

# Anuncio de Resultados

## IIIT PF 2022



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

**Viernes 13 de mayo de 2022, 11:00 AM BA (10:00 AM US EST)**

La conferencia será dirigida por:

**Eduardo Elsztain, Presidente y CEO**

**Matias Gaivironsky, CFO**

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

<https://irsacorp.zoom.us/j/87861031276?pwd=bnRBWWEwKzFLTHJmMys3SGJISFEzQT09>

Webinar ID: 878 6103 1276

Contraseña: 211602

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

- En diciembre de 2021 las Asambleas de Accionistas de IRSA e IRSA PC aprobaron la fusión por absorción entre las sociedades, en la que IRSA absorbe a IRSA PC. La fusión tiene como fecha efectiva el 1 de julio de 2021 y el intercambio de acciones de IRSA PC por acciones de IRSA se realizará en los próximos días.
- El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 11.502 millones comparado con una pérdida de ARS 22.821 millones en el ejercicio anterior.
- El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 12.927 millones en el período de 9 meses del ejercicio 2022, un 28,2% inferior a igual periodo de 2021 por menores ventas de propiedades de inversión y un 13,4% superior al registrado en igual periodo de 2020. El EBITDA ajustado de renta alcanzó los ARS 10.060 millones (ARS 7.778 millones de Centros Comerciales, ARS 1.540 millones de oficinas y ARS 742 millones de Hoteles).
- Las ventas de locatarios en centros comerciales crecieron en términos reales durante el tercer trimestre de 2022 un 21,2% comparado con el mismo trimestre de 2019, no afectado por la pandemia. La ocupación del portafolio creció al 91,5%.
- Durante el trimestre vendimos 5 pisos del edificio “261 Della Paolera” con una superficie de 5.920 m<sup>2</sup> por un monto aproximado de USD 52 millones y con posterioridad, vendimos en bloque el 100% del edificio República, con una superficie de 19.885 m<sup>2</sup> por un monto aproximado de USD 131,8 millones.
- En marzo de 2022, lanzamos un plan de recompra de acciones propias por hasta ARS 1,000 millones. A la fecha, se ha recomprado aproximadamente el 7,3% del programa

## **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 febrero de 2022, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMA”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 9,1% respecto al mismo mes de 2021, y del 1,8% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 55,11%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en marzo de 2022, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2022 del 59,2% interanual y de 47,5% para diciembre de 2023. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2022 del 3,2%.
- En el periodo de marzo 2021 a marzo 2022, el peso se depreció 20,5% 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 31 de marzo de 2022 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 72,2% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

### **Pandemia de COVID-19**

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

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha más de 9.000.000 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 comienza a evidenciar 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 aprobaron el compromiso previo de fusión entre ambas compañías, actuando IRSA como sociedad absorbente e IRSA CP como sociedad absorbida, y los correspondientes balances especiales al 30 de junio de 2021, dándose inicio al proceso de reorganización societaria en los términos del art. 82 y ss. de la Ley General de Sociedades. El proceso de fusión reviste particulares características dado que se trata de dos sociedades insertas en el régimen de la oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la Ley General de Sociedades sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la Comisión Nacional de Valores y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones.

La Fusión se realiza a fin de eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades, destacándose entre otras: (a) la operación y mantenimiento de un único sistema de información transaccional y centralización de todo el proceso de registración contable; (b) presentación de un único estado financiero a los distintos organismos de contralor con el consiguiente ahorro de costos en concepto de honorarios contables y de asesoramiento, aranceles y demás gastos relacionados; (c) simplificación del proceso de reporte y consolidación de información contable, como consecuencia de la reducción que la fusión importaría para la estructura societaria en su conjunto; (d) eliminación de la cotización por oferta pública de 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 Propiedades Comerciales lo que es equivalente a 0,56 GDS de IRSA por cada ADS de IRSA Propiedades Comerciales. En este marco, se resolvió aumentar el capital social mediante la emisión de 152.158.215 nuevas acciones en IRSA.

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

Con fecha posterior al 31 de marzo de 2022, y anterior a la fecha de presentación de los presentes estados financieros, la fusión se encuentra inscripta y aprobadas en los organismos de contralor correspondientes.

## Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IIIT 22	IIIT 21	Var a/a	IIIT 20	Var a/a
Ingresos	6.634	5.560	19,3%	7.813	-15,1%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-37.153	-26.869	38,3%	-4.163	792,5%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-34.200</b>	<b>-24.591</b>	<b>39,1%</b>	<b>-1.042</b>	<b>3182,1%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	139	197	-29,4%	175	-20,6%
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>-34.061</b>	<b>-24.394</b>	<b>39,6%</b>	<b>-867</b>	<b>3828,6%</b>
<b>EBITDA ajustado <sup>(1)</sup></b>	<b>5.379</b>	<b>2.500</b>	<b>115,2%</b>	<b>3.296</b>	<b>63,2%</b>
<b>Resultado del Período</b>	<b>-18.120</b>	<b>-21.535</b>	<b>-15,9%</b>	<b>-20.851</b>	<b>-13,1%</b>
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-17.385	-17.547	-0,9%	-17.777	-2,2%
Atribuible a interés no controlante	-735	-3.988	-81,6%	-3.074	-76,1%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	9M 22	9M 21	Var a/a	9M 20	Var a/a
Ingresos	19.461	14.234	36,7%	26.937	-27,8%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-11.095	-10.635	4,3%	5.111	-317,1%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-3.427</b>	<b>-8.405</b>	<b>-59,2%</b>	<b>16.355</b>	<b>-121,0%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	579	640	-9,5%	732	-20,9%
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>-2.848</b>	<b>-7.765</b>	<b>-63,3%</b>	<b>17.087</b>	<b>-116,7%</b>
<b>EBITDA ajustado <sup>(1)</sup></b>	<b>12.927</b>	<b>17.998</b>	<b>-28,2%</b>	<b>11.404</b>	<b>13,4%</b>
<b>Resultado del Período</b>	<b>11.502</b>	<b>-22.821</b>	<b>-</b>	<b>-9.268</b>	<b>-</b>
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	12.470	-17.818	-	-21.167	-
Atribuible a interés no controlante	-968	-5.003	-80,7%	11.899	-108,1%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 36,7% durante el período de nueve meses del 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 disminuyó 28,2% explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos que registró menores ventas de propiedades de inversión comparado con el ejercicio pasado. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 10.060 millones, ARS 7.778 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 1.540 millones en el segmento de oficinas y ARS 742 millones en el segmento Hoteles, incrementándose 108,2% con respecto al ejercicio anterior pero aún 22,0% debajo del período de nueve meses del ejercicio 2020.

