

Anuncio de Resultados

IIT PF 2022



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

Lunes 14 de febrero de 2022, 11:00 AM BA (09:00 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/86253139548?pwd=MkJZODJTMk55NVJoaG1lc2dPUDYwZz09>

Webinar ID: 862 5313 9548

Contraseña: 413944

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 meses.
- El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2022 fue de ARS 25.520 millones comparado con una pérdida de ARS 1.758 millones en el ejercicio anterior. Esto se explica, principalmente, por la ganancia registrada por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.
- A nivel operacional, el segmento de renta mostró una recuperación en los principales indicadores de centros comerciales y hoteles, mientras que el segmento de oficinas evidenció una leve baja en su renta promedio y ocupación. El EBITDA ajustado de renta alcanzó los ARS 5.489 millones durante el primer semestre del ejercicio 2022 (ARS 4.298 millones de centros comerciales, ARS 834 millones de oficinas y ARS 357 millones de hoteles), un 31,5% inferior al observado en igual período de 2020, no afectado por la pandemia.
- Durante el semestre vendimos 4 pisos del edificio “261 Della Paolera” con una superficie de 4.797 m² por un monto aproximado de USD 41,2 millones.
- En diciembre de 2021, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobó por ley la normativa para el desarrollo del proyecto “Costa Urbana” en el predio de 70 has propiedad de IRSA desde 1997. La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

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 noviembre de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 9,3% respecto al mismo mes de 2020, y del 1,7% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 50,94%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en diciembre de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2022 del 54,8% interanual y de 43,4% para diciembre de 2023. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2022 del 2,9%.
- En el periodo de diciembre 2020 a diciembre 2021, el peso se depreció 22,1% 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 diciembre de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 92,3% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

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 8.500.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante parte del año 2020 y 2021.

Desde el inicio del ejercicio fiscal 2022 y hasta la fecha de presentación de los estados financieros, los centros comerciales de la Compañía se encuentran plenamente operativos, así como los edificios de oficinas a pesar de la modalidad de trabajo remoto que continúan aplicando algunos locatarios. En cuanto a los hoteles, si bien están operativos desde diciembre de 2020, el sector continúa trabajando con ciertas restricciones de flujos aéreos y afluencia de turismo internacional.

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

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

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

Resultados Consolidados

<i>(en ARS millones)</i>	IIT 22	IIT 21	Var a/a	IIT 20	Var a/a
Ingresos	6.222	4.770	30,4%	8.937	-30,4%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	29.607	-26.492	-	-12.762	-
Resultado Operativo	31.891	-25.572	-	-8.891	-
Depreciaciones y Amortizaciones	180	141	27,7%	281	-35,9%
EBITDA ⁽¹⁾	32.071	-25.431	-	-8.610	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	4.392	4.012	9,5%	3.662	19,9%
Resultado del Período	26.638	-15.772	-	-15.253	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	26.383	-11.998	-	-10.498	-
Atribuible a interés no controlante	255	-3.774	-	-4.755	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

<i>(en ARS millones)</i>	6M 22	6M 21	Var a/a	6M 20	Var a/a
Ingresos	11.051	7.473	47,9%	16.477	-32,9%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	22.450	13.986	60,5%	7.989	181,0%
Resultado Operativo	26.511	13.945	90,1%	14.873	78,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	344	346	-0,6%	480	-28,3%
EBITDA ⁽¹⁾	26.855	14.291	87,9%	15.353	74,9%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	6.467	12.253	-47,2%	6.874	-5,9%
Resultado del Período	25.520	-1.758	-	9.979	155,7%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	25.722	-882	-	-2.922	-
Atribuible a interés no controlante	-202	-876	-76,9%	12.901	-101,6%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 47,9% durante el primer semestre 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 47,2% 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 5.489 millones, ARS 4.298 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 834 millones en el segmento de oficinas y ARS 357 millones en el segmento Hoteles, incrementándose 68,7% con respecto al ejercicio anterior pero aún 31,5% debajo de los niveles pre-pandemia.

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 25.520 millones comparado con una pérdida de ARS 1.758 millones en el ejercicio anterior. Esto se explica, principalmente, por la ganancia registrada por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión debido al incremento en la valuación del predio "Costa Urbana", cuyo proyecto de desarrollo fue aprobado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en diciembre de 2021.

II. Centros Comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 335.279 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 92.168 millones en el primer semestre de 2022, 122% por encima de los 6M21 y un 0,7% inferior a 6M20. Las ventas del segundo trimestre del ejercicio 2022 fueron de ARS 54.479, superando en un 66,0% y 7,6% las ventas para el mismo período de 2021 y 2020, respectivamente.

