



IRSA

ANUNCIO DE RESULTADOS

SEGUNDO TRIMESTRE
DEL EJERCICIO

2023





IRSA LO INVITA A PARTICIPAR DE SU CONFERENCIA TELEFÓNICA CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO TRIMESTRE DEL PERÍODO FISCAL 2023

Lunes 13 de febrero de 2023, 12:00 PM BA (10:00 AM US EST)

La conferencia será dirigida por:

Matias Gaivironsky, CFO

Jorge Cruces, CIO

Santiago Donato, IRO

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

https://irsacorp.zoom.us/webinar/register/WN_ymlPxyxdTkqZJxRoAuXajA

Webinar ID: 868 1139 3494

Contraseña: 317213

Además, puede participar comunicándose al:

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

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

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

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

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

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

HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO

- El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2023 registró una ganancia de ARS 15.436 millones comparado con una ganancia de ARS 49.712 millones en el ejercicio anterior.
- El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 15.471 millones, un 47,5% superior al primer semestre del ejercicio anterior, impulsado por los segmentos de centros comerciales y hoteles. El EBITDA ajustado total, que incluye las ventas de propiedades de inversión, alcanzó los ARS 13.903 millones, incrementándose un 10,1% en el período.
- Las ventas reales de locatarios en centros comerciales crecieron un 22,2% en el primer semestre de 2023 comparadas con el mismo período de 2022. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 12.419 millones, incrementándose un 50,5% en el período y el margen de EBITDA creció al 78,6%.
- La ocupación de los segmentos de renta creció en el trimestre ubicándose en 93,9% en centros comerciales, 83,8% en el portafolio de oficinas premium y 71,4% en hoteles.
- Con fecha 8 noviembre de 2022, la Compañía distribuyó a los accionistas un dividendo en efectivo por la suma de ARS 4.340 millones, equivalente a ARS/acción 5,41438 y ARS/ADR 54,1438.
- Con posterioridad al cierre, emitimos obligaciones negociables Clase XV y XVI por la suma de USD 90 millones, cuyos fondos serán destinados a cancelar deuda de corto plazo.

I. BREVE COMENTARIO SOBRE ACTIVIDADES DEL GRUPO EN EL PERÍODO, INCLUYENDO REFERENCIAS A SITUACIONES RELEVANTES POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO.

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IIT 23	IIT 22	Var a/a	6M 23	6M 22	Var a/a
Ingresos	17.205	12.120	42,0%	30.890	21.527	43,5%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-21.755	57.674	-137,7%	-29.530	43.731	-167,5%
Resultado Operativo	-16.184	62.120	-126,1%	-17.422	51.642	-133,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	439	349	25,8%	694	670	3,6%
EBITDA ⁽¹⁾	-15.745	62.469	-125,2%	-16.728	52.312	-132,0%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	6.047	8.593	-29,6%	13.903	12.630	10,1%
Resultado del Periodo	13.915	51.887	-73,2%	15.436	49.712	-68,9%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	13.727	51.392	-73,3%	15.090	50.105	-69,9%
Atribuible a interés no controlante	188	495	-62,0%	346	-393	-

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 43,5% durante el primer semestre del ejercicio 2023 comparado con el mismo período de 2022 debido principalmente a los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles que recuperaron fuertemente su nivel de actividad.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 15.471 millones, ARS 12.419 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 1.328 millones en el segmento de oficinas y ARS 1.724 millones en el segmento Hoteles, un 47,5% superior al primer semestre del ejercicio anterior. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 13.903 millones, incrementándose un 10,1% en el período.

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2023 registró una ganancia de ARS 15.436 millones comparado con una ganancia de ARS 49.712 millones en el ejercicio anterior. Esto se explica, principalmente, por la pérdida registrada por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, parcialmente compensada por mejores resultados operativos y el impacto de la reversión de una provisión del impuesto a las ganancias con motivo de jurisprudencia en materia de ajuste por inflación inflacionario.

II. CENTROS COMERCIALES

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 336.240 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 219.473 millones durante el primer semestre ejercicio 2023, 22,2% por encima del primer semestre del ejercicio pasado.