El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 11.502 millones comparado con una pérdida de ARS 22.821 millones en el ejercicio anterior. Esto se explica, principalmente, por el incremento en el resultado bruto, la ganancia registrada por resultados financieros netos y el resultado positivo en el impuesto a las ganancias diferido, que compensaron la pérdida registrada por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

## II. Centros Comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 335.690 m<sup>2</sup> de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 156.299 millones durante el período de nueve meses del ejercicio 2022, 85,8% por encima de los 9M21 y un 8,8% superior a 9M20. Las ventas del tercer trimestre del ejercicio 2022 fueron de ARS 49.322, superando en un 37,1% y 37,6% las ventas para el mismo período de 2021 y 2020, respectivamente.

La ocupación del portafolio fue de 91,5%, incrementándose en 2,4pp 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

	IIIT 22	IIT 22	IT 22	IVT 21	IIIT 21
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	335.690	335.279	335.641	334.826	335.893
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	49.322	63.231	43.746	21.635	35.973
Ocupación	91,5%	89,1%	89,6%	89,9%	89,5%

## Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIIT 22	IIIT 21	Var a/a	IIIT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	3.579	2.409	48,6%	3.135	14,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-2.826	-6.698	-57,8%	-3.736	-24,4%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-70</b>	<b>-5.168</b>	<b>-98,6%</b>	<b>-1.405</b>	<b>-95,0%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	34	92	-63,0%	32	6,3%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>-36</b>	<b>-5.076</b>	<b>-99,3%</b>	<b>-1.373</b>	<b>-97,4%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>2.790</b>	<b>1.622</b>	<b>72,0%</b>	<b>2.363</b>	<b>18,1%</b>

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	9M 22	9M 21	Var a/a	9M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	10.533	5.813	81,2%	11.826	-10,9%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-9.267	-15.041	-38,4%	-8.211	12,9%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-1.632</b>	<b>-12.105</b>	<b>-86,5%</b>	<b>374</b>	<b>-536,4%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	143	211	-32,2%	204	-29,9%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>-1.489</b>	<b>-11.894</b>	<b>-87,5%</b>	<b>578</b>	<b>-357,6%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>7.778</b>	<b>3.147</b>	<b>147,2%</b>	<b>8.789</b>	<b>-11,5%</b>

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento durante el período de nueve meses de 2022 alcanzaron los ARS 10.533 millones, un 81,2% respecto del mismo período del año anterior, pero aún un 10,9% por debajo del nivel de 9M20. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 7.778 millones, un 11,5% por debajo del registrado en el mismo período de 2020.

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2022 se evidencia una buena recuperación del segmento, alcanzando un EBITDA Ajustado de ARS 2.790 millones, un 18,1% por encima del tercer trimestre de 2020 que tuvo sólo diez días de cierre por la pandemia.

## Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m <sup>2</sup> (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.507	145	95,0%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	CABA	37.162	158	97,2%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.944	124	81,0%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	112	98,2%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	91,6%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.243	163	80,9%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	16.077	78	99,8%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.457	64	92,8%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.388	84	99,0%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	33.959	136	95,8%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.149	130	87,5%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	101	100,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	69	96,8%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.697	92	96,2%	99,95%
Patio Olmos <sup>(5)</sup>	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>335.690</b>	<b>1.545</b>	<b>91,5%</b>	

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo de 2022, comparadas con los mismos períodos de los ejercicios 2021 y 2020

(ARS millones)	IIIT 22	IIIT 21	Var a/a	IIIT 20	Var a/a
Alto Palermo	6.162	3.784	62,8%	4.200	46,7%
Abasto Shopping	6.664	3.651	82,5%	4.473	49,0%
Alto Avellaneda	4.365	3.313	31,8%	3.852	13,3%
Alcorta Shopping	4.028	2.999	34,3%	2.577	56,3%
Patio Bullrich	2.226	1.617	37,7%	1.774	25,5%
Dot Baires Shopping	4.010	2.601	54,2%	3.614	11,0%
Soleil	2.715	2.036	33,3%	1.720	57,8%
Distrito Arcos	3.437	2.313	48,6%	1.944	76,8%
Alto Noa Shopping	2.380	2.049	16,2%	1.790	33,0%
Alto Rosario Shopping	5.669	4.751	19,3%	3.860	46,9%
Mendoza Plaza Shopping	3.597	3.937	-8,6%	3.066	17,3%
Córdoba Shopping	1.727	1.364	26,6%	1.102	56,7%
La Ribera Shopping <sup>(1)</sup>	884	626	41,2%	789	12,0%
Alto Comahue	1.458	932	56,4%	1.090	33,8%
<b>Total de ventas</b>	<b>49.322</b>	<b>35.973</b>	<b>37,1%</b>	<b>35.851</b>	<b>37,6%</b>

