



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de enero de 2023

Señores

**COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
BOLSAS Y MERCADOS ARGENTINOS S.A.
MERCADO ABIERTO ELECTRÓNICO**

Presente

Referencia: Información complementaria

De mi consideración:

Me dirijo a Ustedes en representación de IRSA INVERSIONES y REPRESENTACIONES S.A. ("IRSA").

En tal sentido, a fin de dar cumplimiento con el Artículo 4º del Capítulo III del Título IV de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), se adjunta información comparativa para el período intermedio finalizado el 30/09/2022.

Sin otro particular, saludo a Uds. muy atentamente.

**Lucila Huidobro
Apoderada**

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

I. Breve comentario sobre actividades del Grupo en el período, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del período.

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a
Ingresos	11.667	8.020	45,5%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-6.629	-11.887	-44,2%
Resultado Operativo	-1.057	-8.933	-88,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	217	274	-20,8%
EBITDA ⁽¹⁾	-840	-8.659	-90,3%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	6.696	3.453	93,9%
Resultado del Período	1.297	-1.855	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	1.162	-1.097	-
Atribuible a interés no controlante	135	-758	-

(1) Ver Punto XVII: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 45,5% durante el primer trimestre del ejercicio 2023 comparado con el mismo período de 2022 debido principalmente a los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles que recuperaron fuertemente su nivel de actividad.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 5.796 millones, ARS 4.575 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 562 millones en el segmento de oficinas y ARS 659 millones en el segmento Hoteles, un 46,6% superior al primer trimestre del ejercicio anterior. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 6.696 millones, incrementándose un 93,9% en el período.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2023 registró una ganancia de ARS 1.297 millones comparado con una pérdida de ARS 1.855 millones en el ejercicio anterior. Esto se explica, principalmente, el incremento del resultado bruto durante el trimestre, mayores resultados provenientes de asociadas y negocios conjuntos y resultados financieros netos, 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 336.240 m2 de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 85.461 millones durante el primer trimestre ejercicio 2023, 36,5% por encima del primer trimestre del ejercicio pasado.

La ocupación del portafolio fue de 93,7%, incrementándose en 0,6pp con respecto al trimestre anterior, principalmente por la ocupación parcial de grandes superficies que se encontraban vacantes.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IT 23	IVT 22	IIIT 22	IIT 22	IT 22
Superficie Alquilable Total (m ²)	336.240	335.666	335.690	335.279	335.641
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	85.461	86.959	70.568	90.471	62.594
Ocupación	93,7%	93,1%	91,5%	89,1%	89,6%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	6.037	4.071	48,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-5.119	-6.768	-24,4%
Resultado Operativo	-608	-4.104	-85,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	64	92	-30,4%
EBITDA⁽¹⁾	-544	-4.012	-86,4%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	4.575	2.756	66,0%

(1) Ver Punto XVII: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 6.037 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2023, un aumento del 48,3% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 4.575 millones, un 66,0% por encima del registrado en el mismo período de 2022 debido a que los costos se incrementaron en menor proporción que los ingresos.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² ⁽¹⁾	Locales	Ocupación ⁽²⁾	Participación IRSA CP ⁽³⁾
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.507	142	99,1%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.163	162	98,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	40.254	124	86,6%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	112	93,7%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.664	90	92,1%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.296	165	89,6%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.734	74	99,7%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.457	64	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.388	85	97,8%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.858	136	93,3%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	127	88,4%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	101	98,8%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	69	97,1%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.697	89	98,0%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			336.240	1.540	93,7%	

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre de 2022, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019

(ARS millones)	IT 23	IT 22	IT 21	IT 20	IT 19
Alto Palermo	10.970	7.382	354	8696	8966
Abasto Shopping	12.512	7.310	262	9017	10158
Alto Avellaneda	8.136	5.459	257	7895	8978
Alcorta Shopping	6.212	5.492	47	4926	4937
Patio Bullrich	3.721	2.645	469	3327	2991
Buenos Aires Design ⁽¹⁾	-	-	-	-	1106
Dot Baires Shopping	6.552	4.782	232	6670	7755
Soleil	4.667	4.066	513	3842	3893
Distrito Arcos	6.725	4.748	1395	4163	3504
Alto Noa Shopping	3.690	3.072	1822	3068	3300
Alto Rosario Shopping	9.834	7.719	3433	7002	7229
Mendoza Plaza Shopping	5.370	4.417	3421	5502	5852
Córdoba Shopping	2.889	2.537	1412	2152	2342
La Ribera Shopping ⁽²⁾	1.617	1.106	396	1595	1730
Alto Comahue	2.566	1.859	424	2228	2237
Total de ventas	85.461	62.594	14.437	70.083	74.978