La ocupación del portafolio fue de 89,1% al cierre del trimestre producto, principalmente, de la salida de Garbarino de Alto Avellaneda. Excluyendo el efecto de las grandes superficies aún vacantes, la ocupación hubiera sido del 95,5%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIT 22	IT 22	IVT 21	IIIT 21	IIT 21
Superficie Alquilable Total (m ²)	335.279	335.641	334.826	335.893	333.460
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	54.479	37.689	18.640	31.148	32.809
Ocupación	89,1%	89,6%	89,9%	89,5%	88,3%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIT 22	IIT 21	Var a/a	IIT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	3.539	2.316	52,8%	3.984	-11,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-1.473	-9.167	-83,9%	-4.865	-69,7%
Resultado Operativo	1.125	-7.641	-	-1.964	-
Depreciaciones y Amortizaciones	40	32	25,0%	86	-53,5%
EBITDA⁽¹⁾	1.165	-7.609	-	-1.878	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	2.638	1.558	69,3%	2.987	-11,7%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	6M 22	6M 21	Var a/a	6M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	5.991	2.933	104,3%	7.488	-20,0%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-5.549	-7.188	-22,8%	-3.855	43,9%
Resultado Operativo	-1.345	-5.976	-77,5%	1.536	-187,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	94	103	-8,7%	148	-36,5%
EBITDA⁽¹⁾	-1.251	-5.873	-78,7%	1.684	-174,3%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	4.298	1.315	226,8%	5.539	-22,4%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento durante el primer semestre de 2022 alcanzaron los ARS 5.991 millones, un 104,3% respecto del mismo período del año anterior, pero aún un 20.0% por debajo de los niveles pre-pandemia. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 4.298 millones, un 22,4% por debajo del registrado en el primer semestre de 2020, no afectado por la pandemia.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA PC (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	19.925	144	100,0%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.798	159	96,1%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	40.288	123	64,8%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	114	99,3%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	90	91,2%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	46.993	163	79,5%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	16.077	75	98,4%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	64	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.388	84	98,6%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	33.732	136	94,2%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.947	129	84,1%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.360	106	99,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	69	96,8%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.697	92	95,9%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			335.279	1.548	89,1%	

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

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

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

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

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

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

(ARS millones)	IIT 22	IIT 21	Var a/a	IIT 20	Var a/a
Alto Palermo	7.006	3.581	95,6%	6.556	6,9%
Abasto Shopping	6.699	3.108	115,5%	6.331	5,8%
Alto Avellaneda	4.921	2.307	113,3%	5.755	-14,5%
Alcorta Shopping	5.053	2.947	71,5%	4.000	26,3%
Patio Bullrich	2.593	1.908	35,9%	2.589	0,2%
Dot Baires Shopping	4.440	2.595	71,1%	5.156	-13,9%
Soleil	3.058	1.945	57,2%	2.587	18,2%
Distrito Arcos	4.022	2.620	53,5%	3.001	34,0%
Alto Noa Shopping	2.285	1.786	27,9%	1.996	14,5%
Alto Rosario Shopping	6.457	4.283	50,8%	5.093	26,8%
Mendoza Plaza Shopping	3.399	3.255	4,4%	3.454	-1,6%
Córdoba Shopping	2.167	1.372	57,9%	1.629	33,0%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	970	487	99,2%	976	-0,6%
Alto Comahue	1.409	615	129,1%	1.525	-7,6%
Total de ventas	54.479	32.809	66,0%	50.648	7,6%

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

(ARS millones)	6M 22	6M 21	Var a/a	6M 20	Var a/a
Alto Palermo	11.451	3.795	201,7%	11.793	-2,9%
Abasto Shopping	11.101	3.265	240,0%	11.760	-5,6%
Alto Avellaneda	8.209	2.461	233,6%	10.509	-21,9%
Alcorta Shopping	8.359	2.975	181,0%	6.967	20,0%
Patio Bullrich	4.186	2.189	91,2%	4.593	-8,9%
Dot Baires Shopping	7.319	2.735	167,6%	9.173	-20,2%
Soleil	5.507	2.254	144,3%	4.901	12,4%
Distrito Arcos	6.881	3.461	98,8%	5.507	25,0%
Alto Noa Shopping	4.134	2.884	43,3%	3.842	7,6%
Alto Rosario Shopping	11.104	6.350	74,9%	9.309	19,3%
Mendoza Plaza Shopping	6.058	5.315	14,0%	6.766	-10,5%
Córdoba Shopping	3.695	2.222	66,3%	2.925	26,3%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	1.636	725	125,7%	1.937	-15,5%
Alto Comahue	2.528	871	190,2%	2.867	-11,8%
Total de ventas	92.168	41.502	122,1%	92.849	-0,7%