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

(ARS millones)	9M 22	9M 21	Var a/a	9M 20	Var a/a
Alto Palermo	19.453	8.189	137,6%	17.888	8,7%
Abasto Shopping	19.549	7.440	162,8%	18.122	7,9%
Alto Avellaneda	13.891	6.168	125,2%	16.050	-13,5%
Alcorta Shopping	13.731	6.451	112,9%	10.663	28,8%
Patio Bullrich	7.083	4.158	70,3%	7.105	-0,3%
Dot Baires Shopping	12.505	5.775	116,5%	14.260	-12,3%
Soleil	9.106	4.653	95,7%	7.408	22,9%
Distrito Arcos	11.424	6.330	80,5%	8.337	37,0%
Alto Noa Shopping	7.179	5.397	33,0%	6.249	14,9%
Alto Rosario Shopping	18.559	12.122	53,1%	14.665	26,6%
Mendoza Plaza Shopping	10.629	10.106	5,2%	10.919	-2,7%
Córdoba Shopping	6.015	3.943	52,5%	4.497	33,8%
La Ribera Shopping <sup>(1)</sup>	2.783	1.468	89,6%	3.038	-8,4%
Alto Comahue	4.392	1.943	126,0%	4.417	-0,6%
<b>Total de ventas</b>	<b>156.299</b>	<b>84.143</b>	<b>85,8%</b>	<b>143.618</b>	<b>8,8%</b>

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio en términos reales al 31 de marzo de 2022 comparadas con los mismos períodos de los ejercicios 2021 y 2020<sup>(1)</sup>

(ARS millones)	IIIT 22	IIIT 21	Var a/a	IIIT 20	Var a/a
Tienda Ancla	-	2.797	-100,0%	1.846	-100,0%
Indumentaria y Calzado	27.682	17.755	55,9%	18.386	50,6%
Entretenimiento	1.247	434	187,3%	1.305	-4,4%
Hogar y decoración	1.502	1.164	29,0%	757	98,4%
Gastronomía	5.252	3.282	60,0%	4.574	14,8%
Varios	7.800	5.443	43,3%	5.551	40,5%
Servicios	864	594	45,5%	500	72,8%
Electro	4.975	4.504	10,5%	2.932	69,7%
<b>Total</b>	<b>49.322</b>	<b>35.973</b>	<b>37,1%</b>	<b>35.851</b>	<b>37,6%</b>

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



(ARS millones)	9M 22	9M 21	Var a/a	9M 20	Var a/a
Tienda Ancla	-	4.511	-100,0%	7.614	-100,0%
Indumentaria y Calzado	93.244	46.268	101,5%	79.163	17,8%
Entretenimiento	3.503	522	571,1%	4.508	-22,3%
Hogar y decoración	4.286	2.427	76,6%	2.946	45,5%
Gastronomía	14.572	6.212	134,6%	16.132	-9,7%
Varios	24.130	13.235	82,3%	19.973	20,8%
Servicios	2.518	1.029	144,7%	1.676	50,2%
Electro	14.046	9.939	41,3%	11.606	21,0%
<b>Total</b>	<b>156.299</b>	<b>84.143</b>	<b>85,8%</b>	<b>143.618</b>	<b>8,8%</b>

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

### Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo 2022 comparados con los mismos períodos de los ejercicios 2021 y 2020<sup>(1)</sup>

(ARS millones)	IIIT 22	IIIT 21	Var a/a	IIIT 20	Var a/a
Alquileres Básicos	1.390	1.287	8,0%	1.679	-17,2%
Alquileres Porcentuales	1.522	715	112,9%	584	160,6%
<b>Total de alquileres</b>	<b>2.912</b>	<b>2.002</b>	<b>45,5%</b>	<b>2.263</b>	<b>28,7%</b>
Publicidad no tradicional	76	32	137,5%	84	-9,5%
Ingresos por cargos de admisión	318	253	25,7%	436	-27,1%
Gerenciamiento	44	48	-8,3%	55	-20,0%
Estacionamiento	123	17	623,5%	164	-25,0%
Comisiones	93	43	116,3%	95	-2,1%
Otros	13	14	-7,1%	38	-65,8%
<b>Subtotal</b>	<b>3.579</b>	<b>2.409</b>	<b>48,6%</b>	<b>3.135</b>	<b>14,2%</b>
Expensas y FPC	965	1.062	-9,1%	1.717	-43,8%
<b>Total</b>	<b>4.544</b>	<b>3.471</b>	<b>30,9%</b>	<b>4.852</b>	<b>-6,3%</b>

(ARS millones)	9M 22	9M 21	Var a/a	9M 20	Var a/a
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	3.541	2.845	24,5%	5.702	-37,9%
Alquileres Porcentuales <sup>(1)</sup>	5.155	1.526	237,8%	3.111	65,7%
<b>Total de alquileres</b>	<b>8.696</b>	<b>4.371</b>	<b>98,9%</b>	<b>8.813</b>	<b>-1,3%</b>
Publicidad no tradicional	221	104	112,5%	310	-28,7%
Ingresos por cargos de admisión	860	825	4,2%	1.520	-43,4%
Gerenciamiento	136	144	-5,6%	168	-19,0%
Estacionamiento	350	31	1029,0%	617	-43,3%
Comisiones	237	166	42,8%	314	-24,5%
Otros	33	172	-80,8%	84	-60,7%
<b>Subtotal<sup>(2)</sup></b>	<b>10.533</b>	<b>5.813</b>	<b>81,2%</b>	<b>11.826</b>	<b>-10,9%</b>
Expensas y FPC	3.651	2.851	28,1%	5.111	-28,6%
<b>Total</b>	<b>14.184</b>	<b>8.664</b>	<b>63,7%</b>	<b>16.937</b>	<b>-16,3%</b>

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 726,4 millones acumulados a marzo 2022.

(2) Incluye ARS 10,9 millones de Patio Olmos.

