



IRSA

ANUNCIO DE RESULTADOS

PERÍODO FISCAL
2022





IRSA LO INVITA A PARTICIPAR DE SU CONFERENCIA TELEFÓNICA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FISCAL 2022

Jueves 8 de septiembre de 2022, 11:00 AM BA (10:00 AM US EST)

La conferencia será dirigida por:

Eduardo Elsztain, Presidente y CEO

Matias Gaivironsky, CFO

Santiago Donato, IRO

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

<https://irsacorp.zoom.us/j/89007871967?pwd=L0ExemxYM2xONzVnSWpSNmhyRFY0QT09>

Webinar ID: 890 0787 1967

Contraseña: 911195

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



- Durante el ejercicio, concretamos la fusión entre IRSA e IRSA Propiedades Comerciales que tiene como fecha efectiva el 1 de julio de 2021.
- El resultado neto del ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 34.892 millones comparado con una pérdida de ARS 61.641 millones en el ejercicio 2021.
- El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 27.427 millones en el ejercicio 2022, un 49% superior al de 2019, no afectado por la pandemia. El EBITDA ajustado de renta alcanzó los ARS 15.782 millones (ARS 12.248 millones de Centros Comerciales, ARS 2.443 millones de oficinas y ARS 1.091 millones de Hoteles).
- Las ventas reales de locatarios en centros comerciales crecieron un 9,5% en 2022 comparado con 2019, el cual no había sido afectado por la pandemia. La ocupación del portafolio creció al 93,1%.
- Durante el ejercicio, vendimos 9 pisos del edificio 200 Della Paolera por la suma de USD 93,2 millones y el edificio República por USD 131,8 millones.
- En diciembre 2021 obtuvimos la aprobación de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires de nuestro principal proyecto “Costa Urbana” en Puerto Madero Sur para desarrollar aproximadamente 900.000 m2 de usos mixtos.
- En materia financiera, emitimos deuda en el mercado local por USD 58,1 millones y con posterioridad al cierre, concretamos el canje de la ON Clase II, originalmente emitida por IRSA Propiedades Comerciales S.A., por USD 360 millones en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, alcanzando una aceptación del 66,4%.
- Durante el ejercicio, lanzamos un plan de recompra de acciones propias por hasta ARS 1.000 millones, que a la fecha registra un avance del 87,8%.

CARTA A LOS ACCIONISTAS



Señores Accionistas:

Culmina un año de grandes acontecimientos para la compañía. Consolidamos el negocio en un solo vehículo luego de la fusión con IRSA CP, el negocio de renta alcanzó niveles de recuperación pre-pandemia, vendimos activos de oficinas a precios muy atractivos, obtuvimos la aprobación de nuestro principal proyecto de desarrollo de usos mixtos “Costa Urbana” y concretamos con éxito diversas transacciones financieras que posicionan favorablemente a la compañía de cara a los próximos años.

Alcanzamos ingresos por ARS 32.085 millones, y un EBITDA ajustado de ARS 27.427 millones, un 49,0% superior al de 2019, no afectado por la pandemia, debido principalmente a las ventas de oficinas realizadas durante el ejercicio. El resultado neto registró una ganancia de ARS 34.892 millones explicado principalmente por el resultado operativo y mayores resultados financieros netos.

La fusión con IRSA CP, aprobada por las asambleas de accionistas de ambas compañías por más del 90% en diciembre de 2021, constituye un hito histórico para el grupo, simplificando la estructura, alcanzando sinergias y eficiencias de costos, eliminando conflictos de interés y aumentando la liquidez en el mercado del vehículo, que agrupa de esta manera todas las operaciones de real estate y se posiciona como líder indiscutible del mercado inmobiliario argentino.

El negocio de centros comerciales mostró una gran recuperación este ejercicio, luego de 2 años muy difíciles producto de la pandemia, con cierre prolongado de las operaciones. La ubicación premium de los activos, la gran variedad de ofertas y propuestas innovadoras de experiencia y la necesidad de recreación de una población agobiada por el encierro, impulsaron la actividad comercial. Las ventas de locatarios de nuestros Centros Comerciales crecieron 9,5% en términos reales comparado con el ejercicio 2019, no afectado por la pandemia, y la ocupación alcanzó el 93,1%.

El segmento de oficinas se está acomodando a las nuevas tendencias de modalidad de trabajo híbrido, aceleradas por la pandemia. Si bien los niveles de renta y ocupación de la industria se vieron afectados, el negocio se mantuvo operativo. Nuestro portafolio de oficinas premium mostró su resiliencia con precios de alquiler estables en el orden de USD/m² 24,5 y valores de venta firmes, a pesar de una baja en la ocupación que alcanzó el 73,3% al cierre de ejercicio. En los últimos meses, venimos observando un mayor retorno a la presencialidad y, junto con ello, un incremento de la demanda por nuestros espacios en alquiler.

La actividad hotelera, una de las más afectadas por la pandemia, también evidenció una buena recuperación durante este ejercicio, motivada principalmente por el auge del turismo doméstico. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, alcanzó niveles de ocupación récord históricos y es una gran atracción para el turismo internacional y local de ingresos altos. Los hoteles de Buenos Aires, incluidos el Libertador e Intercontinental del portafolio de la compañía, aún esperan mayor afluencia del turismo internacional y la recuperación total de la actividad de eventos y convenciones corporativas para alcanzar los niveles de ingreso anteriores a la pandemia.

Como parte de nuestra estrategia de rotación del portafolio comercial, vendimos durante el año 9 pisos del edificio Della Paolera 261 por la suma de USD 93,2 millones y el edificio República por USD 131,8 millones, de los cuales recibimos como parte de pago un terreno de 46 hectáreas en Ezpeleta, Partido de Quilmes, en el sur del Gran Buenos Aires con potencial para desarrollo de 521,400 m² de usos mixtos. El real estate comercial demostró, una vez más, su liquidez y fortaleza como alternativa de inversión y resguardo de valor en tiempos de crisis.

Adicionalmente, adquirimos por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un inmueble de 8.137 m² de superficie cubierta y potencial de expansión a futuro, ubicado frente al centro comercial Alto Palermo, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad por un monto de USD 20,1 millones y concluimos nuestra inversión en REIT hotelero Condor Hospitality Trust, por el cual recibimos aproximadamente USD 25 millones.



Otro de los hitos alcanzados en este ejercicio es haber obtenido, después de más de 20 años, la aprobación de la legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el desarrollo del proyecto “Costa Urbana”, en el predio conocido como Solares de Santa María en Puerto Madero Sur. La compañía podrá desarrollar 895.000 m² de usos mixtos y la Ciudad de Buenos Aires contará con 50,8 hectáreas para usos verdes y espacios públicos. Es el proyecto más grande de la compañía, demandará una gran inversión por los próximos 15 a 20 años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

En materia financiera, la compañía comenzó en 2020 un proceso de desendeudamiento y logró reducir su deuda neta de USD 755 millones a USD 323 millones al 30 de junio de 2022. Durante este ejercicio, emitimos deuda en el mercado local por USD 58,1 millones y con posterioridad al cierre, concretamos con éxito el canje de la ON Clase II, originalmente emitida por IRSA Propiedades Comerciales S.A., por USD 360 millones en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, alcanzando una aceptación del 66,4%. Adicionalmente, lanzamos un plan de recompra de acciones propias por hasta ARS 1.000 millones, que a la fecha registra un avance del 87,8%.