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio en términos reales al 31 de diciembre de 2021 comparadas con los mismos períodos de los ejercicios 2021 y 2020⁽¹⁾

(ARS millones)	IIT 22	IIT 21	Var a/a	IIT20	Var a/a
Tienda Ancla	-	837	-100,0%	2.738	-100,0%
Indumentaria y Calzado	34.074	20.408	67,0%	29.554	15,3%
Entretenimiento	1.101	67	1543,3%	1.000	10,1%
Hogar y decoración	1.336	865	54,5%	1.057	26,4%
Electro	4.436	1.793	147,4%	4.807	-7,7%
Gastronomía	8.401	5.097	64,8%	7.148	17,5%
Varios	819	335	144,5%	516	58,7%
Servicios	4.312	3.407	26,6%	3.828	12,6%
Total	54.479	32.809	66,0%	50.648	7,6%

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

(ARS millones)	6M 22	6M 21	Var a/a	6M 20	Var a/a
Tienda Ancla	-	1.476	-100,0%	4.969	-100,0%
Indumentaria y Calzado	56.486	24.568	129,9%	52.364	7,9%
Entretenimiento	1.944	76	2457,9%	2.760	-29,6%
Hogar y decoración	2.399	1.088	120,5%	1.886	27,2%
Gastronomía	8.030	2.523	218,3%	9.958	-19,4%
Varios	14.069	6.713	109,6%	12.425	13,2%
Servicios	1.425	375	280,0%	1.013	40,7%
Electro	7.815	4.683	66,9%	7.474	4,6%
Total	92.168	41.502	122,1%	92.849	-0,7%

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

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de diciembre 2021 comparados con los mismos períodos de los ejercicios 2021 y 2020⁽¹⁾

(ARS millones)	IIT 22	IIT 21	Var a/a	IIT20	Var a/a
Alquileres Básicos	1.065	1.230	-13,4%	1.705	-37,5%
Alquileres Porcentuales	1.910	593	222,1%	1.338	42,8%
Total de alquileres	2.975	1.823	63,2%	3.043	-2,2%
Publicidad no tradicional	78	8	875,0%	101	-22,8%
Ingresos por cargos de admisión	249	248	0,4%	495	-49,7%
Gerenciamiento	39	41	-4,9%	47	-17,0%
Estacionamiento	128	8	1500,0%	187	-31,6%
Comisiones	64	57	12,3%	95	-32,6%
Otros	6	131	-95,4%	16	-62,5%
Subtotal	3.539	2.316	52,8%	3.984	-11,2%
Expensas y FPC	1.253	946	32,5%	1.504	-16,7%
Total	4.792	3.262	46,9%	5.488	-12,7%

(ARS millones)	6M 22	6M 21	Var a/a	6M 20	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	1.853	1.339	38,4%	3.463	-46,5%
Alquileres Porcentuales ⁽¹⁾	3.130	699	347,8%	2.178	43,7%
Total de alquileres	4.983	2.038	144,5%	5.641	-11,7%
Publicidad no tradicional	125	63	98,4%	195	-35,9%
Ingresos por cargos de admisión	467	494	-5,5%	935	-50,1%
Gerenciamiento	79	83	-4,8%	97	-18,6%
Estacionamiento	196	12	1533,3%	390	-49,7%
Comisiones	124	106	17,0%	189	-34,4%
Otros	17	137	-87,6%	41	-58,5%
Subtotal⁽²⁾	5.991	2.933	104,3%	7.488	-20,0%
Expensas y FPC	2.314	1.541	50,2%	2.924	-20,9%
Total	8.305	4.474	85,6%	10.412	-20,2%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 362,7 millones acumulados a diciembre 2021.

(2) Incluye ARS 5,7 millones de Patio Olmos.