La ocupación del portafolio fue de 93,9%, en niveles similares al trimestre anterior.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIT 23	IT 23	IVT 22	IIIT 22	IIT 22
Superficie Alquilable Total (m ²)	336.240	336.240	335.666	335.690	335.279
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	119.233	100.240	101.998	82.772	106.117
Ocupación	93,9%	93,7%	93,1%	91,5%	89,1%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIT 23	IT 22	Var a/a	6M 23	6M 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	8.712	6.893	26,4%	15.793	11.668	35,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	107	-3.591	-	-5.897	-11.530	-48,9%
Resultado Operativo	7.027	1.345	422,5%	6.315	-3.470	-
Depreciaciones y Amortizaciones	132	84	57,1%	207	191	8,4%
EBITDA ⁽¹⁾	7.159	1.429	401,0%	6.522	-3.279	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	7.052	5.020	40,5%	12.419	8.251	50,5%

(1) Ver Punto XVII: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 15.793 millones durante el primer semestre del ejercicio 2023, un aumento del 35,4% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 12.419 millones, un 50,5% por encima del registrado en el mismo período de 2022 debido a que los costos se incrementaron en menor proporción que los ingresos.

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	140	99,1%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.163	160	98,6%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	40.254	124	86,2%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	111	93,8%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.664	91	92,1%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.296	163	89,3%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.734	73	100,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.457	67	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.388	85	97,8%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.858	136	96,4%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	128	87,5%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	103	100,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	68	97,7%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.697	89	98,0%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			336.240	1.538	93,9%	

(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 trimestrales y acumuladas al 31 de diciembre de 2022, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019

(ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a
Alto Palermo	16.280	13.647	19,3%
Abasto Shopping	16.799	13.050	28,7%
Alto Avellaneda	12.095	9.585	26,2%
Alcorta Shopping	9.868	9.842	0,3%
Patio Bullrich	5.167	5.050	2,3%
Buenos Aires Design(1)	-	-	0,0%
Dot Baires Shopping	9.522	8.648	10,1%
Soleil	6.147	5.956	3,2%
Distrito Arcos	8.815	7.835	12,5%
Alto Noa Shopping	4.597	4.451	3,3%
Alto Rosario Shopping	13.885	12.578	10,4%
Mendoza Plaza Shopping	6.404	6.621	-3,3%
Córdoba Shopping	4.367	4.221	3,5%
La Ribera Shopping(2)	2.007	1.889	6,2%
Alto Comahue	3.280	2.744	19,5%
Total de ventas	119.233	106.117	12,4%

(1) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018

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

(ARS millones)	6M 23	6M 22	Var a/a	6M 21	6M 20	6M 19
Alto Palermo	29.147	22.306	30,7%	7.392	22.972	22.248
Abasto Shopping	31.475	21.624	45,6%	6.360	22.907	24.222
Alto Avellaneda	21.639	15.988	35,3%	4.792	20.470	21.713
Alcorta Shopping	17.154	16.283	5,3%	5.794	13.572	12.744
Patio Bullrich	9.532	8.152	16,9%	4.264	8.947	8.179
Buenos Aires Design(1)	-	-	-	-	-	1.981
Dot Baires Shopping	17.207	14.257	20,7%	5.326	17.867	18.603
Soleil	11.621	10.725	8,4%	4.391	9.546	9.382
Distrito Arcos	16.703	13.405	24,6%	6.741	10.729	8.818
Alto Noa Shopping	8.926	8.054	10,8%	5.617	7.484	7.770
Alto Rosario Shopping	25.420	21.631	17,5%	12.370	18.133	17.336
Mendoza Plaza Shopping	12.702	11.802	7,6%	10.354	13.180	13.614
Córdoba Shopping	7.756	7.196	7,8%	4.328	5.698	5.914
La Ribera Shopping(2)	3.903	3.186	22,5%	1.412	3.774	4.026
Alto Comahue	6.288	4.925	27,7%	1.696	5.584	5.525
Total de ventas	219.473	179.534	22,2%	80.837	180.863	182.075

(3) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018

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

Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas al 31 de diciembre de 2022, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019

(ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a
Tienda Ancla	-	-	-
Indumentaria y Calzado	73.604	66.373	10,9%
Entretención	1.979	2.145	-7,7%
Hogar y decoración	2.493	2.602	-4,2%
Gastronomía	11.069	8.640	28,1%
Varios	14.906	16.364	-8,9%
Servicios	1.876	1.594	17,7%
Electro	13.306	8.399	58,4%
Total	119.233	106.117	12,4%