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

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio al 30 de septiembre de 2022, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019 ⁽¹⁾

(ARS millones)	IT 23	IT 22	IT 21	IT 20	IT 19
Tienda Ancla	-	-	1.063	3.705	3.979
Indumentaria y Calzado	48.699	37.221	6.912	37.881	39.701
Entretenimiento	3.276	1.400	-	2.923	2.954
Hogar y decoración	2.062	1.766	399	1.374	2.008
Gastronomía	9.898	5.969	1.261	8.555	9.096
Varios	10.008	9.413	2.620	8.761	9.355
Servicios	1.506	1.007	64	828	1.026
Electro	10.012	5.818	2.118	6.056	6.859
Total	85.461	62.594	14.437	70.083	74.978

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

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de septiembre 2022, comparados con el mismo período de los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019

(ARS millones)	IT 23	IT 22	IT 21	IT 20	IT 19
Alquileres Básicos	2.330	1.308	181	2.917	3.682
Alquileres Porcentuales	2.649	2.026	176	1.393	1.351
Total de alquileres	4.979	3.334	357	4.310	5.033
Publicidad no tradicional	147	81	92	156	160
Ingresos por cargos de admisión	496	362	408	734	881
Gerenciamiento	57	64	70	81	88
Estacionamiento	257	114	9	340	439
Comisiones	91	99	81	156	168
Otros	10	17	7	42	53
Subtotal	6.037	4.071	1.023	5.819	6.823
Expensas y FPC	2.299	1.763	988	2.356	2.896
Total	8.336	5.834	2.011	8.174	9.719

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 427,4 millones acumulados a septiembre 2022.

(2) Incluye ARS 7,3 millones de Patio Olmos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con una leve disminución en la vacancia posicionándose en 17,9% en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que los precios denotan una baja promediando USD/m2 22,6.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IT 23	IVT 22	IIIT 22	IIT 22	IT 22
Superficie alquilable	82.708	83.892	103.777	109.859	113.451
Ocupación Total	68,5%	73,3%	66,4%	68,6%	72,4%
Ocupación clase A+ y A	82,0%	85,5%	74,6%	76,7%	78,9%
Ocupación clase B	24,9%	33,5%	30,9%	30,9%	41,1%
Renta USD/m2	25,0	24,5	24,6	24,9	25,1

La superficie total alquilable durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2023 fue de 82.708 m2, disminuyendo levemente con respecto al trimestre pasado producto de la venta de un piso en el edificio "261 Della Paolera". La ocupación promedio del portafolio A+ y A alcanzó el 82,0% y la renta promedio del portafolio se mantuvo estable en USD/m2 25,0.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	686	1.296	-47,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-512	-2.645	-80,6%
Resultado Operativo	13	-1.614	-
Depreciaciones y Amortizaciones	37	22	68,2%
EBITDA⁽¹⁾	50	-1.592	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	562	1.053	-46,6%

(1) Ver Punto XVII: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer trimestre del ejercicio 2023, los ingresos de oficinas disminuyeron un 47,1% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 46,6% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de las ventas de activos realizadas, la mayor vacancia y el efecto del atraso cambiario en la renta. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 81,9%.

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	3M 22 - Ingresos por alquileres (ARS miles) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Boston	Dic-14				650
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	44.239
Dot Building	Nov-06	11.242	78,5%	80%	85.517
Zetta	May-19	32.173	90,5%	80%	362.043
261 Della Paolera – Catalinas	Dic-20	16.832	64,8%	100%	162.887
Total Oficinas AAA & A		63.226	82,0%		655.336
Oficinas B					
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	-	100%	-
Philips	Jun-17	8.017	60,6%	100%	30.973
Total Oficinas B		19.482	24,9%	100%	30.973
Total Segmento Oficinas		82.708	68,5%		686.309

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

IV. Hoteles

El segmento hotelero continúa recuperándose firmemente. El exclusivo resort Llao Llao, en la ciudad de Bariloche, al sur argentino continúa registrando niveles de ingresos y ocupación récord históricos. Los hoteles Intercontinental y Libertador que la compañía posee en la ciudad de Buenos Aires están evolucionando favorablemente pero aún esperan mayor afluencia del turismo internacional y la recuperación total de la actividad de eventos y convenciones corporativas para recuperar sus niveles de ingreso previos a la pandemia.