III. Oficinas

Según Cushman & Wakefield, el trimestre cierra con una vacancia estable en el orden del 15,3%, en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, principalmente debido a la paulatina ocupación de los espacios de trabajo gracias al avance en la vacunación, mientras que los precios denotan una baja promediando USD/m2 24,7.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIT 22	IT 22	IVT 21	IIIT 21	IIT 21
Superficie alquilable	109.859	113.451	113.291	114.475	114.475
Ocupación Total	68,6%	72,4%	74,7%	76,3%	75,6%
Ocupación clase A+ y A	76,7%	78,9%	80,1%	81,2%	79,5%
Ocupación clase B	30,9%	41,1%	48,5%	52,4%	56,7%
Renta USD/m2	24,9	25,1	25,7	25,4	25,7

La superficie total alquilable durante el segundo trimestre del ejercicio fiscal 2022 fue de 109.859 m2, disminuyendo levemente con respecto al trimestre pasado producto de la venta de cuatro pisos en el edificio "261 Della Paolera". La ocupación promedio del portafolio A+ y A alcanzó el 76,7% y la renta promedio del total del portfolio alcanzó los USD/m2 24,9.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIT 22	IIT 21	Var a/a	IIT20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	461	779	-40,8%	1.078	-57,2%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	3.061	-10.266	-	-4.667	-
Resultado Operativo	3.246	-9.735	-	-3.875	-
Depreciaciones y Amortizaciones	44	7	528,6%	32	37,5%
EBITDA⁽¹⁾	3.290	-9.728	-	-3.843	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	229	538	-57,4%	824	-72,2%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	6M 22	6M 21	Var a/a	6M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.250	1.688	-25,9%	2.250	-44,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	1.041	11.767	-91,2%	6.835	-84,8%
Resultado Operativo	1.816	12.925	-85,9%	8.584	-78,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	59	32	84,4%	43	37,2%
EBITDA⁽¹⁾	1.875	12.957	-85,5%	8.627	-78,3%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	834	1.190	-29,9%	1.792	-53,5%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, los ingresos de oficinas disminuyeron un 25,9% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 29,9% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de menor ocupación y atraso cambiario, manteniendo estable la tarifa de alquiler. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 66,7%, 3,7 p.p. por debajo del mismo período del ejercicio anterior.

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

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	6M 22 - Ingresos por alquileres (ARS miles) ⁽⁵⁾
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Dic-14	19.885	60,9%	100%	217.445
Torre Boston	Dic-14				693
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	53.574
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	113.820
Zetta	May-19	32.173	89,8%	80%	437.094
261 Della Paolera – Catalinas	Dic-20	24.098	65,5%	100%	298.501
Total Oficinas AAA & A		90.377	76,7%		1.121.127
Oficinas B					
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	-	100%	8.320
Phillips	Jun-17	8.017	75,1%	100%	75.081
Total Oficinas B		19.482	30,9%	100%	83.401
Subtotal Oficinas		109.859	68,6%		1.204.528
Otras propiedades con renta ⁽⁴⁾					43.442
Total Segmento Oficinas y Otros					1.247.970

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

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

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

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

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

IV. Hoteles

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

(en ARS millones)	IIT 22	IIT 21	Var a/a	IIT20	Var a/a
Ingresos	862	170	407,1%	1.427	-39,6%
Resultado Operativo	199	-297	-	353	-43,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	71	78	-9,0%	111	-36,0%
EBITDA	270	-219	-	464	-41,8%

(en ARS millones)	6M 22	6M 21	Var a/a	6M 20	Var a/a
Ingresos	1.383	180	668,3%	2.606	-46,9%
Resultado Operativo	218	-619	-	496	-56,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	139	157	-11,5%	185	-24,9%
EBITDA	357	-462	-	681	-47,6%

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el segmento hoteles ha registrado una caída en su nivel de ingresos del orden del 46,9% comparado con el mismo período del ejercicio 2020 mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 357 millones, disminuyendo un 47,6% comparado con el primer semestre de 2020, no afectado por la pandemia.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	36,9%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	35,5%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	57,9%
Total	-	-	718	42,5%

(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

	IIT 22	IT 22	IVT 21	IIIT 21	IIT 21
Ocupación Promedio	42,5%	21,0%	12,1%	28,2%	8,0%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	205	243	151	230	175

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIT 22	IIT 21	Var a/a	IIT20	Var a/a
Ingresos	131	474	-72,4%	805	-83,7%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	27.751	-7.656	-	-3.432	-
Resultado Operativo	27.375	-8.019	-	-3.273	-
Depreciaciones y Amortizaciones	3	4	-25,0%	5	-40,0%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	1.928	2.951	-34,7%	-	-
Resultado Permutas	-	-	-	490	-100,0%
EBITDA ⁽¹⁾	27.378	-8.015	-	-3.268	-
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1.555	2.592	-40,0%	-326	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

