitana de Buenos Aires suspendieron nuevamente sus operaciones desde el 16 de abril hasta el 21 de mayo de 2021 por disposición de los decretos 241/2021 y 287/2021 del gobierno nacional. Esta situación lleva a revisar nuevamente la política comercial. Con el objetivo de continuar acompañando a los locatarios en este difícil contexto priorizando la relación de largo plazo, en el mes de abril IRSA PC decidió bonificar el alquiler por el período cerrado a aquellos inquilinos que no registren incumplimientos contractuales. Los impactos de estas nuevas restricciones en el negocio se verán reflejados en el cuarto trimestre del ejercicio 2021. El segmento de oficinas continúa operando con normalidad a pesar de la modalidad "home-office" y del leve incremento en la vacancia observado en el portafolio.

El segmento hoteles también se ha visto afectado por las restricciones. Después de nueve meses de cierre en 2020, la actividad se reanudó con baja ocupación sostenida principalmente por el turismo interno. 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.

De cara al próximo trimestre, continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos esperando que la actividad de Centros Comerciales y Hoteles pueda retomar en el corto plazo sus operaciones con los debidos protocolos. Confiamos en que esto será posible en la medida en que avance el programa de vacunación y disminuyan los contagios. Asimismo, continuamos trabajando en el lanzamiento del 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 Directorio de la Sociedad continuará evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. En el contexto de ese análisis las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), implementación de eficiencias financieras y/o corporativas en las sociedades internacionales de titularidad directa o indirecta de la Sociedad mediante procesos de reorganización, disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, emisión de obligaciones negociables convertibles u opciones de suscripción o una combinación de estos tres instrumentos, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos. Todo ello conforme fuera descripto en la Memoria Anual de la Sociedad correspondiente al ejercicio fiscal con cierre al 30 de junio de 2020.

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

Saúl Zang
Vicepresidente I

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de marzo de 2021 y 30 de junio de 2020

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

	<u>31.03.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	168.509	308.037
Propiedades, planta y equipo	3.808	51.076
Propiedades para la venta	1.617	6.574
Activos intangibles	2.142	37.612
Derecho de uso de activos	745	26.884
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	12.998	100.709
Activos por impuesto diferido	258	857
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	26	34
Activos restringidos	-	2.533
Créditos por ventas y otros créditos	2.457	31.309
Inversiones en activos financieros	932	4.756
Instrumentos financieros derivados	-	192
Total del activo no corriente	<u>193.492</u>	<u>570.573</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	34	3.135
Inventarios	72	6.340
Activos restringidos	-	8.405
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	174	416
Grupo de activos destinados para la venta	-	56.421
Créditos por ventas y otros créditos	10.758	50.282
Inversiones en activos financieros	3.295	26.308
Activos financieros disponibles para la venta	-	4.572
Instrumentos financieros derivados	9	286
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.050	122.322
Total del activo corriente	<u>18.392</u>	<u>278.487</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>211.884</u>	<u>849.060</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	67.921	77.335
Interés no controlante	22.507	88.707
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>90.428</u>	<u>166.042</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	45.237	403.165
Pasivos por arrendamientos	807	18.109
Pasivos por impuesto diferido	43.857	59.614
Deudas comerciales y otras deudas	1.486	2.936
Provisiones	99	4.146
Beneficios a los empleados	-	605
Instrumentos financieros derivados	16	74
Remuneraciones y cargas sociales	73	264
Total del pasivo no corriente	<u>91.575</u>	<u>488.913</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	7.932	40.168
Préstamos	21.195	106.053
Pasivos por arrendamientos	55	6.593
Provisiones	138	3.303
Grupo de pasivos destinados para la venta	-	30.069
Remuneraciones y cargas sociales	484	5.557
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	1	846
Instrumentos financieros derivados	76	1.516
Total del pasivo corriente	<u>29.881</u>	<u>194.105</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>121.456</u>	<u>683.018</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>211.884</u>	<u>849.060</u>