Con el objetivo de alcanzar sinergias futuras y creyendo firmemente en la necesidad de impulsar el crédito hipotecario en la Argentina, mantenemos nuestra participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA), que continuó impulsando durante el ejercicio las líneas para construcción y remodelación de viviendas PROCREAR, en conjunto con el gobierno nacional.

Nuestro enfoque estratégico nos impulsa a seguir innovando en el desarrollo de proyectos inmobiliarios únicos, apostando por la integración de los espacios comerciales y residenciales, ofreciendo a nuestros clientes un mix de productos y servicios atractivos, lugares para el encuentro y una experiencia memorable, poniendo foco en la sostenibilidad a través del relacionamiento con nuestras comunidades, el cuidado del medio ambiente y las personas, promoviendo la inclusión en nuestros equipos de trabajo.

Durante este año, avanzamos en los compromisos asumidos en materia ambiental, social y de gobernanza, trabajando internamente en nuestros equipos de trabajo y externamente a través de nuestra cadena de valor. En materia ambiental, eficientizamos nuestras operaciones inmobiliarias a través del uso responsable de los recursos y avanzamos en el proceso de certificación LEED de nuestro último desarrollo, el edificio 200 Della Paolera, en Catalinas. En materia social, avanzamos en múltiples iniciativas y voluntariados, con foco en educación de calidad, impulsando la participación de la comunidad. Realizamos más de 40 actividades abiertas al público e invertimos, en forma directa y a través de Fundación IRSA, la suma de ARS 103,4 millones, alcanzando a más de 80.000 beneficiarios mediante alianzas con más de 100 organizaciones de la sociedad civil. Nos sentimos orgullosos de la solidez de los negocios de IRSA, de la capacidad del management para optimizar el manejo de un portafolio irreplicable y la prudencia de su gestión financiera, y estamos convencidos del potencial de la industria inmobiliaria y su rol en la reactivación económica del país.

Agradecemos el apoyo de siempre de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores.

Saúl Zang
Vicepresidente I

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.

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

- En junio de 2022, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 6,4% respecto al mismo mes de 2021, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses, al 30 de junio de 2022, alcanzó el 63,98%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en julio de 2022, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2022 del 90,2% interanual y de 76,6% para diciembre de 2023. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2022 del 3,4%.
- En el periodo de junio 2021 a junio 2022, el peso se depreció 30,8% 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 junio de 2022 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 99,3% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Con fecha 3 de marzo de 2022, el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) publicó la Comunicación “A” 7466 la cual establece que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre junio y diciembre de 2022, deben presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el periodo indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios.

Con posterioridad al cierre del ejercicio económico, el 21 de julio de 2022, el BCRA publicó la Comunicación “A” 7552 a través de la cual incluye dentro del límite de USD 100.000 en activos externos líquidos disponibles que pueden tener las entidades para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (“MULC”) a la tenencia de certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (“Cedears”). Asimismo, la norma establece que la tenencia de Cedears adquiridas hasta el 21.07.2022 que superen dicho límite combinado de USD 100.000 se podrán tener hasta el 19.08.2022. Pasado dicho plazo, las compañías deberán desarmar las posiciones de Cedears cuando superen el límite indicado.

Pandemia de COVID-19

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

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha aproximadamente 9.500.000 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 parte del año 2020 y 2021.

Desde el inicio del ejercicio fiscal 2022 y hasta la fecha de presentación de los estados financieros, los centros comerciales del grupo 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, operativos desde diciembre de 2020, la actividad evidencia una recuperación luego de las prolongadas restricciones de flujos aéreos que afectaron directamente la afluencia de turismo internacional.

No se prevé que los efectos de la pandemia por Coronavirus afecten la continuidad de los negocios y su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros de los próximos doce meses. La Compañía continúa monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios del Grupo.

Fusión por absorción de IRSA e IRSA Propiedades Comerciales

Con fecha 30 de septiembre de 2021, los Directorios de IRSA e IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante "IRSA CP") aprobaron el compromiso previo de fusión entre ambas compañías, actuando IRSA como sociedad absorbente e IRSA CP como sociedad absorbida, y considerando 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 realizó a fin de eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades, destacándose entre otras: (a) la operación y mantenimiento de un único sistema de información transaccional y centralización de todo el proceso de registración contable; (b) presentación de un único estado financiero a los distintos organismos de contralor con el consiguiente ahorro de costos en concepto de honorarios contables y de asesoramiento, aranceles y demás gastos relacionados; (c) simplificación del proceso de reporte y consolidación de información contable, como consecuencia de la reducción que la fusión importaría para la estructura societaria en su conjunto; (d) eliminación de la cotización por oferta pública de IRSA CP en BYMA y NASDAQ con los costos aparejados que esto representa; (e) reducción de costos por honorarios legales y de las presentaciones en materia fiscal; (f) aumento del porcentaje del capital social que cotiza en los distintos mercados incrementando la liquidez de las acciones cotizantes; (g) generar eficiencias impositivas y (h) evitar preventivamente la superposición potencial de las actividades entre las Sociedades.

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

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

se ha establecido en 1,40 acciones de IRSA por cada acción de IRSA CP lo que es equivalente a 0,56 GDS de IRSA por cada ADS de IRSA CP. En este marco, se resolvió aumentar el capital social mediante la emisión de 152.158.215 nuevas acciones en IRSA.

Al 30 de junio de 2022 la fusión se encuentra inscrita y aprobada en los organismos de contralor correspondientes, se realizó el intercambio de acciones de IRSA CP por acciones de IRSA y se canceló la cotización de acciones de IRSA CP.

Modificación de los segmentos

Luego de la fusión de la Sociedad con IRSA CP, la estructura se encuentra compuesta por los siguientes cinco segmentos:

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles
- Ventas y Desarrollos
- Otros

El segmento “Oficinas y Otros Inmuebles de Alquiler” pasa a denominarse “Oficinas” y contemplará exclusivamente los resultados provenientes de los seis edificios de la compañía. Los otros inmuebles de alquiler que formaban parte de ese segmento fueron alocados al segmento “Ventas y Desarrollos” que incluirá los resultados generados por estos activos, así como los provenientes de las Reservas de Tierra, Permutas y Propiedades para la Venta. Asimismo, se incorpora el segmento “Otros” que agrupará los resultados procedentes de inversiones en asociadas y de sociedades del exterior que anteriormente se alocaban en los segmentos “Corporativo” e “Internacional”. Los segmentos “Centros Comerciales” y “Hoteles” no sufrieron modificaciones.

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IVT 22	IVT 21	Var a/a	IVT 19	Var a/a
Ingresos	9.257	4.585	101,9%	10.185	-9,1%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	26.665	-267	-	-72.696	-
Resultado Operativo	30.427	103	29.440,8%	-69.010	-
Depreciaciones y Amortizaciones	252	300	-16,0%	195	29,2%
EBITDA ⁽¹⁾	30.679	403	7.512,7%	-68.815	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	12.482	670	1.763,0%	3.902	219,9%
Resultado del Período	21.399	-34.871	-	-77.500	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	19.924	-28.177	-	-74.719	-
Atribuible a interés no controlante	1.475	-6.694	-	-2.781	-

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	PF 22	PF 21	Var a/a	PF 19	Var a/a
Ingresos	32.085	21.282	50,8%	45.922	-30,1%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13.650	-12.742	-	-95.489	-
Resultado Operativo	26.166	-9.755	-	-76.847	-
Depreciaciones y Amortizaciones	931	1.051	-11,4%	918	1,4%
EBITDA ⁽¹⁾	27.097	-8.704	-	-75.929	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	27.427	21.783	25,9%	18.455	48,6%
Resultado del Período	34.892	-61.641	-	-94.510	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	34.552	-49.077	-	-90.171	-
Atribuible a interés no controlante	340	-12.564	-	-4.339	-

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 50,8% durante el ejercicio 2022 comparado con el mismo período de 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.

