

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre 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)                                                   | IIT 23         | IIT 22        | Var a/a        | 6M 23          | 6M 22         | Var a/a        |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Ingresos                                                            | 17.205         | 12.120        | 42,0%          | 30.890         | 21.527        | 43,5%          |
| Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | -21.755        | 57.674        | -137,7%        | -29.530        | 43.731        | -167,5%        |
| <b>Resultado Operativo</b>                                          | <b>-16.184</b> | <b>62.120</b> | <b>-126,1%</b> | <b>-17.422</b> | <b>51.642</b> | <b>-133,7%</b> |
| Depreciaciones y Amortizaciones                                     | 439            | 349           | 25,8%          | 694            | 670           | 3,6%           |
| <b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>                                        | <b>-15.745</b> | <b>62.469</b> | <b>-125,2%</b> | <b>-16.728</b> | <b>52.312</b> | <b>-132,0%</b> |
| <b>EBITDA ajustado <sup>(1)</sup></b>                               | <b>6.047</b>   | <b>8.593</b>  | <b>-29,6%</b>  | <b>13.903</b>  | <b>12.630</b> | <b>10,1%</b>   |
| <b>Resultado del Período</b>                                        | <b>13.915</b>  | <b>51.887</b> | <b>-73,2%</b>  | <b>15.436</b>  | <b>49.712</b> | <b>-68,9%</b>  |
| Atribuible a accionistas de la sociedad controlante                 | 13.727         | 51.392        | -73,3%         | 15.090         | 50.105        | -69,9%         |
| Atribuible a interés no controlante                                 | 188            | 495           | -62,0%         | 346            | -393          | -              |

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

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

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

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

## II. Centros Comerciales

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

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

### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

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

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

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

## Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

|                                | Fecha de adquisición | Ubicación                 | Área bruta locativa m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup> | Locales      | Ocupación <sup>(2)</sup> | Participación IRSA <sup>(3)</sup> |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Alto Palermo                   | dic-97               | CABA                      | 20.507                                            | 140          | 99,1%                    | 100%                              |
| Abasto Shopping <sup>(4)</sup> | nov-99               | CABA                      | 37.163                                            | 160          | 98,6%                    | 100%                              |
| Alto Avellaneda                | dic-97               | Provincia de Buenos Aires | 40.254                                            | 124          | 86,2%                    | 100%                              |
| Alcorta Shopping               | jun-97               | CABA                      | 15.812                                            | 111          | 93,8%                    | 100%                              |
| Patio Bullrich                 | oct-98               | CABA                      | 11.664                                            | 91           | 92,1%                    | 100%                              |
| Dot Baires Shopping            | may-09               | CABA                      | 47.296                                            | 163          | 89,3%                    | 80%                               |
| Soleil                         | jul-10               | Provincia de Buenos Aires | 15.734                                            | 73           | 100,0%                   | 100%                              |
| Distrito Arcos                 | dec-14               | CABA                      | 14.457                                            | 67           | 100,0%                   | 90,0%                             |
| Alto Noa Shopping              | mar-95               | Salta                     | 19.388                                            | 85           | 97,8%                    | 100%                              |
| Alto Rosario Shopping          | nov-04               | Santa Fe                  | 34.858                                            | 136          | 96,4%                    | 100%                              |
| Mendoza Plaza Shopping         | dic-94               | Mendoza                   | 41.511                                            | 128          | 87,5%                    | 100%                              |
| Córdoba Shopping               | dic-06               | Córdoba                   | 15.368                                            | 103          | 100,0%                   | 100%                              |
| La Ribera Shopping             | ago-11               | Santa Fe                  | 10.531                                            | 68           | 97,7%                    | 50%                               |
| Alto Comahue                   | mar-15               | Neuquén                   | 11.697                                            | 89           | 98,0%                    | 99,95%                            |
| Patio Olmos <sup>(5)</sup>     | sep-07               | Córdoba                   | -                                                 | -            | -                        | -                                 |
| <b>Total</b>                   |                      |                           | <b>336.240</b>                                    | <b>1.538</b> | <b>93,9%</b>             |                                   |

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

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

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

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

(5) IRSA 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 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas por tipo de negocio al 31 de diciembre de 2022, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019<sup>(1)</sup>

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

| (ARS millones)                  | 6M 23         | 6M 22         | Var a/a      | 6M 21        | 6M 20         | 6M 19         |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Alquileres Básicos              | 5.909         | 3.609         | 63,7%        | 2.608        | 6.746         | 6.213         |
| Alquileres Porcentuales         | 7.173         | 6.098         | 17,6%        | 1.362        | 4.243         | 2.681         |
| <b>Total de alquileres</b>      | <b>13.082</b> | <b>9.707</b>  | <b>34,8%</b> | <b>3.970</b> | <b>10.989</b> | <b>8.894</b>  |
| Publicidad no tradicional       | 355           | 244           | 45,5%        | 123          | 263           | 326           |
| Ingresos por cargos de admisión | 1.240         | 910           | 36,3%        | 962          | 1.821         | 1.420         |
| Gerenciamiento                  | 136           | 152           | -10,5%       | 162          | 189           | 168           |
| Estacionamiento                 | 649           | 383           | 69,5%        | 23           | 760           | 706           |
| Comisiones                      | 308           | 242           | 27,3%        | 206          | 368           | 359           |
| Otros                           | 23            | 30            | -23,3%       | 267          | 80            | 503           |
| <b>Subtotal</b>                 | <b>15.793</b> | <b>11.668</b> | <b>35,4%</b> | <b>5.713</b> | <b>14.470</b> | <b>12.376</b> |
| Expensas y FPC                  | 5.858         | 4.507         | 30,0%        | 3.002        | 5.696         | 4.372         |
| <b>Total</b>                    | <b>21.651</b> | <b>16.175</b> | <b>33,9%</b> | <b>8.715</b> | <b>20.166</b> | <b>16.748</b> |