Anuncio de Resultados

(ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a	6M 21	6M 20	6M 19
Tienda Ancla	-	-	-	2.876	9.679	9.805
Indumentaria y Calzado	130.724	110.030	18,8%	47.847	102.001	100.268
Entretenimiento	5.821	3.787	53,7%	148	5.376	5.386
Hogar y decoración	4.912	4.673	5,1%	2.120	3.673	6.325
Gastronomía	22.678	15.641	45,0%	4.917	19.398	19.784
Varios	26.645	27.405	-2,8%	13.078	24.204	22.960
Servicios	3.643	2.775	31,3%	729	1.974	2.140
Electro	25.050	15.223	64,6%	9.122	14.558	15.407
Total	219.473	179.534	22,2%	80.837	180.863	182.075

Ingresos por alquileres trimestrales y acumulados al 31 de diciembre 2022, comparados con el mismo período de los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019

(ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a
Alquileres Básicos	3.176	2.075	53,1%
Alquileres Porcentuales	4.066	3.721	9,3%
Total de alquileres	7.242	5.796	24,9%
Publicidad no tradicional	183	152	20,4%
Ingresos por cargos de admisión	658	485	35,7%
Gerenciamiento	69	76	-9,2%
Estacionamiento	348	249	39,8%
Comisiones	201	125	60,8%
Otros	11	10	10,0%
Subtotal	8.712	6.893	26,4%
Expensas y FPC	3.161	2.441	29,5%
Total	11.873	9.334	27,2%

(ARS millones)	6M 23	6M 22	Var a/a	6M 21	6M 20
Alquileres Básicos	5.909	3.609	63,7%	2.608	6.746
Alquileres Porcentuales	7.173	6.098	17,6%	1.362	4.243
Total de alquileres	13.082	9.707	34,8%	3.970	10.989
Publicidad no tradicional	355	244	45,5%	123	263
Ingresos por cargos de admisión	1.240	910	36,3%	962	1.821
Gerenciamiento	136	152	-10,5%	162	189
Estacionamiento	649	383	69,5%	23	760
Comisiones	308	242	27,3%	206	368
Otros	23	30	-23,3%	267	80
Subtotal	15.793	11.668	35,4%	5.713	14.470
Expensas y FPC	5.858	4.507	30,0%	3.002	5.696
Total	21.651	16.175	33,9%	8.715	20.166

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 1.074,6 millones acumulados a diciembre 2022.

(2) Incluye ARS 14,4 millones de Patio Olmos.

III. OFICINAS

Según Colliers, el trimestre cierra con una leve disminución en la vacancia posicionándose en 17,5% en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que los precios del segmento A+ y A se mantuvieron estables en niveles promedio de USD/m2 22,7.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIT 23	IT 23	IVT 22	IIIT 22	IIT 22
Superficie alquilable	82.708	82.708	83.892	103.777	109.859
Ocupación Total	68,6%	68,5%	73,3%	66,4%	68,6%
Ocupación clase A+ y A	83,7%	82,0%	85,5%	74,6%	76,7%
Ocupación clase B	19,6%	24,9%	33,5%	30,9%	30,9%
Renta USD/m2	24,8	25,0	24,5	24,6	24,9

La superficie total alquilable durante el segundo trimestre del ejercicio fiscal 2023 fue de 82.708 m2, manteniéndose sin cambios con respecto al trimestre anterior. La ocupación promedio del portafolio A+ y A alcanzó el 83,7% y la renta promedio del portafolio se mantuvo estable en USD/m2 24,8.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIT 23	IIT 22	Var a/a	6M 23	6M 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	830	827	0,4%	1.635	2.347	-30,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-7.333	4.302	-270,5%	-7.934	1.200	-761,2%
Resultado Operativo	-6.704	4.529	-248,0%	-6.689	2.636	-353,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	40	81	-50,6%	83	107	-22,4%
EBITDA	-6.664	4.610	-244,6%	-6.606	2.743	-340,8%
EBITDA ajustado	669	308	117,2%	1.328	1.543	-13,9%

(1) Ver Punto XVII: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, los ingresos de oficinas disminuyeron un 30,3% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 13,9% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de las ventas de activos realizadas, la mayor vacancia y el efecto del atraso cambiario en la renta. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 81,2%.