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

	Nueve meses		Tres meses	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Ingresos	9.177	17.367	3.585	5.037
Costos	(4.459)	(6.675)	(1.489)	(2.150)
Ganancia bruta	4.718	10.692	2.096	2.887
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(6.856)	3.295	(17.322)	(2.684)
Gastos generales y de administración	(2.181)	(2.372)	(470)	(576)
Gastos de comercialización	(1.047)	(1.192)	(158)	(336)
Otros resultados operativos, netos	(52)	121	1	37
(Pérdida) / Ganancia operativa	(5.418)	10.544	(15.853)	(672)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(2.042)	562	(1.530)	2.271
(Pérdida) / Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(7.460)	11.106	(17.383)	1.599
Ingresos financieros	90	209	13	42
Costos financieros	(4.630)	(6.279)	(1.053)	(1.860)
Otros resultados financieros	5.839	(7.504)	2.265	(988)
RECPAM	199	367	(1.539)	78
Resultados financieros, netos	1.498	(13.207)	(314)	(2.728)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(5.962)	(2.101)	(17.697)	(1.129)
Impuesto a las ganancias	(708)	(2.853)	3.815	219
Resultado de operaciones continuadas	(6.670)	(4.954)	(13.882)	(910)
Resultado de operaciones discontinuadas	(8.042)	(1.021)	-	(12.533)
Resultado del período	(14.712)	(5.975)	(13.882)	(13.443)
Otros resultados integrales:				
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>				
Diferencia de conversión	(15)	1.677	(320)	2.556
Superávit por revaluación	367	-	46	-
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas	352	1.677	(274)	2.556
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	(10.313)	7.481	-	(4.761)
Total de otros resultados integrales del período	(9.961)	9.158	(274)	(2.205)
Resultado y otros resultados integrales del período	(24.673)	3.183	(14.156)	(15.648)
Resultado integral de operaciones continuadas	(6.318)	(3.277)	(14.156)	1.646
Resultado integral de operaciones discontinuadas	(18.355)	6.460	-	(17.294)
Resultado y otros resultados integrales del período	(24.673)	3.183	(14.156)	(15.648)
Resultado del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(11.487)	(13.647)	(11.312)	(11.461)
Interés no controlante	(3.225)	7.672	(2.570)	(1.982)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(5.119)	(8.010)	(11.312)	(3.718)
Interés no controlante	(1.551)	3.056	(2.570)	2.808
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(15.469)	(17.589)	(11.676)	(11.587)
Interés no controlante	(9.204)	20.772	(2.480)	(4.061)
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(900)	12.677	(10.825)	(3.612)
Interés no controlante	(5.418)	(15.954)	(3.331)	5.258
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico	(19,98)	(23,73)	(19,67)	(19,93)
Diluido	(19,98)	(23,73)	(19,67)	(19,93)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico	(8,90)	(13,93)	(19,67)	(6,47)
Diluido	(8,90)	(13,93)	(19,67)	(6,47)

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	33	7.063
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(42)	(348)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas continuadas	(9)	6.715
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	2.795	26.560
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	2.786	33.275
Actividades de inversión:		
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(36)	(174)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(905)	(2.904)
Cobros por venta de propiedades de inversión	16.030	24
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(208)	(235)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	35	-
Adquisición de activos intangibles	(12)	(41)
Aumento de depósitos restringidos, netos	-	(282)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	-	308
Adquisición de inversiones en activos financieros	(7.710)	(10.539)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	12.166	15.707
Intereses cobrados de activos financieros	502	529
Dividendos cobrados de activos financieros	-	(16)
Préstamos otorgados	-	(1.287)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	19.862	1.090
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	39.736	21.984
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	59.598	23.074
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	9.547	24.637
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(33.751)	(28.613)
Obtención neta de préstamos de corto plazo	6.486	3.753
Intereses pagados	(6.664)	(5.881)
Recompra de obligaciones negociables	(3.013)	(3.371)
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	(53)	(36)
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(2.332)	(311)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	5.084	-
Pagos de instrumentos financieros derivados	(449)	(241)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación continuadas	(25.145)	(10.063)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas	(16.369)	(83.790)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación	(41.514)	(93.853)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(5.292)	(2.258)
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	26.162	(35.246)
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	20.870	(37.504)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	122.322	117.021
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	(852)
Desconsolidación de subsidiarias	(130.984)	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	(8.158)	2.128
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	4.050	80.793

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**