(en ARS millones)	6M 22	6M 21	Var a/a	6M 20	Var a/a
Ingresos	131	540	-75,7%	945	-86,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	26.380	9.309	183,4%	5.228	404,6%
Resultado Operativo	25.863	8.215	214,8%	5.204	397,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	5	11	-54,5%	10	-50,0%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	2.062	11.948	-82,7%	-	-
Resultado Permutas	-	-	-	490	-100,0%
EBITDA ⁽¹⁾	25.868	8.226	214,5%	5.214	396,1%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1.550	10.865	-85,7%	-504	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" disminuyó un 85,7% durante el primer semestre del ejercicio 2022 comparado con el ejercicio anterior, debido a menores ventas de propiedades de inversión. Mientras que en el ejercicio pasado se vendieron los edificios Bouchard 710 y la Torre Boston, durante este semestre sólo se vendieron cuatro pisos del edificio "200 Della Paolera".

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)	IIT 22	IIT 21	Var a/a	IIT20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-237	-358	-33,8%	-332	-28,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	2	1	100,0%	2	0,0%
EBITDA	-235	-357	-34,2%	-330	-28,8%

(en ARS millones)	6M 22	6M 21	Var a/a	6M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-364	-491	-25,9%	-479	-24,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	5	3	66,7%	4	25,0%
EBITDA	-359	-488	-26,4%	-475	-24,4%

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 diciembre de 2021. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer semestre del ejercicio 2022 una pérdida de ARS 187 millones comparado con una ganancia de ARS 243 millones en el mismo periodo de 2021. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

IX. EBITDA por Segmento (ARS millones)

6M 22	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	-1.345	1.816	25.863	218	-36	-364	368	26.520
Depreciaciones y amortizaciones	94	59	5	139	-	5	43	345
EBITDA	-1.251	1.875	25.868	357	-36	-359	411	26.865

6M 21	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	-5.976	12.925	8.215	-619	-5	-491	713	14.762
Depreciaciones y amortizaciones	103	32	11	157	-	3	43	349
EBITDA	-5.873	12.957	8.226	-462	-5	-488	756	15.111
Var EBITDA	-78,7%	-85,5%	214,5%	-	620,0%	-26,4%	-45,6%	77,8%

6M 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	1.536	8.584	5.204	496	-113	-479	370	15.598
Depreciaciones y amortizaciones	148	43	10	185	2	4	42	434
EBITDA	1.684	8.627	5.214	681	-111	-475	412	16.032
Var EBITDA	-174,3%	-78,3%	396,1%	-47,6%	-67,6%	-24,4%	-0,2%	67,6%

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	8.816	-63	2.313	-15	11.051
Costos	-1.862	33	-2.387	-	-4.216
Resultado Bruto	6.954	-30	-74	-15	6.835
Resultado por venta de propiedades de inversión	22.385	65	-	-	22.450
Gastos generales y de administración	-1.924	6	-	24	-1.894
Gastos de comercialización	-835	-5	-	-	-840
Otros resultados operativos, netos	-60	-	29	-9	-40
Resultado Operativo	26.520	36	-45	-	26.511
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-77	-43	-	-	-120
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	26.443	-7	-45	-	26.391

*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 diciembre de 2021:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	54,4	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	13,5	Fija	feb-23
ON Clase X	ARS	6,8	Variable	mar-22
ON Clase V	USD	9,2	9,0%	may-22
ON Clase II	USD	356,0	8,75%	mar-23
ON Clase IX	USD	51,5	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	18,0	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	41,6	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	31,2	3,9%	ago-24
Otra deuda	USD	3,9	-	feb-22
Deuda Total IRSA	USD	602,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	101,2		
Deuda Neta IRSA	USD	500,8		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 102,72 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

Octubre 2021: Asamblea General Ordinaria de Accionistas

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

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

Noviembre 2021: Rescate ON Clase VII

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

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

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

Noviembre 2021: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de noviembre de 2021 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 5.181 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 2.238,19.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad pasa de ser 658.707.201 a 658.712.382, y la nueva cantidad de opciones en circulación pasa de ser 79.969.259 a 79.964.078.

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

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

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

Luego de esta operación, IRSA conserva sus derechos por 20 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 24.000 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Diciembre 2021: Aprobación proyecto Costa Urbana

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

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

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

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

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

La valuación contable del predio a valor razonable asciende a la suma de aproximadamente ARS 71.319,6 millones al 31 de diciembre de 2021.