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

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	3M 22 - Ingresos por alquileres (ARS miles) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Boston	Dic-14				1.418
Intercontinental Plaza (3)	Dic-14	2.979	100,0%	100%	105.518
Dot Building	Nov-06	11.242	78,5%	80%	208.817
Zetta	May-19	32.173	93,9%	80%	874.692
261 Della Paolera – Catalinas	Dic-20	16.832	64,8%	100%	370.165
Total Oficinas AAA & A		63.226	83,7%		1.560.610
Oficinas B					
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	-	100%	-
Philips	Jun-17	8.017	47,6%	100%	74.188
Total Oficinas B		19.482	19,6%	100%	74.188
Total Segmento Oficinas		82.708	68,6%		1.634.798

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de diciembre de 2022. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

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

IV. HOTELES

El segmento hotelero continúa recuperándose firmemente. El exclusivo resort Llao Llao, en la ciudad de Bariloche, al sur argentino continúa registrando niveles de ingresos y ocupación récord históricos. Los hoteles Intercontinental y Libertador que la compañía posee en la ciudad de Buenos Aires están evolucionando favorablemente alcanzando niveles previos a la pandemia.

(en ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a	6M 23	6M 22	Var a/a
Ingresos	2.622	1.679	56,2%	4.971	2.694	84,5%
Resultado Operativo	772	387	99,5%	1.465	424	245,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	179	138	29,7%	259	271	-4,4%
EBITDA	951	525	81,1%	1.724	695	148,1%

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos de 84,5% comparado con el mismo período del ejercicio 2022, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 1.724 millones, incrementándose en un 148,1% comparado con el mismo período de 2022.

(en ARS millones)	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽⁴⁾
Intercontinental (1)	01/11/1997	76,34%	313	75,8%
Libertador (2)	01/03/1998	100,00%	200	64,6%
Llao Llao (3)	01/06/1997	50,00%	205	71,4%
Total	-	-	718	71,4%

(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 de 3 meses



Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IIT 23	IT 23	IVT 22	IIIT 22	IIT 22
Ocupación Promedio	71,4%	62,7%	52,0%	45,2%	
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	208	227	172	234	

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a	6M 23	6M 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.631	364	348,1%	2.172	390	456,9%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-15.099	56.928	-126,5%	-16.342	53.757	-130,4%
Resultado Operativo	-14.143	56.044	-125,2%	-15.532	52.302	-129,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	36	8	350,0%	49	19	157,9%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	37	3.798	-99,0%	1.101	4.049	-72,8%
EBITDA (1)	-14.107	56.052	-125,2%	-15.483	52.321	-129,6%
EBITDA Ajustado (1)	1.029	2.922	-64,8%	1.960	2.613	-25,0%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento “Ventas y Desarrollos” alcanzó los ARS 1.960 millones durante el primer semestre del ejercicio 2023, un 25,0% inferior al ejercicio anterior, producto principalmente de ventas de pisos del edificio “261 Della Paolera” realizadas durante ese período.

VI. Otros

(en ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a	6M 23	6M 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	196	46	326,1%	345	74	366,2%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-23	149	-115,4%	-49	175	-128,0%
Resultado Operativo	-3.650	10	-36.600,0%	-3.553	-234	1.418,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	53	42	26,2%	101	84	20,2%
EBITDA	-3.597	52	-7.017,3%	-3.452	-150	2.201,3%
EBITDA Ajustado	-3.574	-97	3.584,5%	-3.403	-325	947,1%

VII. Operaciones financieras y Otros

Participación en Banco Hipotecario S.A. (“BHSA”)

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 31 de diciembre de 2022. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de seis meses del ejercicio 2023 una ganancia de ARS 1.250 millones comparado con una pérdida de ARS 364 millones en el mismo período de 2022. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

(en ARS millones)	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	6.315	-6.689	-15.532	1.465	-3.553	-17.994
Depreciaciones y amortizaciones	207	83	49	259	101	699
EBITDA	6.522	-6.606	-15.483	1.724	-3.452	-17.295

(en ARS millones)	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	-3.470	2.636	52.302	424	-234	51.658
Depreciaciones y amortizaciones	191	107	19	271	84	672
EBITDA	-3.279	2.743	52.321	695	-150	52.330
Var EBITDA	-	-340,8%	-129,6%	148,1%	2.201,3%	-133,0%

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
Ingresos	24.916	-138	6.112	-	30.890
Costos	-4.315	63	-6.227	-	-10.479
Resultado Bruto	20.601	-75	-115	-	20.411
Resultado por venta de propiedades de inversión	-30.222	692	-	-	-29.530
Gastos generales y de administración	-3.984	20	-	16	-3.948
Gastos de comercialización	-1.303	9	-	-	-1.294
Otros resultados operativos, netos	-3.086	-14	55	-16	-3.061
Resultado Operativo	-17.994	632	-60	-	-17.422
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.737	-419	-	-	1.318
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-16.257	213	-60	-	-16.104

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 1.074,6 millones acumulados a diciembre 2022.