El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 27.427 millones, incrementándose un 25,9% comparado con 2021 y un 48,6% comparado con 2019, no afectado por la pandemia. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 15.782 millones, ARS 12.248 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 2.443 millones en el segmento de oficinas y ARS 1.091 millones en el segmento Hoteles.

El resultado neto para el ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 34.892 millones comparado con una pérdida de ARS 61.641 millones en el ejercicio anterior. Esto se explica, principalmente, por el incremento en el resultado operativo y mayores resultados financieros netos.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2022 vs 2021

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 12.542 millones (de la cual una pérdida de ARS 33.349 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 9.088 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 11.658 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 61 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 12.328 millones (de la cual una ganancia de ARS 553 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 5.391 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 17.106 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 60 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) una sólida recuperación real en la performance de los Centros Comerciales durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y mejores perspectivas de ingresos a futuro, (ii) proyecciones macroeconómicas más favorables, y (iii) mejoras en los márgenes operativos, (iv) esto fue parcialmente compensado por un aumento de 100 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectados.

El mercado argentino de oficinas es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de 3 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable del segmento de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa.

II. CENTROS COMERCIALES

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 335.666 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 254.631 millones durante el ejercicio 2022, 105,2% por encima del ejercicio 2021 y un 9,5% superior al 2019, no afectado por la pandemia. Las ventas del cuarto trimestre del ejercicio 2022 fueron de ARS 71.292 millones, superando en un 180,9% y 23,7% las ventas para el mismo período de 2021 y 2019, respectivamente. Las ventas de los locatarios de nuestros centros comerciales son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque son uno de los factores que determinan el monto del alquiler que podemos cobrar a nuestros locatarios. También afectan los costos globales de ocupación de los locatarios como porcentaje de sus ventas.

La ocupación del portafolio fue de 93,1%, incrementándose en 1,6pp con respecto al trimestre anterior, principalmente por la ocupación parcial de grandes superficies que se encontraban vacantes.



Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IVT 22	IIIT 22	IIT 22	IT 22	IVT 21
Superficie Alquilable Total (m ²)	335.666	335.690	335.279	335.641	334.826
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	71.292	57.854	74.171	51.314	25.380
Ocupación	93,1%	91,5%	89,1%	89,6%	89,9%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 22	IVT 21	Var a/a	IVT 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	4.980	1.900	162,1%	4.658	6,9%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11.423	-15.713	-	-60.684	-
Resultado Operativo	15.003	-15.155	-	-57.226	-
Depreciaciones y Amortizaciones	81	104	-22,1%	40	102,5%
EBITDA ⁽¹⁾	15.084	-15.051	-	-57.186	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	3.661	662	453,0%	3.498	4,7%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	PF 22	PF 21	Var a/a	PF 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	17.334	8.727	98,6%	21.037	-17,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	553	-33.349	-	-99.953	-
Resultado Operativo	12.541	-29.345	-	-84.504	-
Depreciaciones y Amortizaciones	260	357	-27,2%	282	-7,8%
EBITDA ⁽¹⁾	12.801	-28.988	-	-84.222	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	12.248	4.361	180,9%	15.731	-22,1%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento durante el ejercicio 2022 alcanzaron los ARS 17.334 millones, un incremento del 98,6% respecto del ejercicio anterior, pero aún un 17,6% por debajo del nivel del ejercicio 2019. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 12.248 millones, un 180,9% por encima del registrado en el ejercicio 2021 y un 22,1% debajo del registrado en el ejercicio 2019.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² ⁽¹⁾	Locales	Ocupación ⁽²⁾	Participación IRSA ⁽³⁾
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.507	142	98,0%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.162	159	98,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.944	123	81,4%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	110	99,7%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.664	90	92,4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.296	163	83,5%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.734	74	100,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.457	64	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.388	84	96,7%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	33.957	135	96,3%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.149	127	91,1%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	100	100,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	69	97,1%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.697	89	97,4%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			335.666	1.529	93,1%	

(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 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 junio

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	31.929	11.969	21.026	28.535
Abasto Shopping	32.619	10.419	21.382	30.263
Alto Avellaneda	22.876	8.671	18.892	27.141
Alcorta Shopping	21.824	9.094	12.536	16.097
Patio Bullrich	11.558	5.856	8.527	10.574
Buenos Aires Design (2)	-	-	-	1.384
Dot Baires Shopping	20.250	7.979	16.795	23.192
Soleil	14.470	7.005	8.726	12.453
Distrito Arcos	18.777	10.188	9.854	11.456
Alto Noa Shopping	11.534	8.540	8.512	10.275
Alto Rosario Shopping	30.189	18.189	17.797	22.872
Mendoza Plaza Shopping	17.125	14.762	13.889	18.232
Córdoba Shopping	9.622	6.058	5.482	7.461
La Ribera Shopping	4.588	2.243	3.632	5.338
Alto Comahue	7.270	3.316	5.202	7.330
Patio Olmos (3)	-	-	-	-
Total de ventas	254.631	124.291	172.252	232.601

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

(2) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio acumuladas al 30 de junio

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Tienda Ancla	-	3.016	9.173	12.589
Indumentaria y Calzado	152.320	71.208	94.247	129.248
Entretenimiento	6.078	922	5.290	7.797
Hogar y decoración	6.890	3.727	3.519	5.165
Electro	22.871	9.467	19.402	26.052
Gastronomía	24.080	19.842	24.556	29.158
Varios	38.290	2.094	2.058	2.776
Servicios	4.102	14.016	14.006	19.816
Total	254.631	124.291	172.252	232.601

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de junio

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	5.903	4.036	7.704	11.849
Alquileres Porcentuales	8.375	2.366	3.623	4.397
Total de alquileres	14.279	6.402	11.327	16.246
Publicidad no tradicional	398	180	453	549
Ingresos por cargos de admisión	1.403	1.292	2.224	2.594
Gerenciamiento	209	221	259	303
Estacionamiento	576	61	729	1.186
Comisiones	411	295	382	789
Otros	41	294	52	532
Subtotal	17.317	8.745	15.426	22.199
Patio Olmos	17	15	17	-
Ajustes y Eliminaciones	-	-33	-828	-1.162
Total	17.334	8.727	14.616	21.037

III. OFICINAS

Según Colliers, el trimestre cierra con una vacancia en el orden del 18,8% en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, disminuyendo levemente con respecto al trimestre pasado. Los precios de alquiler no sufrieron grandes modificaciones durante el segundo trimestre del año. Los inmuebles de categoría A+ presentan un precio promedio de 24.4 USD/m² y los de clase A de 19.3 USD/m². En cuanto al precio promedio por submercado, Catalinas y Norte CABA reflejan los más elevados con registros de 27,9 USD/m² y 26,6 USD/m² respectivamente.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IVT 22	IIIT 22	IIT 22	IT 22	IVT 21
Superficie alquilable	83.892	103.777	109.859	113.451	113.291
Ocupación Total	73,3%	66,4%	68,6%	72,4%	74,7%
Ocupación clase A+ y A	85,5%	74,6%	76,7%	78,9%	80,1%
Ocupación clase B	33,5%	30,9%	30,9%	41,1%	48,5%
Renta USD/m ²	24,5	24,6	24,9	25,1	25,7