Febrero 2022: Designación de nuevo Director Titular

Con posterioridad al cierre del período, 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

Con posterioridad al cierre del período, conforme lo resuelto por el directorio el día 9 de febrero de 2022, la Compañía informó la nómina actualizada de la Gerencia de Primera Línea:

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

XIII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Activo no corriente	266.792	283.634	664.404
Activo corriente	21.523	18.444	366.203
Total Activo	288.315	302.078	1.030.607
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	116.762	105.821	70.566
Interés no controlante	7.947	33.470	96.696
Total Patrimonio Neto	124.709	139.291	167.262
Pasivo no corriente	144.489	128.990	638.803
Pasivo corriente	19.117	33.797	224.542
Total Pasivo	163.606	162.787	863.345
Total Pasivo y Patrimonio Neto	288.315	302.078	1.030.607

XIV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Resultado operativo	26.511	13.945	14.873
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-120	-683	-2.284
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	26.391	13.262	12.589
Ingresos financieros	157	103	223
Costos financieros	-3.857	-4.781	-5.905
Otros resultados financieros	7.656	4.776	-8.706
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	430	1.674	500
Resultados financieros, netos	4.386	1.772	-13.888
Resultado antes de impuesto a las ganancias	30.777	15.034	-1.299
Impuesto a las ganancias	-5.257	-6.044	-4.106
Resultado del período de las operaciones continuadas	25.520	8.990	-5.405
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-10.748	15.384
Resultado del período	25.520	-1.758	9.979
Otros resultados integrales del período	-434	-12.293	15.185
Resultado integral del período	25.086	-14.051	25.164
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	25.301	-5.066	-8.021
Interés no controlante	-215	-8.985	33.185

XV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	4.692	6.645	34.481
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	6.369	77.049	28.400
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-6.094	-58.897	-94.091
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4.967	24.797	-31.210
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2.326	163.461	156.376
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-	-	-1.073
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-47	-3	-255
Desconsolidación de subsidiarias	-	-175.036	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	18	-10.794	9.225
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	7.264	2.425	133.063

XVI. Índices comparativos.

(en ARS millones)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019			
Liquidez						
ACTIVO CORRIENTE	<u>21.523</u>	1,13	<u>18.444</u>	0,55	<u>366.203</u>	1,63
PASIVO CORRIENTE	<u>19.117</u>		<u>33.797</u>		<u>224.542</u>	
Endeudamiento						
PASIVO TOTAL	<u>163.606</u>	1,40	<u>162.787</u>	1,54	<u>863.345</u>	12,23
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	<u>116.762</u>		<u>105.821</u>		<u>70.566</u>	
Solvencia						
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	<u>116.762</u>	0,71	<u>105.821</u>	0,65	<u>70.566</u>	0,08
PASIVO TOTAL	<u>163.606</u>		<u>162.787</u>		<u>863.345</u>	
Inmovilización del Capital						
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>266.792</u>	0,93	<u>283.634</u>	0,94	<u>664.404</u>	0,64
ACTIVO TOTAL	<u>288.315</u>		<u>302.078</u>		<u>1.030.607</u>	

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 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)			
	2021	2020	2019
Resultado del período	25.520	-1.758	9.979
Resultado de operaciones discontinuadas	-	10.748	-15.384
Intereses ganados	-157	-73	-217
Intereses perdidos	3.507	4.567	5.618
Impuesto a las ganancias	5.257	6.044	4.106
Depreciaciones y amortizaciones	344	346	480
EBITDA (no auditado)	34.471	19.874	4.582
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-22.450	-13.986	-7.989
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	2.062	11.948	-
Resultado permutas	-	-	-490
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	120	683	2.284
Dividendos ganados	-	-30	-6
Diferencias de cambio, netas	-5.986	42	8.433
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-11	476	163
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-857	-5.686	240
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-430	-1.674	-500
Otros costos/ingresos financieros	-452	606	157
EBITDA Ajustado (no auditado)	6.467	12.253	6.874
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) ⁽¹⁾	58,52%	163,96%	41,72%

(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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)			
	2021	2020	2019
Ganancia bruta	6.835	3.505	10.430
Gastos de comercialización	-840	-1.188	-1.144
Depreciación y amortización	344	346	480
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.062	11.948	-
Resultado permutas	-	-	-490
NOI (no auditado)	8.401	14.611	9.276