(2) Incluye ARS 14,4 millones de Patio Olmos.

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 31 de diciembre de 2022:

	Moneda	Monto USD MM) (1)	Tasa Variable	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	24,7	5,95%	-
Préstamo PAMSA	USD	2,7	8,75%	-
ON Clase II (3)	USD	121,0	10,0%	16
ON Clase IX (4)	USD	56,1	10,0%	-
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	-16
ON Clase VIII	USD	10,8	5,0%	-
ON Clase XI	USD	12,8	Variable	-
ON Clase XII	ARS	47,6	3,9%	-
ON Clase XIII	USD	29,6	8,75%	-
ON Clase XIV	USD	156,0	-	-
Deuda Total IRSA	USD	464,4	-	-
Efectivo y Equivalentes más Inversiones (2)	USD	158,3	-	-
Deuda Neta IRSA	USD	306,3	-	-

XI. HECHOS RELEVANTES Y POSTERIORES

Octubre 2022: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2022, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 4.340 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2022.
- Reforma de los artículos décimo sexto, vigésimo segundo y vigésimo tercero del estatuto social.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1,16% del Capital Social.

Con fecha 8 de noviembre de 2022, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 4.340.000.000 equivalente al 541,4380% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 5,41438 y un monto por ADR de ARS 54,1438 (Pesos argentinos por ADR).

Noviembre 2022: Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Como consecuencia del pago de dividendos en efectivo realizado el 8 de noviembre de 2022, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1. Ratio posterior al dividendo: 1,0442.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,432. Precio posterior al dividendo: USD 0,414

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

Noviembre 2022: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de noviembre de 2022 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 6.875 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 2.846,25.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 810.888.515 a 810.895.390, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.946.160 a 79.939.561.

Enero 2023: Emisión de Obligaciones Negociables

Con posterioridad al cierre del período, el 31 de enero de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables por la suma total de USD 90,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XV (dólar MEP): por USD 61,75 millones, a una tasa fija del 8,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 25 de marzo de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XVI (dólar cable): por USD 28,25 millones, a una tasa fija del 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 25 de julio de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal. USD 5,07 millones fueron suscriptos en efectivo y USD 23,18 millones en especie con Obligaciones Negociables Clase IX (VN USD 22,5 millones).

Los fondos serán destinados a cancelar deuda de corto plazo

Febrero 2023: Cancelación anticipada Obligaciones Negociables Clase II

Con posterioridad al cierre del período, el día 3 de febrero de 2023, la Sociedad resolvió rescatar anticipadamente la totalidad del remanente de Obligaciones Negociables Clase II, originalmente emitidas por IRSA Propiedades Comerciales S.A., por USD 121 millones con vencimiento en el día 23 de marzo de 2023.

El rescate se llevará a cabo el día 8 de febrero de 2023, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase II.

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

Febrero 2023: Cancelación parcial Obligaciones Negociables Clase IX

Con posterioridad al cierre del período, el 6 de febrero de 2023, y en relación con la emisión de Obligaciones Negociables Clase XVI, que fueron parcialmente integradas con Obligaciones Negociables Clase IX, la Compañía anunció que procederá a la cancelación de las Obligaciones Negociables detalladas a continuación:

•ON Clase IX:

- Fecha de Emisión: 12 de noviembre de 2020
- Fecha de Vencimiento: 1 de marzo de 2023
- Valor nominal originalmente emitido: USD 80.676.505
- Valor nominal a cancelar: USD 22.501.600
- Valor nominal en circulación: USD 58.174.905