(en ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a
Ingresos	2.003	866	131,3%
Resultado Operativo	591	31	1806,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	68	113	-39,8%
EBITDA	659	144	357,6%

Durante el primer trimestre del ejercicio 2023, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 131,3% comparado con el mismo período del ejercicio 2022, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 659 millones, incrementándose en un 357,6% comparado con el mismo período de 2022.

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	53,8%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	56,4%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	82,6%
Total	-	-	718	62,7%

(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

	IT 23	IVT 22	IIIT 22	IIT 22	IT 22
Ocupación Promedio	62,7%	52,0%	45,2%	42,5%	21,0%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	227	172	234	205	243

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a
Ingresos	461	22	1995,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-1.060	-2.703	-60,8%
Resultado Operativo	-1.184	-3.189	-62,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	11	9	22,2%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	907	225	303,1%
EBITDA ⁽¹⁾	-1.173	-3.180	-63,1%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	794	-252	-

(1) Ver Punto XVII: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" creció en ARS 1.046 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2023 cuando lo comparamos con el ejercicio anterior, producto principalmente de ventas de pisos del edificio "261 Della Paolera" realizadas durante este período.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra de IRSA rectificando la información relativa a las superficies de Costa Urbana publicada en la Memoria Anual con fecha 30 de junio de 2022:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)
INTANGIBLES - PERMUTAS						
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales – Gran Buenos Aires ⁽⁴⁾	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461
Lindero Cordoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015				1.080
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantun Bellini)	100%	9/02/2021				186
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/02/2021				1.014
Fideicomiso Av Figueroa Alcorta 6464	100%	9/02/2021				1.786
Espacio Aereo Coto / Abasto-Torre 1	100%	24/9/1997				2.018
Total Intangibles (Residencial)						7.545
UOM Luján - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-
Predio San Martin (Ex Nobleza Piccardo) - BA ⁽⁵⁾	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-
Puerto Retiro – CABA ⁽⁸⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-
Terreno Ezpeleta (Quilmes)	100%	19/4/2022	465.642	521.399	-	-
Costa Urbana - CABA (Ex Solares de SM)	100%	10/7/1997	716.180	895.225	-	693.445
La Plata - Gran Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869
Subtotal Usos Mixtos			12.554.774	6.780.944	10.518	769.314
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA ⁽²⁾ - Torre 2	100%	24/9/1997	-	10.768	-	8.193
Caballito Manzana 35 - CABA	100%	22/10/1998	9879	57.192	-	30.064
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	64.080
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	2.636	9.000	-	1.080
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾⁽⁶⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	-
Subtotal Residencial			25.515	133.960	-	163.777
Polo Dot expansión comercial – CABA ⁽⁷⁾	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-
Edificio Beruti y Coronel Diaz	100%	18/6/2022	2.387	-	5.067	-
Terreno Paraná - Entre Ríos ⁽³⁾	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-
Subtotal Retail			12.409	5.000	26.007	-
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	5.365	5.000	5.000	-
Subtotal Oficinas			24.300	5.000	62.998	-
Total Futuros Desarrollos			12.616.998	6.924.904	99.523	933.091
Otras Reservas⁽¹⁾			3.279.564	-	7.297	262
Total Reservas de Tierra			15.896.562	6.924.904	106.820	933.353

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

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

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones.

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

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

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

(7) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.