La superficie total alquilable durante el cuarto trimestre del ejercicio 2022 fue de 83.892 m², disminuyendo con respecto al trimestre pasado producto de la venta en bloque del edificio "Republica". La ocupación promedio del portafolio A+ y A alcanzó el 85,5% y la renta promedio del portafolio se mantuvo estable en USD/m² 24,5.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IVT 22	IVT 21	Var a/a	IVT 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	633	1.042	-39,3%	1.488	-57,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	9.668	5.149	87,8%	-8.057	-
Resultado Operativo	10.495	5.909	77,6%	-6.898	-
Depreciaciones y Amortizaciones	35	30	16,7%	46	-23,9%
EBITDA ⁽¹⁾	10.530	5.939	77,3%	-6.852	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	862	790	9,1%	1.205	-28,5%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	PF 22	PF 21	Var a/a	PF 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	3.041	4.401	-30,9%	5.252	-42,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-5.391	9.088	-159,3%	3.534	-252,5%
Resultado Operativo	-3.085	12.253	-125,2%	7.660	-140,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	137	97	41,2%	92	48,9%
EBITDA ⁽¹⁾	-2.948	12.350	-123,9%	7.752	-138,0%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	2.443	3.262	-25,1%	4.218	-42,1%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante el ejercicio 2022, los ingresos de oficinas disminuyeron un 30,9% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 25,1% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de menor ocupación y las ventas realizadas. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 80,3%.

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

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m2) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	PF 22 - Ingresos por alquileres (ARS miles) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Edificio República (6)	Dic-14	-	-	-	446.330
Torre Boston (6)	Dic-14	-	-	-	1.719
Intercontinental Plaza (3)	Dic-14	2.979	100,0%	100%	146.554
Dot Building	Nov-06	11.242	92,6%	80%	324.876
Zetta (5)	May-19	32.173	92,2%	80%	1.204.777
261 Della Paolera – Catalinas (7)	Dic-20	18.016	67,1%	100%	730.418
Total Oficinas AAA & A		64.410	85,5%		2.854.674
Oficinas B					
Philips	Jun-17	8.017	81,4%	100%	175.209
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	-	100%	11.187
Total Oficinas B		19.482	33,5%	100%	186.396
Subtotal Oficinas		83.892	73,3%		3.041.069

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2022. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2022.

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

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

(5) Se excluyen para el cálculo de ocupación 815 m2 por encontrarse en obra para el desarrollo del proyecto "Oficina Flex".

(6) El edificio se encontraba vendido en su totalidad al cierre del ejercicio.

(7) Somos dueños del 51,4% del edificio que tiene 35.000 metros cuadrados de área bruta locativa.

IV. HOTELES

La actividad hotelera, una de las más afectadas por la pandemia, evidenció una buena recuperación durante este ejercicio, motivada principalmente por el auge del turismo doméstico. El hotel Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, alcanzó niveles de ocupación récord históricos y es una gran atracción para el turismo internacional y local de ingresos altos. Los hoteles de Buenos Aires, incluidos el Libertador e Intercontinental, aún esperan mayor afluencia del turismo internacional y la recuperación total de la actividad de eventos y convenciones corporativas para alcanzar los niveles de ingreso anteriores a la pandemia.

Durante el ejercicio 2022 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100% en el hotel Libertador y del 50,00% en el Llao Llao.

(en ARS millones)	IVT 22	IVT 21	Var a/a	IVT 19	Var a/a
Ingresos	1.146	287	299,3%	1.350	-15,1%
Resultado Operativo	133	-345	-	109	22,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	87	110	-20,9%	104	-16,3%
EBITDA	220	-235	-	213	3,3%

(en ARS millones)	PF 22	PF 21	Var a/a	PF 19	Var a/a
Ingresos	4.300	1.510	184,8%	7.273	-40,9%
Resultado Operativo	715	-1.186	-	1.659	-56,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	376	428	-12,1%	412	-8,7%
EBITDA	1.091	-758	-	2.071	-47,3%

Los ingresos y el EBITDA del segmento alcanzaron los ARS 4.300 millones y ARS 1.091 millones respectivamente, un 40,9% y 47,3% por debajo del ejercicio 2019, no afectado por la pandemia.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽⁴⁾
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	35,1%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	26,3%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	61,2%
Total	-	-	718	40,1%

(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.

(4) Promedio acumulado en el período de 12 meses.

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IVT 22	IIIT 22	IIT 22	IT 22	IVT 21
Ocupación Promedio	52,0%	45,2%	42,5%	21,0%	12,1%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	172	234	205	243	151

V. VENTAS Y DESARROLLOS

(en ARS millones)	IVT 22	IVT 21	Var a/a	IVT 19	Var a/a
Ingresos	400	207	93,2%	395	1,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5.595	10.328	-45,8%	-6.156	-
Resultado Operativo	4.738	9.907	-52,2%	-6.973	-
Depreciaciones y Amortizaciones	23	27	-14,8%	5	360,0%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	8.468	-	-	21	40.223,8%
Resultado Permutas	-	-	-	-	-
EBITDA ⁽¹⁾	4.761	9.934	-52,1%	-6.968	-
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	7.634	-394	-	-791	-

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	PF 22	PF 21	Var a/a	PF 19	Var a/a
Ingresos	746	1.271	-41,3%	3.070	-75,7%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	17.106	11.658	46,7%	-507	-
Resultado Operativo	15.243	9.233	65,1%	-1.766	-
Depreciaciones y Amortizaciones	46	56	-17,9%	32	43,8%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	13.980	17.745	-21,2%	21	66.471,4%
Resultado Permutas	-	-	-	1.126	-100,0%
EBITDA ⁽¹⁾	15.289	9.289	64,6%	-1.734	-
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	12.163	15.376	-20,9%	-2.332	-

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento “Ventas y Desarrollos” disminuyó un 20,9% durante el ejercicio 2022 comparado con el ejercicio anterior, producto de menores ventas de propiedades de inversión en el presente ejercicio. Mientras que en el ejercicio pasado se vendieron los edificios Bouchard 710 y la Torre Boston, durante este período sólo se vendieron nueve pisos del edificio “261 Della Paolera” y el edificio República.