### III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con una vacancia estable en el orden del 19,6%, en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que los precios denotan una baja promediando USD/m2 23,1.

#### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIIT 22	IIT 22	IT 22	IVT 21	IIIT 21
Superficie alquilable	103.777	109.859	113.451	113.291	114.475
Ocupación Total	66,4%	68,6%	72,4%	74,7%	76,3%
Ocupación clase A+ y A	74,6%	76,7%	78,9%	80,1%	81,2%
Ocupación clase B	30,9%	30,9%	41,1%	48,5%	52,4%
Renta USD/m2	24,6	24,9	25,1	25,7	25,4

La superficie total alquilable durante el tercer trimestre del ejercicio fiscal 2022 fue de 103.777 m2, disminuyendo levemente con respecto al trimestre pasado producto de la venta de cinco pisos en el edificio "261 Della Paolera". La ocupación promedio del portafolio A+ y A alcanzó el 74,6% y la renta promedio del portfolio decreció levemente a los USD/m2 24,6.

#### Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIIT 22	IIIT 21	Var a/a	IIIT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	732	976	-25,0%	1.216	-39,8%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-23.371	-10.587	120,8%	-762	2.967,1%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-22.822</b>	<b>-9.858</b>	<b>131,5%</b>	<b>177</b>	<b>-12.993,8%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	23	22	4,5%	23	-
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>-22.799</b>	<b>-9.836</b>	<b>131,8%</b>	<b>200</b>	<b>-11.499,5%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>572</b>	<b>751</b>	<b>-23,8%</b>	<b>962</b>	<b>-40,5%</b>

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	9M 22	9M 21	Var a/a	9M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	2.183	2.935	-25,6%	3.828	-43,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-22.163	3.071	-821,7%	7.171	-409,1%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-20.714</b>	<b>5.145</b>	<b>-502,6%</b>	<b>10.138</b>	<b>-304,3%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	91	59	54,2%	73	24,7%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>-20.623</b>	<b>5.204</b>	<b>-496,3%</b>	<b>10.211</b>	<b>-302,0%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>1.540</b>	<b>2.133</b>	<b>-27,8%</b>	<b>3.040</b>	<b>-49,3%</b>

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2022, los ingresos de oficinas disminuyeron un 25,6% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 27,8% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de menor ocupación y las ventas realizadas. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 70,5%.

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

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación efectiva	9M 22 - Ingresos por alquileres (ARS miles) <sup>(5)</sup>
<b>Oficinas AAA &amp; A</b>					
Edificio República <sup>(6)</sup>	Dic-14	19.885	51,2%	100%	357.573
Torre Boston	Dic-14				1.162
Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup>	Dic-14	2.979	100,0%	100%	94.312
Dot Building	Nov-06	11.242	92,6%	80%	204.142
Zetta	May-19	32.173	89,8%	80%	773.404
261 Della Paolera – Catalinas	Dic-20	18.016	57,6%	100%	493.207
<b>Total Oficinas AAA &amp; A</b>		<b>84.295</b>	<b>74,6%</b>		<b>1.923.800</b>
<b>Oficinas B</b>					
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	-	100%	9.656
Philips	Jun-17	8.017	75,1%	100%	113.276
<b>Total Oficinas B</b>		<b>19.482</b>	<b>30,9%</b>	<b>100%</b>	<b>122.932</b>
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>103.777</b>	<b>66,4%</b>		<b>2.046.732</b>
<b>Otras propiedades con renta <sup>(4)</sup></b>					<b>132.433</b>
<b>Total Segmento Oficinas y Otros</b>					<b>2.179.165</b>

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

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de marzo de 2022.

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

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

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

(6) El edificio se vendió en su totalidad con posterioridad al cierre del período.

#### IV. Hoteles

Durante el trimestre, la actividad hotelera continuó mostrando signos de recuperación luego de la pandemia provenientes del turismo doméstico, los incentivos del gobierno para impulsarla y, en menor medida, de la afluencia de turismo internacional y la reanudación de los eventos corporativos.

(en ARS millones)	IIIT 22	IIIT 21	Var a/a	IIIT 20	Var a/a
Ingresos	1.084	834	30,0%	1.242	-12,7%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>244</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>198</b>	<b>23,2%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	85	89	-4,5%	75	13,3%
<b>EBITDA</b>	<b>329</b>	<b>88</b>	<b>273,9%</b>	<b>273</b>	<b>20,5%</b>

  

(en ARS millones)	9M 22	9M 21	Var a/a	9M 20	Var a/a
Ingresos	2.689	1.042	158,1%	4.266	-37,0%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>496</b>	<b>-719</b>	<b>-</b>	<b>773</b>	<b>-35,8%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	246	271	-9,2%	290	-15,2%
<b>EBITDA</b>	<b>742</b>	<b>-448</b>	<b>-</b>	<b>1.063</b>	<b>-30,2%</b>

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2022, el segmento hoteles ha registrado una disminución en su nivel de ingresos del orden del 37,0% comparado con el mismo período del ejercicio 2020, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 742 millones, disminuyendo un 30,2% comparado con el mismo período de 2020.