XII. ESTRUCTURA PATRIMONIAL CONSOLIDADA RESUMIDA COMPARATIVA

(en ARS millones)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Activo no corriente	442.829	519.693	552.501	1.294.213	1.834.355
Activo corriente	46.403	41.925	35.927	713.338	794.070
Total Activo	489.232	561.618	588.428	2.007.551	2.628.425
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	234.326	227.444	206.131	137.458	260.150
Interés no controlante	15.769	15.479	65.198	188.355	300.391
Total Patrimonio Neto	250.095	242.923	271.329	325.813	560.541
Pasivo no corriente	182.808	281.455	251.264	1.244.345	1.659.484
Pasivo corriente	56.329	37.240	65.835	437.393	408.400
Total Pasivo	239.137	318.695	317.099	1.681.738	2.067.884
Total Pasivo y Patrimonio Neto	489.232	561.618	588.428	2.007.551	2.628.425

XIII. ESTRUCTURA DE RESULTADOS CONSOLIDADA RESUMIDA COMPARATIVA

(en ARS millones)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Resultado operativo	-17.422	51.642	27.164	27.164	-23.388
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.318	-234	-1.330	-1.330	-2.360
Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-16.104	51.408	25.834	25.834	-25.748
Ingresos financieros	269	307	201	201	1.832
Costos financieros	-5.174	-7.513	-9.313	-9.313	-20.702
Otros resultados financieros	2.545	14.914	9.303	9.303	6.835
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	8.616	837	3.261	3.261	-2.379
Resultados financieros, netos	6.256	8.545	3.452	3.452	-14.414
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-9.848	59.953	29.286	29.286	-40.162
Impuesto a las ganancias	25.284	-10.241	-11.773	-11.773	13.117
Resultado del período de las operaciones continuadas	15.436	49.712	17.513	17.513	-27.045
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-20.936	-20.936	-6.436
Resultado del período	15.436	49.712	-3.423	-3.423	-33.481
Otros resultados integrales del período	-570	-845	-23.946	-23.946	1.500
Resultado integral del período	14.866	48.867	-27.369	-27.369	-31.981
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	14.518	49.285	-9.868	-9.868	-36.486
Interés no controlante	348	-418	-17.501	-17.501	4.505

XV. ÍNDICES COMPARATIVOS

(en ARS millones)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	10.640	9.140	12.944	67.167	42.342
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	3.371	12.406	150.086	55.321	1.021
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación (Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-26.337	-11.869	-114.727	-183.283	5.064
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	18.279	4.531	318.411	304.609	292.389
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	-	-	-2.091	-3.899
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-227	-92	-6	-497	-40
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-340.958	-	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	-49	35	-21.026	17.971	-9.775
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5.677	14.151	4.724	259.197	327.102

XV. ÍNDICES COMPARATIVOS

(en ARS millones)	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019			
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	46.403	0,82	41.925	1,13	35.927	0,55	713.338	1,63	794.070	1,94
PASIVO CORRIENTE	56.329		37.240		65.835		437.393		408.400	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	250.095	1,05	242.923	0,76	271.329	0,86	325.813	0,19	560.541	0,27
PASIVO TOTAL	239.137		318.695		317.099		1.681.738		2.067.884	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	441.829	0,91	519.693	0,93	552.501	0,94	1.294.213	0,64	1.834.355	0,70
ACTIVO TOTAL	489.232		561.618		588.428		2.007.551		2.628.425	
Rentabilidad										
RESULTADO DEL EJERCICIO	15.436	0,06	49.712	0,20	-3.423	0,01	19.438	0,04	-33.481	-0,08
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	246.509		252.260		298.571		443.177		417.565	

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

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2022	2021
Resultado del período	15.436	49.712
Intereses ganados	-269	-307
Intereses perdidos	4.779	6.832
Impuesto a las ganancias	-25.284	10.241
Depreciaciones y amortizaciones	694	670
EBITDA (no auditado)	-4.644	67.148
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	29.530	-43.731
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	1.101	4.049
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-1.318	234
Diferencias de cambio, netas	-1.862	-11.661
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-23	-21
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-853	-1.668
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-8.616	-837
Otros costos/ingresos financieros	588	-883
EBITDA Ajustado (no auditado)	13.903	12.630
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) (1)	45,01%	58,67%

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, 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2022	2021
Ganancia bruta	20.411	13.315
Gastos de comercialización	-1.294	-1.636
Depreciación y amortización	694	670
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.101	4.049
NOI (no auditado)	20.912	16.398