A continuación, se detalla información sobre nuestras reservas de tierra al 30 de junio de 2022:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m ²)	Superficie construable (m ²)	ABL (m ²)	Superficie vendible (m ²)	Valor libros (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	160
902 – Mz. 95 y Locales Comerciales – Gran Buenos Aires ⁽⁴⁾							
Lindero Cordoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	1.080	81
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantun Bellini)	100%	9/02/2021	-	-	-	186	91
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/02/2021	-	-	-	1.014	311
Fideicomiso Av Figueroa Alcorta 6464	100%	9/02/2021	-	-	-	1.786	812
Espacio Aereo Coto / Abasto-Torre 1	100%	24/9/1997	-	-	-	2.018	608
Total Intangibles (Residencial)						7.545	2.063
UOM Luján - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	2.238
Predio San Martin (Ex Nobleza Piccardo) - BA ⁽⁵⁾	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	11.476
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	3.145
Puerto Retiro – CABA ⁽⁸⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Terreno Ezpeleta (Quilmes)	100%	19/4/2022	465.642	521.399	-	-	4.065
Costa Urbana - CABA (Ex Solares de SM)	100%	10/7/1997	866.806	693.445	-	-	89.309
La Plata - Gran Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	2.390
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	7.782
Subtotal Usos Mixtos			12.705.400	6.579.164	10.518	75.869	120.405
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA ⁽²⁾ - Torre 2	100%	24/9/1997	-	10.768	-	8.193	85
Caballito Manzana 35 - CABA	100%	22/10/1998	9.879	57.192	-	30.064	1.037
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	64.080	763
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	867
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	2.636	9.000	-	1.080	89
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾⁽⁶⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	-	196
Subtotal Residencial			25.515	133.960	-	163.777	3.037
Polo Dot expansión comercial – CABA ⁽⁷⁾	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	3.238
Edificio Beruti y Coronel Diaz	100%	18/6/2022	2.387	-	5.067	-	3.131
Terreno Paraná – Entre Ríos ⁽³⁾	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
Subtotal Retail			12.409	5.000	26.007	-	6.369
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	5.812
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	2.205
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	5.365	5.000	5.000	-	4
Subtotal Oficinas			24.300	5.000	62.998	-	8.021
Total Futuros Desarrollos			12.767.624	6.723.124	99.523	239.646	137.832
Otras Reservas ⁽¹⁾			3.279.564	-	7.297	262	4.350
Total Reservas de Tierra			16.047.188	6.723.124	106.820	247.453	144.245

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Liao Liao.

(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones

(4) Clasificado como Activos Intangibles, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico.

(5) Máxima superficie construable estimada de acuerdo con los proyectos pendiente de las aprobaciones finales

(6) Superficie construable estimada de acuerdo con el primer borrador que a la fecha está en unos 45.000 m² de acuerdo con las últimas novedades del Municipio

(7) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta

(8) Este terreno se encuentra en litigio judicial

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2022:

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	
Paseo Alcorta	100%	1.337	
Alto Avellaneda	100%	23.737	
Alto Noa	100%	3.068	
Soleil	100%	17.718	
Alto Comahue	100%	3.325	
Subtotal Futuras Expansiones		53.521	
Total Intangibles (Residencial)		53.521	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.199	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
Subtotal Futuras Expansiones		75.905	
Total en Oficinas + Residencial		75.905	
Total Expansiones		129.426	

VI. OTROS

(en ARS millones)	IVT 22	IVT 21	Var a/a	IVT 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	97	25	288,0%	185	-47,6%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-43	-12	258,3%	-111	-61,3%
Resultado Operativo	50	-144	-	-330	-
Depreciaciones y Amortizaciones	30	31	-3,2%	19	57,9%
EBITDA	80	-113	-	-311	-
EBITDA Ajustado	123	-101	-	-200	-

(en ARS millones)	PF 22	PF 21	Var a/a	PF 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	172	676	-74,6%	447	-61,5%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	60	61	-1,6%	-634	-
Resultado Operativo	-367	-359	2,2%	-2.257	-83,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	118	123	-4,1%	42	181,0%
EBITDA	-249	-236	5,5%	-2.215	-88,8%
EBITDA Ajustado	-309	-297	4,0%	-1.581	-80,5%

VII. 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 junio de 2022. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el ejercicio 2022 una ganancia de ARS 873 millones comparado con una pérdida de ARS 1.240 millones en el mismo periodo de 2021. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA POR SEGMENTO (ARS MILLONES)

PF 22	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	12.541	-3.085	15.243	715	-367	25.047
Depreciaciones y amortizaciones	260	137	46	376	118	937
EBITDA	12.801	-2.948	15.289	1.091	-249	25.984

PF 21	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	-29.345	12.253	9.233	-1.186	-359	-9.404
Depreciaciones y amortizaciones	357	97	56	428	123	1.061
EBITDA	-28.988	12.350	9.289	-758	-236	-8.343
Var EBITDA	-	-123,9%	64,6%	-	5,5%	-

PF 19	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	-84.504	7.660	-1.766	1.659	-2.257	-79.208
Depreciaciones y amortizaciones	282	92	32	412	42	860
EBITDA	-84.222	7.752	-1.734	2.071	-2.215	-78.348
Var EBITDA	-	-138,0%	-	-47,3%	-88,8%	-

IX. 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
Resultado por venta de propiedades de inversión	12.328	1.322	-	-	13.650
Gastos generales y de administración	-5.327	27	-	23	-5.277
Gastos de comercialización	-2.242	5	-	-	-2.237
Otros resultados operativos, netos	28	-	56	-23	61
Resultado Operativo	25.047	1.212	-93	-	26.166
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	466	-821	-	-	-355
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	25.513	391	-93	-	25.811

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

X. DEUDA FINANCIERA Y OTRAS

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2022:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	45,9	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	8,1	5,95%	feb-23
ON Clase II (3)	USD	350,7	8,75%	mar-23
ON Clase IX	USD	56,1	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	18,6	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	46,9	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
Deuda Total IRSA	USD	571,8		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones (2)	USD	248,7		
Deuda Neta IRSA	USD	323,1		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 125,23 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) Emitidas originalmente por IRSA CP. El 6 de julio se concretó el canje de la ON Clase II y el 8 de julio, siendo la fecha de liquidación, se realizó la cancelación parcial de la Obligación Negociable, quedando un monto en circulación de USD 121 millones. Para más información ver nota 4.

XI. 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 fueron destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo.

Septiembre 2021: Inversión en Condor Hospitality Trust

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

El 10 de diciembre de 2021, de acuerdo con el mencionado Plan, el Directorio de Condor aprobó la distribución de un dividendo especial de USD 7,94 por acción cuyo pago se efectuó el 30 de diciembre de 2021, correspondiéndole a IRSA una suma aproximada de USD 25,3 millones por su tenencia indirecta de 3.191.213 acciones ordinarias que, a la fecha de emisión de los estados financieros, ya fueron cobrados en su totalidad. A partir del 31 de diciembre de 2021, las acciones de Condor fueron retiradas de la cotización en NYSE. El 26 de agosto de 2022 la compañía emitió un comunicado informando que concluía el proceso de liquidación, pagando un dividendo de liquidación final de aproximadamente \$0.12 por acción ordinaria, a IRSA le correspondió aproximadamente USD 0,58 millones.

Septiembre 2021, noviembre 2021, febrero 2022 y mayo 2022: Ejercicio de Warrants

En los meses de septiembre 2021, noviembre 2021, febrero 2022 y mayo 2022, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 44.878 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado de los mencionados ejercicios han ingresado a la Sociedad USD 19.387,3.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa a 810.879.553, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye a 79.955.122.

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

Noviembre 2021: Rescate ON Clase VII

La Compañía rescató anticipadamente la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase VII con vencimiento el día 21 de enero de 2022.

El rescate se llevó a cabo el día 25 de noviembre de 2021, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase VII.

El precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase VII vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, a la fecha fijada para el rescate.

Noviembre y diciembre 2021: Venta de pisos en Della Paolera 261

La Compañía vendió y transfirió cuatro pisos de altura media de la torre “261 Della Paolera” por una superficie total de aproximadamente 4.797 m² y 48 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de transacción correspondiente a los tres pisos vendidos en noviembre fue de aproximadamente ARS 3.197 millones, equivalente a USD 32,0 millones (USD/m² 8.950), mientras que el precio del piso vendido en diciembre fue de aproximadamente USD 9,2 millones (USD/m² 7.560), incluida la obra de interiorismo. Ambas transacciones fueron abonadas en su totalidad.