En el tercer trimestre, los indicadores muestran una clara recuperación. El EBITDA alcanzó los ARS 329 millones, un 20,5% por encima del mismo trimestre de 2020, que fue afectado en sus últimos días por las restricciones de la pandemia.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación
Intercontinental <sup>(1)</sup>	01/11/1997	76,34%	313	45,1%
Libertador <sup>(2)</sup>	01/03/1998	100,00%	200	19,3%
Llao Llao <sup>(3)</sup>	01/06/1997	50,00%	205	70,5%
<b>Total</b>	-	-	<b>718</b>	<b>45,2%</b>

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

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

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

#### Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IIIT 22	IIT 22	IT 22	IVT 21	IIIT 21
Ocupación Promedio	45,2%	42,5%	21,0%	12,1%	28,2%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	234	205	243	151	230

#### V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIIT 22	IIIT 21	Var a/a	IIIT 20	Var a/a
Ingresos	3	172	-98,3%	414	-99,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-11.816	-10.239	15,4%	-154	7.572,7%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-12.032</b>	<b>-10.286</b>	<b>17,0%</b>	<b>-282</b>	<b>4.166,7%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	11	7	57,1%	-1	-
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	2.287	25	9.048,0%	-	-
Resultado Permutas	-	-	-	-	-
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>-12.021</b>	<b>-10.279</b>	<b>16,9%</b>	<b>-283</b>	<b>4.147,7%</b>
<b>EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup></b>	<b>2.082</b>	<b>-15</b>	<b>-</b>	<b>-129</b>	<b>-</b>

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	9M 22	9M 21	Var a/a	9M 20	Var a/a
Ingresos	126	799	-84,2%	1.511	-91,7%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	18.803	565	3228,0%	5.914	217,9%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>17.957</b>	<b>-753</b>	<b>-</b>	<b>5.757</b>	<b>211,9%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	17	19	-10,5%	11	54,5%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	4.680	15.128	-69,1%	-	-
Resultado Permutas	-	-	-	572	-100,0%
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>17.974</b>	<b>-734</b>	<b>-</b>	<b>5.768</b>	<b>211,6%</b>
<b>EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup></b>	<b>3.851</b>	<b>13.829</b>	<b>-72,2%</b>	<b>-718</b>	<b>-</b>

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" disminuyó un 72,2% durante el período de nueve meses del ejercicio 2022 comparado con el ejercicio anterior, producto de menores ventas de propiedades de inversión. 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".

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

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

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m<sup>2</sup>, 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.

El 29 de octubre de 2021 se recibió una notificación en relación a una acción de amparo colectivo solicitando la convocatoria a audiencia pública prescripta por el art. 63 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y la suspensión del tratamiento del Proyecto de Ley 1831 - J 2021 (Juzgado de 1ra Instancia en lo contencioso Administrativo y Tributario N° 10, Sec. 19 - Causa "Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - OTROS" - EXP J-01-00166469-3/2021-0). La Compañía procedió a contestar demanda el 12 de noviembre de 2021 solicitando el rechazo de la misma y el 10 de marzo de 2022 el juzgado dictó sentencia haciendo parcialmente lugar al amparo. El 15 de marzo de 2022 IRSA apeló dicha sentencia, como así también lo hizo el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, codemandado en la causa. El 17 de marzo de 2022 el juzgado concedió las apelaciones en relación y con efecto suspensivo, de la sentencia cuestionada (conforme lo dispuesto en la Ley N° 2145). La cuestión se encuentra a resolver ante la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV.

## **VI. Internacional**

### **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 directa e indirecta de 3.191.213 acciones ordinarias que, a la fecha de emisión de los estados financieros, ya fueron cobrados en su totalidad. A partir del 31 de diciembre de 2021, las acciones de Condor fueron retiradas de la cotización en NYSE quedando pendiente la liquidación final de la sociedad residual.

## VII. Corporativo

(en ARS millones)	IIIT 22	IIIT 21	Var a/a	IIIT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-288</b>	<b>197</b>	<b>-246,2%</b>	<b>-70</b>	<b>311,4%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	3	2	50,0%	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>-285</b>	<b>199</b>	<b>-243,2%</b>	<b>-70</b>	<b>307,1%</b>

(en ARS millones)	9M 22	9M 21	Var a/a	9M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-710</b>	<b>-372</b>	<b>90,9%</b>	<b>-626</b>	<b>13,4%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	9	6	50,0%	5	80,0%
<b>EBITDA</b>	<b>-701</b>	<b>-366</b>	<b>91,5%</b>	<b>-621</b>	<b>12,9%</b>

## VIII. Operaciones financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 31 de marzo de 2022. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de nueve meses del ejercicio 2022 una pérdida de ARS 79 millones comparado con una pérdida de ARS 642 millones en el mismo periodo de 2021. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

### IX. EBITDA por Segmento (ARS millones)

9M 22	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
<b>Resultado Operativo</b>	-1.632	-20.714	17.957	496	155	-710	73	-4.375
Depreciaciones y amortizaciones	143	91	17	246	-	9	77	583
<b>EBITDA</b>	<b>-1.489</b>	<b>-20.623</b>	<b>17.974</b>	<b>742</b>	<b>155</b>	<b>-701</b>	<b>150</b>	<b>-3.792</b>

9M 21	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
<b>Resultado Operativo</b>	-12.105	5.145	-753	-719	-25	-372	664	-8.165
Depreciaciones y amortizaciones	211	59	19	271	-	6	80	646
<b>EBITDA</b>	<b>-11.894</b>	<b>5.204</b>	<b>-734</b>	<b>-448</b>	<b>-25</b>	<b>-366</b>	<b>744</b>	<b>-7.519</b>
<b>Var EBITDA</b>	<b>-87,5%</b>	<b>-496,3%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91,5%</b>	<b>-79,8%</b>	<b>-49,6%</b>

9M 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
<b>Resultado Operativo</b>	374	10.138	5.757	773	-197	-626	735	16.954
Depreciaciones y amortizaciones	204	73	11	290	4	5	71	658
<b>EBITDA</b>	<b>578</b>	<b>10.211</b>	<b>5.768</b>	<b>1.063</b>	<b>-193</b>	<b>-621</b>	<b>806</b>	<b>17.612</b>
<b>Var EBITDA</b>	<b>-357,6%</b>	<b>-302,0%</b>	<b>211,6%</b>	<b>-30,2%</b>	<b>-</b>	<b>12,9%</b>	<b>-81,4%</b>	<b>-121,5%</b>