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 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)			
	2021	2020	2019
Resultado del período	25.520	-1.758	9.979
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-22.450	-13.986	-7.989
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	2.062	11.948	-
Depreciación y amortización	344	346	480
Diferencia de cambio, neta	-5.986	42	8.433
Otros resultados financieros	-12	61	-
Resultados por instrumentos financieros derivados	-11	476	163
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-857	-5.686	240
Dividendos ganados	-	-30	-6
Otros costos financieros	350	599	420
Impuesto diferido	4.478	6.059	3.400
Interés no controlante	202	876	-12.901
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-207	998	401
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	120	683	2.284
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-430	-1.674	-500
Recompra de obligaciones negociables	-790	331	-130
FFO Ajustado	2.333	-715	4.274

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. Asimismo, continuaremos posicionando el Marketplace de la compañía para complementar la venta física en tienda con la venta online, brindando a nuestros clientes distintas alternativas de compra y entrega.

El segmento de oficinas representa un desafío este año. Venimos observando en el primer semestre una leve reducción en los valores de alquiler junto con un incremento en la vacancia, principalmente del segmento B. Confiamos en la calidad de nuestro portafolio, luego del proceso de “flight to quality” que realizamos durante los últimos años, para poder ofrecer los mejores servicios y captar las corporaciones más premium y exigentes en un contexto de transición hacia una modalidad de trabajo híbrida. Trabajaremos durante el ejercicio en la plena ocupación del edificio “261 Della Paolera”, inaugurado en diciembre de 2020, así como la del resto de la superficie vacante del portafolio.

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

Luego de más de 20 años desde que adquirimos el predio conocido como Solares de Santa María en Puerto Madero Sur, la legislatura de la ciudad de Buenos Aires aprobó en el mes de diciembre la Normativa para el desarrollo del proyecto “Costa Urbana”. La ley publicada otorga Nueva Norma, designada: “U73 - Parque público y Urbanización Costa Urbana”, que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento. La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

En el marco del proceso de reorganización societaria que comenzó a inicios del ejercicio, las asambleas de accionistas de IRSA e IRSA PC llevadas a cabo el 22 de diciembre de 2021 aprobaron la fusión por absorción entre las sociedades, en la que IRSA absorbe a IRSA PC, que se disuelve sin liquidarse. La fusión tiene como fecha efectiva de reorganización el 1 de julio de 2021. Ambas sociedades han iniciado los procesos administrativos ante la Comisión Nacional de Valores para la conformidad administrativa de dicho organismo y su posterior inscripción ante la Inspección General de Justicia, a cargo del Registro Público en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de (i) la fusión por absorción; (ii) el aumento de capital por fusión y autorización de oferta pública de dichas acciones por parte de IRSA; (iii) la disolución sin liquidación de IRSA PC; (iv) la transferencia de la oferta pública y la cancelación de la oferta pública de IRSA PC. Las aprobaciones antedichas por parte de los organismos de contralor podrían demorar varios meses.

En 2022 continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos y en la consolidación del mejor portafolio de real estate de Argentina, manteniendo nuestro compromiso de preservar la salud y el bienestar de clientes, empleados, locatarios y toda la población.

Eduardo S. Elsztain
Presidente y CEO

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021
 (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2021</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	238.739	220.590
Propiedades, planta y equipo	6.009	4.993
Propiedades para la venta	1.959	1.980
Activos intangibles	2.669	2.891
Derecho de uso de activos	949	977
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	12.266	14.652
Activos por impuesto diferido	551	537
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	28	36
Créditos por ventas y otros créditos	2.788	3.429
Inversiones en activos financieros	834	1.467
Total del activo no corriente	<u>266.792</u>	<u>251.552</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	137	137
Inventarios	92	87
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	54	199
Créditos por ventas y otros créditos	10.265	10.207
Inversiones en activos financieros	3.701	3.813
Instrumentos financieros derivados	10	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	7.264	2.326
Total del activo corriente	<u>21.523</u>	<u>16.769</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>288.315</u>	<u>268.321</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	116.762	74.471
Interés no controlante	7.947	25.162
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>124.709</u>	<u>99.633</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	52.812	56.275
Pasivos por arrendamientos	879	1.026
Pasivos por impuesto diferido	87.293	82.801
Deudas comerciales y otras deudas	1.839	1.671
Provisiones	1.576	137
Instrumentos financieros derivados	1	11
Remuneraciones y cargas sociales	89	104
Total del pasivo no corriente	<u>144.489</u>	<u>142.025</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	6.310	6.146
Préstamos	11.684	18.559
Pasivos por arrendamientos	110	65
Provisiones	216	177
Remuneraciones y cargas sociales	560	525
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	205	1.133
Instrumentos financieros derivados	32	58
Total del pasivo corriente	<u>19.117</u>	<u>26.663</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>163.606</u>	<u>168.688</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>288.315</u>	<u>268.321</u>