Diciembre 2021: Aprobación proyecto Costa Urbana

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

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

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

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

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

La valuación contable del predio a valor razonable asciende a la suma de aproximadamente ARS 89.308,6 millones al 30 de junio de 2022.

Enero 2022: Designación de nuevo Director Titular

El 31 de enero de 2022, el Directorio resolvió designar al Sr. David Williams, director suplente de la Compañía desde el 12 de diciembre de 2019, para que asuma el carácter de director titular en reemplazo del Sr. Marcos Oscar Moisés Fischman y hasta el vencimiento del mandato el 30 de junio de 2022.

Febrero 2022: Gerencia de Primera Línea

Conforme lo resuelto por el directorio el día 9 de febrero de 2022, la Compañía informó la nómina actualizada de la Gerencia de Primera Línea:

Nombre	Cargo
Eduardo S. Elsztain	Gerente General
Arnaldo Jawerbaum	Gerente de Operaciones
Jorge Cruces	Gerente de Inversiones
Matias Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas

Febrero y abril 2022: Subasta y Adjudicación Inmueble Beruti

En febrero 2022, la Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "GCABA") un inmueble ubicado en Beruti esquina a la Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo. Dicho inmueble fue adjudicado en el mes de abril de 2022.

La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.386,63 m², consta de planta baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.136,85 m² y cuenta con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de ARS 2.158.647.620, el cual fue abonado en su totalidad.

A la fecha, se firmó la escritura traslativa de dominio y, en forma simultánea, un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de hasta 30 meses, de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

Marzo 2022: Venta de pisos en Della Paolera 261

Durante el mes de marzo, la Compañía vendió y transfirió cinco pisos de altura media de la torre "261 Della Paolera" por una superficie total de aproximadamente 5.920 m² y 54 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de transacción correspondiente a los tres pisos vendidos el 10 de marzo fue de aproximadamente ARS 3.433 millones (USD 31,6 millones), mientras que el precio de los dos pisos vendidos el 29 de marzo fue de aproximadamente ARS 2.257 millones (USD 20,4 millones). Ambas transacciones fueron abonadas en su totalidad.

Marzo 2022: Programa de Recompra de Acciones

Con fecha 11 de marzo de 2022, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV:

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 1.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 140 por acción y hasta un máximo de USD 7,00 por ADS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 120 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleja el valor ni la realidad económica que tienen los activos en la actualidad, resultando ello en desmedro de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

Abril 2022: Venta del Edificio República

La Compañía vendió en bloque el 100% del edificio "República", próximo a la zona Catalinas Norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La torre consta de 19.885 m² de área bruta locativa en 20 pisos de oficinas y 178 unidades de cocheras.

El precio de la transacción fue de USD 131,8 millones (USD/m² 6,629) y ha sido abonado aproximadamente el 80% en efectivo, es decir USD 105,1 millones o ARS 11.944,8 millones, y el importe restante con la entrega de un predio de 46 hectáreas ubicado sobre la Autopista Bs. As. - La Plata en el partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires. Dicho predio cuenta con Normativa Aprobada e indicadores urbanísticos para desarrollar un emprendimiento de usos mixtos con una capacidad constructiva de aproximadamente 521.400 m².



Julio 2022: Canje ON Clase II - Normativa BCRA "A" 7466

El 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones, originalmente emitidas por IRSA CP. El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 238,985 millones, lo que representa un 66,38% de aceptación.

-Opción A: El 60,83% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción A. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV.

-Opción B: El 39,17% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción B. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 1.030 de Obligaciones Negociables Clase XIV.

- ON Clase XIV:
 - Valor nominal emitido: USD 171,2 millones.
 - Fecha de emisión y liquidación: 8 de julio de 2022.
 - Precio de emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de vencimiento: Amortizaciones anuales de 17,5% en 2024 - 2027 y 30% en 2028.
 - Tasa de interés Fija Nominal Anual: 8,75%.
 - Fechas de pago de intereses: Los intereses se pagarán semestralmente por período vencido a partir del 22 de diciembre de 2022.
 - Ley New York

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

Julio 2022: Extensión del Programa de Recompra de Acciones

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el día 12 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad ha resuelto extender por el plazo de 120 (ciento veinte) días a contar a partir del día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA"), el programa de recompra de acciones propias que fuera aprobado por resolución del órgano de administración en fecha 11 de marzo de 2022, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

A la fecha, la Compañía ha recomprado acciones equivalentes a un total de 8.495.623 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 87,76% del programa aprobado y el 1% del total del capital social.

Agosto 2022: Venta de piso en Della Paolera 261

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 17 de agosto, la Compañía vendió y transfirió un piso de la torre "200 Della Paolera" por una superficie total de aproximadamente 1.184 m² y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de transacción fue de aproximadamente USD 12,6 millones (USD 10.600/m²), los cuales fueron abonados en su totalidad.

XII. ESTRUCTURA PATRIMONIAL CONSOLIDADA RESUMIDA COMPARATIVA

(en ARS millones)	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2019
Activo no corriente	330.373	342.492	1.038.120	1.173.491
Activo corriente	42.419	22.833	506.685	497.321
Total Activo	372.792	365.325	1.544.805	1.670.812
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	158.853	101.394	140.705	112.912
Interés no controlante	10.874	34.259	161.397	189.189
Total Patrimonio Neto	169.727	135.653	302.102	302.101
Pasivo no corriente	116.636	193.368	889.546	1.108.362
Pasivo corriente	86.429	36.304	353.157	260.349
Total Pasivo	203.065	229.672	1.242.703	1.368.711
Total Pasivo y Patrimonio Neto	372.792	365.325	1.544.805	1.670.812

XIII. ESTRUCTURA DE RESULTADOS CONSOLIDADA RESUMIDA COMPARATIVA

(en ARS millones)	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2019
Resultado operativo	26.166	-9.755	95.193	-76.847
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-355	-7.182	17.787	-17.361
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	25.811	-16.937	112.980	-94.208
Ingresos financieros	463	592	525	461
Costos financieros	-9.193	-11.968	-15.170	-11.785
Otros resultados financieros	17.792	19.215	-15.231	5.526
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	2.789	-2.370	-26	-1.686
Resultados financieros, netos	11.851	5.469	-29.902	-7.484
Resultado antes de impuesto a las ganancias	37.662	-11.468	83.078	-101.692
Impuesto a las ganancias	-2.770	-35.540	-16.505	11.085
Resultado del período de las operaciones continuadas	34.892	-47.008	66.573	-90.607
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-14.633	-8.112	-3.903
Resultado del período	34.892	-61.641	58.461	-94.510
Otros resultados integrales del período	-177	-18.748	34.929	-4.988
Resultado integral del período	34.715	-80.389	93.390	-99.498
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	34.374	-57.080	32.677	-92.480
Interés no controlante	341	-23.309	60.713	-7.018

XIV. ESTRUCTURA DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADA **RESUMIDA COMPARATIVA**

(en ARS millones)	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	12.677	2.389	76.630	66.603
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	11.195	110.455	112.306	27.561
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-13.663	-79.234	-199.697	-68.358
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10.209	33.610	-10.761	25.806
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.167	222.556	212.910	204.366
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-	-	-1.109	-595
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-399	-371	-500	-257
Desconsolidación de subsidiarias	-	-238.316	-	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	-201	-14.312	22.016	-16.410
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	12.776	3.167	222.556	212.910