XVIII. Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Resultado del periodo 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2022	2021
Resultado del período	15.436	49.712
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	29.530	-43.731
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	1.101	4.049
Depreciación y amortización	694	670
Diferencia de cambio, neta	-1.862	-11.661
Otros resultados financieros	274	-26
Resultados por instrumentos financieros derivados	-23	-21
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-853	-1.668
Otros costos financieros	395	681
Impuesto a las ganancias corriente / diferido	-26.449	9.606
Interés no controlante	-346	393
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-1.284	-403
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-1.318	234
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-8.616	-837
Recompra de obligaciones negociables	-81	-1.538
FFO Ajustado	6.598	5.460

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

El segundo trimestre del ejercicio 2023 mantuvo la buena performance operativa en los negocios de renta, principalmente centros comerciales y hoteles, que superaron sus niveles de EBITDA previos a la pandemia.

El negocio de centros comerciales mantiene su ritmo de crecimiento motivado por el 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 todo el ejercicio 2023 y ocupar la superficie que quedó disponible como consecuencia de la pandemia. En cuanto al segmento de oficinas, somos optimistas en cuanto a su evolución futura. Venimos observando un mayor retorno a la presencialidad y, junto con ello, un incremento de la demanda por nuestros espacios en alquiler.

El segmento hotelero continúa recuperándose firmemente. El exclusivo resort Llao Llao, en la ciudad de Bariloche, al sur argentino continúa registrando niveles de ingresos y ocupación récord históricos y hay buenas perspectivas para el resto del ejercicio 2023 dado que es una gran atracción para el turismo internacional y local de ingresos altos. Los hoteles Intercontinental y Libertador que la compañía posee en la ciudad de Buenos Aires continúan evolucionando favorablemente y alcanzaron sus niveles de ingreso previos a la pandemia.

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, 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. Si bien el contexto económico actual y la agenda política frente 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.

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022**

ACTIVO	31.12.2022	31.12.2022
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	391.197	419.617
Propiedades, planta y equipo	9.066	11.431
Propiedades para la venta	4.359	4.351
Activos intangibles	5.054	4.834
Derecho de uso de activos	1.723	1.777
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	24.200	23.083
Activos por impuesto diferido	125	109
Créditos por impuesto a las ganancias	14	34
Créditos por ventas y otros créditos	5.764	6.204
Inversiones en activos financieros	1.327	1.226
Total del activo no corriente	442.829	472.666
Activo corriente		
Propiedades para la venta	86	276
Inventarios	200	179
Créditos por impuesto a las ganancias	111	77
Créditos por ventas y otros créditos	17.080	15.496
Inversiones en activos financieros	23.242	26.382
Instrumentos financieros derivados	7	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.677	18.279
Total del activo corriente	46.403	60.689
TOTAL DEL ACTIVO	489.232	533.355
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	234.326	227.271
Interés no controlante	15.769	15.557
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	250.095	242.828
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	42.895	18.674
Pasivos por arrendamientos	1.522	1.642
Pasivos por impuesto diferido	129.170	141.053
Deudas comerciales y otras deudas	5.429	5.089
Provisiones	3.705	280
Remuneraciones y cargas sociales	87	133
Total del pasivo no corriente	182.808	166.871
Pasivo corriente		
Préstamos	42.138	88.249
Pasivos por arrendamientos	232	114
Deudas comerciales y otras deudas	11.948	12.195
Impuesto a las ganancias a pagar	864	21.629
Provisiones	230	283
Instrumentos financieros derivados	-	23
Remuneraciones y cargas sociales	917	1.163
Total del pasivo corriente	56.329	123.656
TOTAL DEL PASIVO	239.137	290.527
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	489.232	533.355