## X. 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	15.634	-159	4.001	-15	19.461
Costos	-3.406	60	-4.112	-1	-7.459
<b>Resultado Bruto</b>	<b>12.228</b>	<b>-99</b>	<b>-111</b>	<b>-16</b>	<b>12.002</b>
Resultado por venta de propiedades de inversión	-12.204	1.109	-	-	-11.095
Gastos generales y de administración	-3.159	10	-	34	-3.115
Gastos de comercialización	-1.348	-1	-	-	-1.349
Otros resultados operativos, netos	108	-	40	-18	130
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-4.375</b>	<b>1.019</b>	<b>-71</b>	<b>-</b>	<b>-3.427</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-71	-682	-	-	-753
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>-4.446</b>	<b>337</b>	<b>-71</b>	<b>-</b>	<b>-4.180</b>

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

## XI. Deuda financiera y otras

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

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	17,3	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	10,8	Fija	feb-23
ON Clase V	USD	7,5	9,0%	may-22
ON Clase II	USD	356,0	8,75%	mar-23
ON Clase IX	USD	53,4	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	43,0	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	31,2	3,9%	ago-24
<b>Deuda Total IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>553,7</b>		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	106,1		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>447,6</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 111,01 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) Incluye montos tomados por IRSA y subsidiarias.

## **XII. Hechos Relevantes y Posteriores**

### ***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 que se producirá 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:

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

### ***Febrero 2022: Ejercicio de Warrants***

Entre el 17 y el 25 de febrero de 2022 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 7.483 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 3.232,66.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad pasa de ser 658.712.382 a 658.719.865, y la nueva cantidad de opciones en circulación pasa de ser 79.964.078 a 79.956.595.

### ***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 m<sup>2</sup>, consta de planta baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.136,85 m<sup>2</sup> 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 encuentra pendiente la firma de la escritura traslativa de dominio. En forma simultánea a la escritura, la Sociedad está obligada a suscribir un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de 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 m<sup>2</sup> 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.

Luego de esta operación, IRSA conserva sus derechos por 15 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 18.000 m<sup>2</sup> además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

### **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.

Al cierre del período, la Sociedad adquirió en diversas transacciones 339.622 acciones ordinarias (V.N. ARS 1 por acción) por un total de ARS 32,89 millones, correspondientes al 3,29% del programa aprobado y representativas de un 0,04% del capital social de la Compañía, cumpliendo con los términos y condiciones del plan de recompra de acciones propias.

### **Abril 2022: Venta del Edificio República**

Con posterioridad al cierre del período, 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### XIII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Activo no corriente	267.164	300.119	769.150
Activo corriente	24.399	28.527	394.658
<b>Total Activo</b>	<b>291.563</b>	<b>328.646</b>	<b>1.163.808</b>
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	117.889	105.350	63.523
Interés no controlante	8.394	34.910	120.361
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>126.283</b>	<b>140.260</b>	<b>183.884</b>
Pasivo no corriente	140.254	142.039	703.949
Pasivo corriente	25.026	46.347	275.975
<b>Total Pasivo</b>	<b>165.280</b>	<b>188.386</b>	<b>979.924</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>291.563</b>	<b>328.646</b>	<b>1.163.808</b>

### XIV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
<b>Resultado operativo</b>	<b>-3.427</b>	<b>-8.405</b>	<b>16.355</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-753	-3.168	872
<b>(Pérdida) / Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>-4.180</b>	<b>-11.573</b>	<b>17.227</b>
Ingresos financieros	289	140	324
Costos financieros	-6.360	-7.182	-9.739
Otros resultados financieros	14.527	9.056	-11.640
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.206	309	569
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>9.662</b>	<b>2.323</b>	<b>-20.486</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>5.482</b>	<b>-9.250</b>	<b>-3.259</b>
Impuesto a las ganancias	6.020	-1.097	-4.425
<b>Resultado del período de las operaciones continuadas</b>	<b>11.502</b>	<b>-10.347</b>	<b>-7.684</b>
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	0	-12.474	-1.584
<b>Resultado del período</b>	<b>11.502</b>	<b>-22.821</b>	<b>-9.268</b>
Otros resultados integrales del período	-684	-15.449	14.205
<b>Resultado integral del período</b>	<b>10.818</b>	<b>-38.270</b>	<b>4.937</b>
<u>Atribuible a:</u>			
Accionistas de la sociedad controlante	11.792	-23.994	-27.282
Interés no controlante	-974	-14.276	32.219

### XV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	7.081	4.320	51.612
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	9.775	91.744	35.789
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-13.397	-63.693	-145.572
<b>Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>3.459</b>	<b>32.371</b>	<b>-58.171</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2.699	189.730	181.507
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-	-	-1.322
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-207	-250	-325
Desconsolidación de subsidiarias	-	-203.165	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	-264	-12.404	3.626
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>5.687</b>	<b>6.282</b>	<b>125.315</b>

## XVI. Índices comparativos.

(en ARS millones)	31.03.2022		31.03.2021		31.03.2020	
<b>Liquidez</b>						
ACTIVO CORRIENTE	24.399	0,97	28.527	0,62	394.658	1,43
PASIVO CORRIENTE	25.026		46.347		275.975	
<b>Endeudamiento</b>						
PASIVO TOTAL	165.280	1,40	188.386	1,79	979.924	15,43
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	117.889		105.350		63.523	
<b>Solvencia</b>						
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	117.889	0,71	105.350	0,56	63.523	0,06
PASIVO TOTAL	165.280		188.386		979.924	
<b>Inmovilización del Capital</b>						
ACTIVO NO CORRIENTE	267.164	0,92	300.119	0,91	769.150	0,66
ACTIVO TOTAL	291.563		328.646		1.163.808	