XV. ÍNDICES COMPARATIVOS

(en ARS millones)	30/06/2022		30/06/2021		30/06/2020		30/06/2019	
Liquidez								
ACTIVO CORRIENTE	42.419	0,49	22.833	0,63	506.685	1,43	497.321	1,91
PASIVO CORRIENTE	86.429		36.304		353.157		260.349	
Solvencia								
PATRIMONIO NETO TOTAL	169.727	0,84	135.653	0,59	302.102	0,24	302.101	0,22
PASIVO TOTAL	203.065		229.672		1.242.703		1.368.711	
Inmovilización del Capital								
ACTIVO NO CORRIENTE	330.373	0,89	342.492	0,94	1.038.120	0,67	1.173.491	0,70
ACTIVO TOTAL	372.792		365.325		1.544.805		1.670.812	
Rentabilidad								
RESULTADO DEL EJERCICIO	34.892	0,23	-61.641	-0,28	58.461	0,19	-94.510	-0,26
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	152.690		218.877		302.102		361.411	

XVI. 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 prescrito 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)			
	2022	2021	2019
Resultado del período	34.892	-61.641	-94.510
Resultado de operaciones discontinuadas	-	14.633	3.903
Intereses ganados	-463	-591	-427
Intereses perdidos	8.291	11.437	11.516
Impuesto a las ganancias	2.770	35.540	-11.085
Depreciaciones y amortizaciones	931	1.051	918
EBITDA (no auditado)	46.421	429	-89.685
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-13.650	12.742	95.489
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	13.980	17.745	21
Resultado permutas	-	-	-1.126
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	355	7.182	17.361
Dividendos ganados	-	-1	-34
Diferencias de cambio, netas	-14.406	-11.512	-2.471
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-33	740	-1.373
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-1.454	-8.720	-1.682
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-2.789	2.370	1.686
Otros costos/ingresos financieros	-997	808	269
EBITDA Ajustado (no auditado)	27.427	21.783	18.455
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) (1)	85,48%	102,35%	40,19%

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

XVII. RECONCILIACIÓN DE NOI

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Resultado Operativo Neto (“NOI”). Definimos NOI como la Ganancia bruta derivada de operaciones, menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado, menos resultado por permutas, más Depreciación y amortización.

NOI, es una medición no financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el NOI 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 NOI, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El NOI no debe ser interpretado 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 NOI, calculado por nosotros, podría no ser comparable con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el NOI para los períodos indicados:

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)			
	2022	2021	2019
Ganancia bruta	19.969	10.519	28.768
Gastos de comercialización	-2.237	-2.443	-2.655
Depreciación y amortización	931	1.051	918
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13.980	17.745	21
Resultado permutas	-	-	-1.126
NOI (no auditado)	32.643	26.872	25.926

XVIII. RECONCILIACIÓN DE FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Resultado del período más Depreciación y amortización de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y amortización de costos iniciales de arrendamientos, menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, menos Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda, más Impuesto diferido, y menos Interés no controlante neto del resultado por valor razonable, menos el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.

FFO Ajustado, es una medición no financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. El FFO ajustado no es equivalente a nuestro resultado para el período según lo determinado por las NIIF. Nuestra definición de FFO ajustado no es consistente y no cumple con los estándares establecidos por el Libro Blanco sobre fondos de operaciones (FFO) aprobado por la Junta de Gobernadores de la Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria (“NAREIT”), según fue revisado en febrero de 2004, o el “Libro Blanco”.

Presentamos el FFO 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 FFO Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El FFO Ajustado no debe ser interpretado 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 FFO Ajustado, calculado por nosotros, podría no ser comparable con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el FFO Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)

	2022	2021	2019
Resultado del período	34.892	-61.641	-94.510
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-13.650	12.742	95.489
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	13.980	17.745	21
Depreciación y amortización	931	1.051	918
Diferencia de cambio, neta	-14.406	-11.512	-2.471
Otros resultados financieros	-439	121	-
Resultados por instrumentos financieros derivados	-33	740	-1.373
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-1.454	-8.720	-1.682
Dividendos ganados	-	-1	-34
Otros costos financieros	902	1.299	853
Impuesto diferido	1.580	33.969	-11.638
Interés no controlante	-340	12.564	4.339
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-898	-60	-555
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	355	7.182	17.361
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-2.789	2.370	1.686
Recompra de obligaciones negociables	-1.460	156	-
FFO Ajustado	17.171	8.005	8.404

XIX. BREVE COMENTARIO SOBRE PERSPECTIVAS DEL PRÓXIMO EJERCICIO

Los resultados de la compañía en el último trimestre del año 2022 evidencian una mejora en los indicadores operativos. En 2023 seguiremos trabajando en la recuperación plena de los negocios de renta ofreciendo las mejores propuestas a nuestros locatarios y visitantes y ejecutando las obras de transformación en nuestros centros comerciales como espacios de experiencia memorables. Si bien el contexto económico actual y la agenda política de cara al próximo año electoral generan incertidumbre, confiamos en la calidad de nuestro portafolio y la capacidad de nuestro management para llevar adelante el negocio de manera exitosa.

Los centros comerciales han evolucionado favorablemente en los últimos meses del ejercicio motivado por el crecimiento del público visitante, la recuperación de los rubros de gastronomía y entretenimientos y la inflación de indumentaria, que fue mayor al promedio. Esperamos mantener los niveles de ventas y visitantes en el ejercicio 2023 y ocupar la superficie que quedó disponible como consecuencia de la pandemia.

El segmento de oficinas se está acomodando a las nuevas tendencias de modalidad de trabajo híbrido. Si bien los niveles de renta y ocupación de la industria se vieron afectados, somos optimistas en cuanto a la recuperación del negocio. En los últimos meses, observamos un mayor retorno a la presencialidad y, junto con ello, un incremento de la demanda por nuestros espacios en alquiler. Trabajaremos en 2023 en alcanzar los niveles de ocupación previos a la pandemia.

El segmento hotelero sigue representando un desafío, sobre todo en la ciudad de Buenos Aires. Nuestros hoteles Intercontinental y Libertador aún esperan una mayor afluencia del turismo internacional y la recuperación total de la actividad de eventos y convenciones corporativas para recuperar sus niveles de ingreso previos a la pandemia. El exclusivo resort Llao Llao, en la ciudad de Bariloche, al sur argentino, tuvo un comportamiento diferente. Alcanzó niveles de ingresos y ocupación récord históricos en el ejercicio 2022 y las perspectivas para 2023 son similares, dado que es una gran atracción para el turismo internacional y local de ingresos altos.

En cuanto al segmento ventas y desarrollos, continuaremos analizando oportunidades de adquisición y venta de inmuebles a la vez que evaluaremos el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. En relación con nuestro mayor desarrollo, Costa Urbana, aprobado recientemente por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, seguiremos avanzando en 2023 en las definiciones del proyecto, las presentaciones y gestiones administrativas municipales y ante los organismos de aplicación para estar



en condiciones de cumplir con las contraprestaciones acordadas y contar con los permisos para realizar por etapas, las obras de infraestructura en el predio, conforme al Convenio Urbanístico aprobado por Ley.