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022**

ACTIVO	31.12.2022	31.12.2022
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	391.197	419.617
Propiedades, planta y equipo	9.066	11.431
Propiedades para la venta	4.359	4.351
Activos intangibles	5.054	4.834
Derecho de uso de activos	1.723	1.777
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	24.200	23.083
Activos por impuesto diferido	125	109
Créditos por impuesto a las ganancias	14	34
Créditos por ventas y otros créditos	5.764	6.204
Inversiones en activos financieros	1.327	1.226
Total del activo no corriente	442.829	472.666
Activo corriente		
Propiedades para la venta	86	276
Inventarios	200	179
Créditos por impuesto a las ganancias	111	77
Créditos por ventas y otros créditos	17.080	15.496
Inversiones en activos financieros	23.242	26.382
Instrumentos financieros derivados	7	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.677	18.279
Total del activo corriente	46.403	60.689
TOTAL DEL ACTIVO	489.232	533.355
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	234.326	227.271
Interés no controlante	15.769	15.557
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	250.095	242.828
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	42.895	18.674
Pasivos por arrendamientos	1.522	1.642
Pasivos por impuesto diferido	129.170	141.053
Deudas comerciales y otras deudas	5.429	5.089
Provisiones	3.705	280
Remuneraciones y cargas sociales	87	133
Total del pasivo no corriente	182.808	166.871
Pasivo corriente		
Préstamos	42.138	88.249
Pasivos por arrendamientos	232	114
Deudas comerciales y otras deudas	11.948	12.195
Impuesto a las ganancias a pagar	864	21.629
Provisiones	230	283
Instrumentos financieros derivados	-	23
Remuneraciones y cargas sociales	917	1.163
Total del pasivo corriente	56.329	123.656
TOTAL DEL PASIVO	239.137	290.527
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	489.232	533.355

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

	SEIS MESES		TRES MESES	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos	30.890	21.527	17.205	12.120
Costos	(10.479)	(8.212)	(5.478)	(4.447)
Ganancia bruta	20.411	13.315	11.727	7.673
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(29.530)	43.731	(21.755)	57.674
	(3.948)	(3.689)	(2.156)	(2.107)
Gastos generales y de administración	(1.294)	(1.636)	(716)	(911)
Gastos de comercialización	(3.061)	(79)	(3.284)	(209)
Otros resultados operativos, netos	(17.422)	51.642	(16.184)	62.120
(Pérdida) / ganancia operativa	1.318	(234)	196	98
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(16.104)	51.408	(15.988)	62.218
(Pérdida) / ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	269	307	200	174
	(5.174)	(7.513)	(3.006)	(3.621)
Ingresos financieros	2.545	14.914	2.293	8.545
Costos financieros	8.616	837	3.350	107
Otros resultados financieros	6.256	8.545	2.837	5.205
RECPAM	(9.848)	59.953	(13.151)	67.423
Resultados financieros, netos	25.284	(10.241)	27.066	(15.536)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	15.436	49.712	13.915	51.887
Impuesto a las ganancias				
Resultado del período				
Otros resultados integrales:	(395)	(845)	(90)	(494)
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:	(175)	-	(175)	-
Diferencia de conversión	(570)	(845)	(265)	(494)
Superávit por revaluación	14.866	48.867	13.650	51.393
Total de otros resultados integrales del período				
Resultado y otros resultados integrales del período	15.090	50.105	13.727	51.392
Resultado del período atribuible a:	346	(393)	188	495
Accionistas de la sociedad controlante				
Interés no controlante				
	14.518	49.285	13.443	50.920
Resultado integral atribuible a:	348	(418)	205	472
Accionistas de la sociedad controlante				
Interés no controlante				
	18,85	61,94	17,14	63,53
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (i)	16,92	56,25	15,39	57,69
Básico				
Diluido				

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021**

	31.12.2022	31.12.2021
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	11.124	9.348
Impuesto a las ganancias pagado	(484)	(208)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	10.640	9.140
Actividades de inversión:		
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	-	(58)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(1.323)	(2.823)
Cobros por venta de propiedades de inversión	2.128	8.982
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(234)	(259)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	9	-
Adquisición de activos intangibles	(40)	(8)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	212	5.131
Cobro de préstamos otorgados	-	651
Pagos de instrumentos financieros derivados	(10)	(80)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(7.505)	(2.686)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	10.029	2.843
Intereses cobrados	105	230
Cobro por venta de activos intangibles	-	483
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	3.371	12.406
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	2	13.254
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(13.684)	(11.047)
Cancelación neta de préstamos de corto plazo	(3.221)	(1.005)
Intereses pagados	(4.739)	(7.030)
Recompra de obligaciones negociables	-	(5.378)
Ejercicio warrants	2	6
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	5	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	(18)	(582)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	443	-
Dividendos pagados	(4.308)	-
Cancelación de arrendamientos financieros	(12)	(25)
Recompra de acciones propias	(807)	-
Pagos de instrumentos financieros derivados	-	(62)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(26.337)	(11.869)
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(12.326)	9.677
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	18.279	4.531
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(227)	(92)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	(49)	35
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5.677	14.151

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