## XVII. 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)			
	2022	2021	2020
Resultado del período	11.502	-22.821	-9.268
Resultado de operaciones discontinuadas	-	12.474	1.584
Intereses ganados	-289	-139	-302
Intereses perdidos	5.782	6.897	9.339
Impuesto a las ganancias	-6.020	1.097	4.425
Depreciaciones y amortizaciones	579	640	732
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>11.554</b>	<b>-1.852</b>	<b>6.510</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11.095	10.635	-5.111
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	4.680	15.128	-
Resultado permutas	-	-	-572
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	753	3.168	-872
Dividendos ganados	-	-1	-22
Diferencias de cambio, netas	-10.708	-3.584	10.142
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-14	646	462
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-2.385	-6.541	1.230
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-1.206	-309	-569
Otros costos/ingresos financieros	-842	708	206
<b>EBITDA Ajustado (no auditado)</b>	<b>12.927</b>	<b>17.998</b>	<b>11.404</b>
<b>Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) <sup>(1)</sup></b>	<b>66,43%</b>	<b>126,44%</b>	<b>42,34%</b>

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

## XVIII. 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)			
	2022	2021	2020
Ganancia bruta	12.002	7.319	16.584
Gastos de comercialización	-1.349	-1.624	-1.849
Depreciación y amortización	579	640	732
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4.680	15.128	-
Resultado permutas	-	-	-572
<b>NOI (no auditado)</b>	<b>15.912</b>	<b>21.463</b>	<b>14.895</b>

## XIX. 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 prescrito 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)			
	2022	2021	2020
Resultado del período	11.502	-22.821	-9.268
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11.095	10.635	-5.111
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	4.680	15.128	-
Depreciación y amortización	579	640	732
Diferencia de cambio, neta	-10.708	-3.584	10.142
Otros resultados financieros	-208	109	-
Resultados por instrumentos financieros derivados	-14	646	462
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-2.385	-6.541	1.230
Dividendos ganados	-	-1	-22
Otros costos financieros	578	903	608
Impuesto diferido	-11.954	1.126	3.549
Interés no controlante	968	5.003	-11.899
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-1.809	-37	357
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	753	3.168	-872
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-1.206	-309	-569
Recompra de obligaciones negociables	-1.212	314	-194
<b>FFO Ajustado</b>	<b>659</b>	<b>4.379</b>	<b>-10.855</b>

## **XX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio**

Somos optimistas en cuanto a la recuperación del negocio de centros comerciales durante el ejercicio 2022. Los indicadores de actividad, como la venta de locatarios y el público visitante, evolucionan favorablemente y continuamos trabajando en la ocupación de la superficie que quedó disponible como consecuencia de la pandemia.

El segmento de oficinas representa un desafío este año, aunque en los últimos meses se pudo observar un mayor retorno a la presencialidad. Si bien la vacancia continúa elevada, principalmente del segmento B, confiamos en la calidad de nuestro portafolio, luego del proceso de “flight to quality” que la compañía viene realizando, para poder ofrecer los mejores servicios y captar las corporaciones más premium y exigentes. Trabajaremos durante el ejercicio en la plena ocupación del edificio “261 Della Paolera”, inaugurado en diciembre de 2020, así como la del resto de la superficie vacante del portafolio.

En cuanto a los hoteles, luego de las restricciones impuestas en 2020 por la pandemia, que mantuvieron al sector sin operaciones durante aproximadamente 9 meses, la actividad muestra signos de recuperación provenientes del turismo doméstico, los incentivos del gobierno para impulsarla y, en menor medida, de la afluencia de turismo internacional y la reanudación de los eventos corporativos.

Continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos y en la consolidación del mejor portafolio de real estate de Argentina, manteniendo nuestro compromiso de preservar la salud y el bienestar de clientes, empleados, locatarios y toda la población.

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados  
al 31 de marzo de 2022 y 30 de junio de 2021**

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

	<u>31.03.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	234.561	256.038
Propiedades, planta y equipo	6.820	5.796
Propiedades para la venta	2.389	2.298
Activos intangibles	3.103	3.355
Derecho de uso de activos	1.084	1.134
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	13.325	17.006
Activos por impuesto diferido	722	623
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	25	42
Créditos por ventas y otros créditos	4.097	3.980
Inversiones en activos financieros	1.038	1.703
<b>Total del activo no corriente</b>	<b><u>267.164</u></b>	<b><u>291.975</u></b>
<b>Activo corriente</b>		
Propiedades para la venta	299	159
Inventarios	109	101
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	60	231
Créditos por ventas y otros créditos	11.838	11.848
Inversiones en activos financieros	6.402	4.426
Instrumentos financieros derivados	4	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.687	2.699
<b>Total del activo corriente</b>	<b><u>24.399</u></b>	<b><u>19.464</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>291.563</u></b>	<b><u>311.439</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	117.889	86.438
Interés no controlante	8.394	29.206
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>126.283</u></b>	<b><u>115.644</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Préstamos	50.935	65.318
Pasivos por arrendamientos	947	1.191
Pasivos por impuesto diferido	84.251	96.106
Deudas comerciales y otras deudas	2.303	1.939
Provisiones	1.727	159
Instrumentos financieros derivados	-	13
Remuneraciones y cargas sociales	91	120
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b><u>140.254</u></b>	<b><u>164.846</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	7.312	7.134
Préstamos	12.037	21.541
Pasivos por arrendamientos	132	77
Provisiones	223	205
Remuneraciones y cargas sociales	518	610
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	4.782	1.315
Instrumentos financieros derivados	22	67
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b><u>25.026</u></b>	<b><u>30.949</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b><u>165.280</u></b>	<b><u>195.795</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>291.563</u></b>	<b><u>311.439</u></b>