(8) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

VII. Otros

(en ARS millones)	IT 23	IT 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	127	24	429,2%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-22	22	-200,0%
Resultado Operativo	83	-209	-
Depreciaciones y Amortizaciones	40	36	11,1%
EBITDA	123	-173	-
EBITDA Ajustado	145	-195	-

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 30 de septiembre de 2022. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de tres meses del ejercicio 2023 una ganancia de ARS 632 millones comparado con una pérdida de ARS 657 millones en el mismo periodo de 2022. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

IX. EBITDA por Segmento (ARS millones)

3M 23	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	-608	13	-1.184	591	83	-1.105
Depreciaciones y amortizaciones	64	37	11	68	40	220
EBITDA	-544	50	-1.173	659	123	-885

3M 22	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	-4.104	-1.614	-3.189	31	-209	-9.085
Depreciaciones y amortizaciones	92	22	9	113	36	272
EBITDA	-4.012	-1.592	-3.180	144	-173	-8.813
Var EBITDA	-86,4%	-	-63,1%	357,6%	-	-90,0%

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

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	9.314	-58	2.411	-	11.667
Costos	-1.844	28	-2.448	-	-4.264
Resultado Bruto	7.470	-30	-37	-	7.403
Resultado por venta de propiedades de inversión	-6.713	84	-	-	-6.629
Gastos generales y de administración	-1.545	11	-	6	-1.528
Gastos de comercialización	-498	5	-	-	-493
Otros resultados operativos, netos	181	-	15	-6	190
Resultado Operativo	-1.105	70	-22	-	-1.057
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.023	-66	-	-	957
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-82	4	-22	-	-100

*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 30 de septiembre de 2022:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	8,8	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	5,4	5,95%	feb-23
ON Clase II ⁽³⁾	USD	121,0	8,75%	mar-23
ON Clase IX	USD	56,1	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	20,4	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	47,8	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
ON Clase XIV	USD	156,0	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	461,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	154,6		
Deuda Neta IRSA	USD	306,4		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 147,32 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) Emitidas originalmente por IRSA CP. El 6 de julio se concretó el canje de la ON Clase II y el 8 de julio, siendo la fecha de liquidación, se realizó la cancelación parcial de la Obligación Negociable, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

XII. Hechos Relevantes y Posteriores

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

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

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

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

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

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

Agosto 2022: Venta de piso en Della Paolera 261

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

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

Septiembre 2022: Finalización del Programa de Recompra de Acciones

El 22 de septiembre, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 9.419.623 IRSA Ordinarias que representan aproximadamente un 99,51% del programa aprobado y 1,16% del capital social.

Septiembre 2022: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de septiembre de 2022 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 8.962 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 3.871,58.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 810.879.553 a 810.888.515, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.955.122 a 79.946.160.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Octubre 2022: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

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

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

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

XIII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018
Activo no corriente	395.828	405.953	522.499	1.351.625	1.933.277
Activo corriente	35.016	28.018	36.795	626.048	928.535
Total Activo	430.844	433.971	559.294	1.977.673	2.861.812
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	194.033	122.266	196.394	143.754	296.892
Interés no controlante	13.352	41.040	65.201	174.594	306.014
Total Patrimonio Neto	207.385	163.306	261.595	318.348	602.906
Pasivo no corriente	164.542	231.769	213.839	1.271.746	1.785.533
Pasivo corriente	58.917	38.896	83.860	387.579	473.373
Total Pasivo	223.459	270.665	297.699	1.659.325	2.258.906
Total Pasivo y Patrimonio Neto	430.844	433.971	559.294	1.977.673	2.861.812

XIV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018
Resultado operativo	-1.057	-8.933	65.627	39.466	44.549
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	957	-283	412	2.057	2.213
Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-100	-9.216	66.039	41.523	46.762
Ingresos financieros	59	113	157	232	-82
Costos financieros	-1.848	-3.318	-4.446	-4.973	-16.421
Otros resultados financieros	215	5.430	1.742	-25.540	-18.206
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	4.490	622	-163	-1.097	-281
Resultados financieros, netos	2.916	2.847	-2.710	-31.378	-34.990
Resultado antes de impuesto a las ganancias	2.816	-6.369	63.329	10.145	11.772
Impuesto a las ganancias	-1.519	4.514	-22.207	-6.991	1.153
Resultado del período	1.297	-1.855	41.122	3.154	12.925
Otros resultados integrales del período	-260	-299	-17.849	38.754	21.636
Resultado integral del período	1.037	-2.154	23.273	41.908	34.561
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	917	-1.394	8.132	9.957	78.637
Interés no controlante	120	-760	-9.061	76.175	29.345