Seguiremos trabajando durante el ejercicio 2023 en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que continuaremos 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, tales como disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, emisión de obligaciones negociables, recompra de acciones propias, entre otros instrumentos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

De cara al futuro, seguiremos innovando en el desarrollo de proyectos inmobiliarios únicos, apostando por la integración de los espacios comerciales y residenciales, ofreciendo a nuestros clientes un mix de productos y servicios atractivos, lugares para el encuentro y una experiencia memorable, con el objetivo de alcanzar un portafolio cada vez más moderno y sustentable.

Saúl Zang
Vicepresidente I



Anuncio de Resultados

Estados de Situación Financiera Consolidados

al 30 de junio de 2022 y 2021

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

	30/06/2022	30/06/2021
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	293.294	300.337
Propiedades, planta y equipo	7.990	6.799
Propiedades para la venta	3.041	2.696
Activos intangibles	3.379	3.936
Derecho de uso de activos	1.242	1.330
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	16.134	19.948
Activos por impuesto diferido	76	731
Créditos por impuesto a las ganancias	24	49
Créditos por ventas y otros créditos	4.336	4.669
Inversiones en activos financieros	857	1.997
Total del activo no corriente	330.373	342.492
Activo corriente		
Propiedades para la venta	193	187
Inventarios	125	118
Créditos por impuesto a las ganancias	54	271
Créditos por ventas y otros créditos	10.831	13.898
Inversiones en activos financieros	18.440	5.192
Efectivo y equivalentes de efectivo	12.776	3.167
Total del activo corriente	42.419	22.833
TOTAL DEL ACTIVO	372.792	365.325
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	158.853	101.394
Interés no controlante	10.874	34.259
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	169.727	135.653
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	13.052	76.619
Pasivos por arrendamientos	1.148	1.397
Pasivos por impuesto diferido	98.590	112.735
Deudas comerciales y otras deudas	3.557	2.274
Provisiones	196	187
Instrumentos financieros derivados	-	15
Remuneraciones y cargas sociales	93	141
Total del pasivo no corriente	116.636	193.368
Pasivo corriente		
Préstamos	61.682	25.268
Pasivos por arrendamientos	80	89
Deudas comerciales y otras deudas	8.524	8.368
Impuesto a las ganancias a pagar	15.118	1.543
Provisiones	198	241
Instrumentos financieros derivados	16	79
Remuneraciones y cargas sociales	811	716
Total del pasivo corriente	86.429	36.304
TOTAL DEL PASIVO	203.065	229.672
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	372.792	365.325

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados

por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020

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

	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2020
Ingresos	32.085	21.282	34.868
Costos	(12.116)	(10.763)	(14.549)
Ganancia bruta	19.969	10.519	20.319
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13.650	(12.742)	83.080
Gastos generales y de administración	(5.277)	(4.948)	(5.413)
Gastos de comercialización	(2.237)	(2.443)	(2.988)
Otros resultados operativos, netos	61	(141)	195
Ganancia / (Pérdida) operativa	26.166	(9.755)	95.193
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(355)	(7.182)	17.787
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	25.811	(16.937)	112.980
Ingresos financieros	463	592	525
Costos financieros	(9.193)	(11.968)	(15.170)
Otros resultados financieros	17.792	19.215	(15.231)
RECPAM	2.789	(2.370)	(26)
Resultados financieros, netos	11.851	5.469	(29.902)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	37.662	(11.468)	83.078
Impuesto a las ganancias	(2.770)	(35.540)	(16.505)
Resultado de operaciones continuadas	34.892	(47.008)	66.573
Resultado de operaciones discontinuadas	-	(14.633)	(8.112)
Resultado del ejercicio	34.892	(61.641)	58.461
Otros resultados integrales:			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión (i)	(538)	(610)	1.127
Superávit por revaluación	361	626	992
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas	(177)	16	2.119
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas (i)	-	(18.764)	32.810
Total de otros resultados integrales del ejercicio	(177)	(18.748)	34.929
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	34.715	(80.389)	93.390
Resultado integral de operaciones continuadas	34.715	(46.992)	68.693
Resultado integral de operaciones discontinuadas	-	(33.397)	24.697
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	34.715	(80.389)	93.390
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	34.552	(49.077)	35.100
Interés no controlante	340	(12.564)	23.361
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	34.552	(37.515)	49.084
Interés no controlante	340	(9.493)	17.489

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados (Continuación)
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020
(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario).


	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2020
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	34.374	(57.080)	32.677
Interés no controlante	341	(23.309)	60.713
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	34.375	(36.343)	56.590
Interés no controlante	340	(10.649)	12.103
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)			
Básico	42,73	(83,41)	61,00
Diluido	38,79	(83,41)	60,66
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico	42,73	(63,76)	85,31
Diluido	38,79	(63,76)	84,82

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020

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

	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2020
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por / (utilizado en) actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	13.169	(2.710)	16.115
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(492)	(69)	(746)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades operativas continuadas	12.677	(2.779)	15.369
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	-	5.168	61.261
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) por actividades operativas	12.677	2.389	76.630
Actividades de inversión:			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(125)	(69)	(6.654)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(6.134)	(1.638)	(9.058)
Aportes a subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción	(57)	-	-
Cobros por venta de propiedades de inversión	25.977	29.737	443
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(335)	(503)	(621)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	4	572	-
Adquisición de activos intangibles	(65)	(85)	(107)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	3.586	-	566
Cobro de préstamos otorgados	453	15	4.434
(Pagos)/Cobro de instrumentos financieros derivados	(77)	(857)	12.195
Aumento de activos restringidos, netos	-	-	(515)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(22.871)	(17.453)	(37.955)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	10.501	27.285	49.472
Intereses cobrados de activos financieros	338	1.104	241
Dividendos cobrados de activos financieros	-	-	(30)
Préstamos otorgados a vinculadas	-	-	(407)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	11.195	38.108	12.004
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	-	72.347	100.302
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	11.195	110.455	112.306
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	4.877	15.354	54.398
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(10.926)	(65.278)	(66.463)
(Cancelación) / Obtención neta de préstamos de corto plazo	(999)	8.409	6.197
Intereses pagados	(8.186)	(13.484)	(13.296)
Recompra de obligaciones negociables propias	(1.726)	(8.412)	(5.003)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	40	43	-
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	-	(123)	(1.482)
Emisión de capital	-	6.776	-
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	24	-	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	(481)	-	-

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados (Continuación)
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020
(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario).

	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2020
Dividendos pagados al interés no controlante	(181)	(4.242)	(546)
Ejercicio warrants	4	-	-
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	4.252	11.574	-
Cancelación de arrendamientos financieros	(36)	(67)	(116)
Recompra de acciones propias	(325)	-	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación continuadas	(13.663)	(49.450)	(26.311)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas	-	(29.784)	(173.386)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) por actividades de financiación	(13.663)	(79.234)	(199.697)
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	10.209	(14.121)	1.062
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	-	47.731	(11.823)
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10.209	33.610	(10.761)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.167	222.556	212.910
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	-	(1.109)
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(399)	(371)	(500)
Desconsolidación de subsidiarias	-	(238.316)	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	(201)	(14.312)	22.016
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	12.776	3.167	222.556

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

Eduardo Elsztain – Presidente y CEO
Matías Gaivironsky – CFO
Santiago Donato – IRO
Tel +(54 11) 4323 7449
ir@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**



IRSA