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2022 y 2021**

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

	Nueve meses		Tres meses	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Ingresos	19.461	14.234	6.634	5.560
Costos	(7.459)	(6.915)	(2.566)	(2.309)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>12.002</b>	<b>7.319</b>	<b>4.068</b>	<b>3.251</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(11.095)	(10.635)	(37.153)	(26.869)
Gastos generales y de administración	(3.115)	(3.384)	(917)	(729)
Gastos de comercialización	(1.349)	(1.624)	(374)	(245)
Otros resultados operativos, netos	130	(81)	176	1
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>	<b>(3.427)</b>	<b>(8.405)</b>	<b>(34.200)</b>	<b>(24.591)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(753)	(3.168)	(614)	(2.375)
<b>Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.180)</b>	<b>(11.573)</b>	<b>(34.814)</b>	<b>(26.966)</b>
Ingresos financieros	289	140	107	20
Costos financieros	(6.360)	(7.182)	(1.883)	(1.633)
Otros resultados financieros	14.527	9.056	5.641	3.513
RECPAM	1.206	309	707	(2.387)
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>9.662</b>	<b>2.323</b>	<b>4.572</b>	<b>(487)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>5.482</b>	<b>(9.250)</b>	<b>(30.242)</b>	<b>(27.453)</b>
Impuesto a las ganancias	6.020	(1.097)	12.122	5.918
<b>Resultado de operaciones continuadas</b>	<b>11.502</b>	<b>(10.347)</b>	<b>(18.120)</b>	<b>(21.535)</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	-	(12.474)	-	-
<b>Resultado del período</b>	<b>11.502</b>	<b>(22.821)</b>	<b>(18.120)</b>	<b>(21.535)</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>				
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>				
Diferencia de conversión	(684)	(23)	(180)	(498)
Superávit por revaluación	-	570	-	71
<b>Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas</b>	<b>(684)</b>	<b>547</b>	<b>(180)</b>	<b>(427)</b>
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	-	(15.996)	-	-
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>	<b>(684)</b>	<b>(15.449)</b>	<b>(180)</b>	<b>(427)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>10.818</b>	<b>(38.270)</b>	<b>(18.300)</b>	<b>(21.962)</b>
Resultado integral de operaciones continuadas	10.818	(9.800)	(18.300)	(21.962)
Resultado integral de operaciones discontinuadas	-	(28.470)	-	-
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>10.818</b>	<b>(38.270)</b>	<b>(18.300)</b>	<b>(21.962)</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante	12.470	(17.818)	(17.385)	(17.547)
Interés no controlante	(968)	(5.003)	(735)	(3.988)
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante	12.470	(7.966)	(17.385)	(17.547)
Interés no controlante	(968)	(2.381)	(735)	(3.988)
<b>Resultado integral atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante	11.792	(23.994)	(17.574)	(18.114)
Interés no controlante	(974)	(14.276)	(726)	(3.848)
<b>Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante	11.792	(6.320)	(17.574)	(18.114)
Interés no controlante	(974)	(3.480)	(726)	(3.848)
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (i)</b>				
Básico	15,42	(30,91)	(21,49)	(30,44)
Diluido	14,00	(30,91)	(21,49)	(30,44)
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>				
Básico	15,42	(13,82)	(21,49)	(30,44)
Diluido	14,00	(13,82)	(21,49)	(30,44)



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

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

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
<b>Actividades operativas:</b>		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	7.290	51
Impuesto a las ganancias pagado	(209)	(65)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas</b>	<b>7.081</b>	<b>(14)</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	-	4.334
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>	<b>7.081</b>	<b>4.320</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(138)	(56)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(2.267)	(1.404)
Anticipos para compras de propiedades de inversión	(2.239)	-
Cobros por venta de propiedades de inversión	11.457	24.864
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(139)	(323)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	54
Adquisición de activos intangibles	(21)	(19)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	3.057	-
Cobro de préstamos otorgados	386	-
Pagos de instrumentos financieros derivados	(60)	(696)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(8.559)	(11.959)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	7.940	18.871
Intereses cobrados	223	779
Cobro por venta de activos intangibles	135	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas</b>	<b>9.775</b>	<b>30.111</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	-	61.633
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>	<b>9.775</b>	<b>91.744</b>
<b>Actividades de financiación:</b>		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	4.145	14.808
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(8.494)	(52.305)
Obtención neta de préstamos de corto plazo	(4.035)	10.060
Intereses pagados	(6.637)	(10.336)
Recompra de obligaciones negociables	(784)	(4.673)
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	-	(82)
Ejercicio warrants	4	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	(347)	-
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(91)	(3.617)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	2.900	7.886
Cancelación de arrendamientos financieros	(25)	(45)
Recompra de acciones propias	(33)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas</b>	<b>(13.397)</b>	<b>(38.304)</b>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas	-	(25.389)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>	<b>(13.397)</b>	<b>(63.693)</b>
Obtención / (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	3.459	(8.207)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	-	40.578
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>3.459</b>	<b>32.371</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2.699	189.730
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(207)	(250)
Desconsolidación de subsidiarias	-	(203.165)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	(264)	(12.404)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>5.687</b>	<b>6.282</b>

### **Oficinas Centrales**

Carlos Della Paolera 261 – 9º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

[www.irsa.com.ar](http://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

[finanzas@irsa.com.ar](mailto:finanzas@irsa.com.ar)

### **Asesores Legales de la compañía**

**Estudio Zang, Bergel & Viñes**

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Agente de Registro y Transferencia**

**Caja de Valores S.A.**

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Audidores independientes de la compañía**

**PricewaterhouseCoopers Argentina**

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7º Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Agente Depositario de GDS's**

**The Bank of New York Mellon**

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

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

Tel (international) 1 610 312 5315

[shareowner-svcs@bankofny.com](mailto:shareowner-svcs@bankofny.com)



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