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

XV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	4.330	3.025	9.380	29.210	12.394
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	1.943	-403	115.651	9.739	6.670
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-18.425	-1.891	-75.751	-98.341	62.280
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-12.152	731	49.280	-59.392	81.344
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	15.584	3.862	271.466	259.698	249.278
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	-	-	100	-1.137
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-177	-669	-87	-84	-397
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-290.688	-	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	134	16	-17.701	38.806	85.305
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	3.389	3.940	12.270	239.128	414.393

XVI. Índices comparativos.

(en ARS millones)	30.09.2022		30.09.2021		30.09.2020		30.09.2019		30.09.2018	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	35.016	0,59	28.018	0,72	36.795	0,44	626.048	1,62	928.535	1,96
PASIVO CORRIENTE	58.917		38.896		83.860		387.579		473.373	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	207.385	0,93	163.306	0,60	261.595	0,88	318.348	0,19	602.906	0,27
PASIVO TOTAL	223.459		270.665		297.699		1.659.325		2.258.906	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	395.828	0,92	405.953	0,94	522.499	0,93	1.351.625	0,68	1.933.277	0,68
ACTIVO TOTAL	430.844		433.971		559.294		1.977.673		2.861.812	
Rentabilidad										
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.297	0,01	-1.855	-0,01	23.273	0,08	41.908	0,09	34.561	0,08
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	185.346		212.451		289.972		460.627		438.747	

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2022	2021
Resultado del período	1.297	-1.855
Intereses ganados	-59	-113
Intereses perdidos	1.664	3.060
Impuesto a las ganancias	1.519	-4.514
Depreciaciones y amortizaciones	217	274
EBITDA (no auditado)	4.638	-3.148
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	6.629	11.887
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	907	225
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-957	283
Diferencias de cambio, netas	-2.076	-5.202
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-10	-6
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	1.874	-227
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-4.490	-622
Otros costos/ingresos financieros	181	263
EBITDA Ajustado (no auditado)	6.696	3.453
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) ⁽¹⁾	57,39%	43,05%

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

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, 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2022	2021
Ganancia bruta	7.403	4.810
Gastos de comercialización	-493	-618
Depreciación y amortización	217	274
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	907	225
NOI (no auditado)	8.034	4.691

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2022	2021
Resultado del período	1.297	-1.855
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	6.629	11.887
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	907	225
Depreciación y amortización	217	274
Diferencia de cambio, neta	-2.076	-5.202
Otros resultados financieros	88	3
Resultados por instrumentos financieros derivados	-10	-6
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	1.874	-227
Otros costos financieros	184	258
Impuesto diferido	1.039	-7.124
Interés no controlante	-135	758
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-240	-429
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-957	283
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-4.490	-622
Recompra de obligaciones negociables	-91	2
FFO Ajustado	4.236	-1.775

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

XX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

El primer trimestre del ejercicio 2023 evidenció una muy buena performance operativa de los negocios de renta, principalmente centros comerciales y hoteles, que continúan su proceso de recuperación post pandemia.

El negocio de centros comerciales mantiene su ritmo de crecimiento motivado por el público visitante, la recuperación de los rubros de gastronomía y entretenimientos y la inflación de indumentaria, que fue mayor al promedio. Esperamos mantener los niveles de ventas y visitantes en todo el ejercicio 2023 y ocupar la superficie que quedó disponible como consecuencia de la pandemia. En cuanto al segmento de oficinas, somos optimistas en cuanto a su evolución futura a pesar de la leve reducción en la renta promedio y ocupación registrada en el primer trimestre del ejercicio. Venimos observando un mayor retorno a la presencialidad y, junto con ello, un incremento de la demanda por nuestros espacios en alquiler.

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

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

Seguiremos trabajando durante el ejercicio 2023 en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que continuaremos evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones, tales como disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, emisión de obligaciones negociables, recompra de acciones propias, entre otros instrumentos que sean de utilidad a los objetivos propuestos

De cara al futuro, seguiremos innovando en el desarrollo de proyectos inmobiliarios únicos, apostando por la integración de los espacios comerciales y residenciales, ofreciendo a nuestros clientes un mix de productos y servicios atractivos, lugares para el encuentro y una experiencia memorable, con el objetivo de alcanzar un portafolio cada vez más moderno y sustentable. Si bien el contexto económico actual y la agenda política frente al próximo año electoral generan incertidumbre, confiamos en la calidad de nuestro portafolio y la capacidad de nuestro management para llevar adelante el negocio de manera exitosa.

Eduardo S. Elsztain
Presidente