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

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

	Seis meses		Tres meses	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ingresos	11.051	7.473	6.222	4.770
Costos	(4.216)	(3.968)	(2.283)	(2.124)
Ganancia bruta	6.835	3.505	3.939	2.646
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	22.450	13.986	29.607	(26.492)
Gastos generales y de administración	(1.894)	(2.287)	(1.082)	(1.205)
Gastos de comercialización	(840)	(1.188)	(467)	(432)
Otros resultados operativos, netos	(40)	(71)	(106)	(89)
Ganancia / (Pérdida) operativa	26.511	13.945	31.891	(25.572)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(120)	(683)	51	(931)
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	26.391	13.262	31.942	(26.503)
Ingresos financieros	157	103	89	8
Costos financieros	(3.857)	(4.781)	(1.860)	(2.104)
Otros resultados financieros	7.656	4.776	4.387	3.727
RECPAM	430	1.674	55	1.772
Resultados financieros, netos	4.386	1.772	2.671	3.403
Resultado antes de impuesto a las ganancias	30.777	15.034	34.613	(23.100)
Impuesto a las ganancias	(5.257)	(6.044)	(7.975)	7.328
Resultado de operaciones continuadas	25.520	8.990	26.638	(15.772)
Resultado de operaciones discontinuadas	-	(10.748)	-	-
Resultado del período	25.520	(1.758)	26.638	(15.772)
Otros resultados integrales:				
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>				
Diferencia de conversión	(434)	1.058	(253)	1.852
Superávit por revaluación	-	430	-	430
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas	(434)	1.488	(253)	2.282
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	-	(13.781)	-	-
Total de otros resultados integrales del período	(434)	(12.293)	(253)	2.282
Resultado y otros resultados integrales del período	25.086	(14.051)	26.385	(13.490)
Resultado integral de operaciones continuadas	25.086	10.478	26.385	(13.490)
Resultado integral de operaciones discontinuadas	-	(24.529)	-	-
Resultado y otros resultados integrales del período	25.086	(14.051)	26.385	(13.490)
Resultado del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	25.722	(882)	26.383	(11.998)
Interés no controlante	(202)	(876)	255	(3.774)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	25.722	7.606	26.383	(11.998)
Interés no controlante	(202)	1.384	255	(3.774)
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	25.301	(5.066)	26.142	(9.961)
Interés no controlante	(215)	(8.985)	243	(3.529)
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	25.301	10.159	26.141	(9.962)
Interés no controlante	(215)	319	244	(3.528)
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (i)				
Básico	31,80	(1,53)	32,62	(20,87)
Diluido	28,87	(1,53)	29,62	(20,87)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico	31,80	13,23	32,62	(20,87)
Diluido	28,87	13,18	29,62	(20,87)

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

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	4.799	2.964
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(107)	(51)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas	4.692	2.913
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	-	3.732
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	4.692	6.645
Actividades de inversión:		
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(30)	(41)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(1.449)	(3.067)
Cobros por venta de propiedades de inversión	4.611	21.370
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(133)	(113)
Adquisición de activos intangibles	(4)	(14)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	2.634	-
Cobro de préstamos otorgados	334	-
Pagos de instrumentos financieros derivados	(41)	(507)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(1.379)	(17.708)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	1.460	23.172
Intereses cobrados	118	472
Cobro por venta de activos intangibles	248	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	6.369	23.564
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	-	53.485
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	6.369	77.049
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	6.804	4.986
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(5.671)	(41.106)
Obtención neta de préstamos de corto plazo	(516)	3.588
Intereses pagados	(3.609)	(5.666)
Recompra de obligaciones negociables	(2.761)	(201)
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	-	(217)
Ejercicio warrants	3	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	(299)	-
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	-	(3.115)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	-	4.737
Dividendos pagados	(32)	-
Cancelación de arrendamientos financieros	(13)	(29)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas	(6.094)	(37.023)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas	-	(21.874)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(6.094)	(58.897)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	4.967	(10.546)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	-	35.343
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4.967	24.797
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2.326	163.461
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(47)	(3)
Desconsolidación de subsidiarias	-	(175.036)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	18	(10.794)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	7.264	2.425

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

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7º Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

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

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com



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