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## III. Oficinas

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

### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

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

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

### Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

| (en ARS millones)                                                                                                | IIT 23        | IIT 22       | Var a/a        | 6M 23         | 6M 22        | Var a/a        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| Ingresos por ventas, alquileres y servicios                                                                      | 830           | 827          | 0,4%           | 1.635         | 2.347        | -30,3%         |
| Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios | -7.333        | 4.302        | -270,5%        | -7.934        | 1.200        | -761,2%        |
| <b>Resultado Operativo</b>                                                                                       | <b>-6.704</b> | <b>4.529</b> | <b>-248,0%</b> | <b>-6.689</b> | <b>2.636</b> | <b>-353,8%</b> |
| Depreciaciones y Amortizaciones                                                                                  | 40            | 81           | -50,6%         | 83            | 107          | -22,4%         |
| <b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>                                                                                      | <b>-6.664</b> | <b>4.610</b> | <b>-244,6%</b> | <b>-6.606</b> | <b>2.743</b> | <b>-340,8%</b> |
| <b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>                                                                             | <b>669</b>    | <b>308</b>   | <b>117,2%</b>  | <b>1.328</b>  | <b>1.543</b> | <b>-13,9%</b>  |

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

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

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas:

| Oficinas y Otros                             | Fecha de Adquisición | Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup> | Ocupación <sup>(2)</sup> | Participación efectiva | 6M 23 - Ingresos por alquileres (ARS miles) <sup>(4)</sup> |
|----------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Oficinas AAA &amp; A</b>                  |                      |                                                      |                          |                        |                                                            |
| Torre Boston                                 | Dic-14               |                                                      |                          |                        | 1.418                                                      |
| Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup>        | Dic-14               | 2.979                                                | 100,0%                   | 100%                   | 105.518                                                    |
| Dot Building                                 | Nov-06               | 11.242                                               | 78,5%                    | 80%                    | 208.817                                                    |
| Zetta                                        | May-19               | 32.173                                               | 93,9%                    | 80%                    | 874.692                                                    |
| 261 Della Paolera – Catalinas <sup>(5)</sup> | Dic-20               | 16.832                                               | 64,8%                    | 100%                   | 370.165                                                    |
| <b>Total Oficinas AAA &amp; A</b>            |                      | <b>63.226</b>                                        | <b>83,7%</b>             |                        | <b>1.560.610</b>                                           |
| <b>Oficinas B</b>                            |                      |                                                      |                          |                        |                                                            |
| Suipacha 652/64                              | Dic-14               | 11.465                                               | -                        | 100%                   | -                                                          |
| Philips                                      | Jun-17               | 8.017                                                | 47,6%                    | 100%                   | 74.188                                                     |
| <b>Total Oficinas B</b>                      |                      | <b>19.482</b>                                        | <b>19,6%</b>             | <b>100%</b>            | <b>74.188</b>                                              |
| <b>Total Segmento Oficinas</b>               |                      | <b>82.708</b>                                        | <b>68,6%</b>             |                        | <b>1.634.798</b>                                           |

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

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

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

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

(5) Somos dueños del 46,9% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre 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 alcanzando niveles previos a la pandemia.

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

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

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

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

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

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

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

(4) Promedio acumulado de 3 meses

## Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

|                                            | IIT 23 | IT 23 | IVT 22 | IIIT 22 | IIT 22 |
|--------------------------------------------|--------|-------|--------|---------|--------|
| Ocupación Promedio                         | 71,4%  | 62,7% | 52,0%  | 45,2%   | 42,5%  |
| Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche) | 208    | 227   | 172    | 234     | 205    |

## V. Ventas y Desarrollos

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

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## VI. Otros

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

## VII. Operaciones financieras y Otros

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

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

## VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

| 6M 23                           | Centros comerciales | Oficinas      | Ventas y desarrollos | Hoteles      | Otros         | Total          |
|---------------------------------|---------------------|---------------|----------------------|--------------|---------------|----------------|
| <b>Resultado Operativo</b>      | 6.315               | -6.689        | -15.532              | 1.465        | -3.553        | -17.994        |
| Depreciaciones y amortizaciones | 207                 | 83            | 49                   | 259          | 101           | 699            |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>6.522</b>        | <b>-6.606</b> | <b>-15.483</b>       | <b>1.724</b> | <b>-3.452</b> | <b>-17.295</b> |

  

| 6M 22                           | Centros comerciales | Oficinas       | Ventas y desarrollos | Hoteles       | Otros           | Total          |
|---------------------------------|---------------------|----------------|----------------------|---------------|-----------------|----------------|
| <b>Resultado Operativo</b>      | -3.470              | 2.636          | 52.302               | 424           | -234            | 51.658         |
| Depreciaciones y amortizaciones | 191                 | 107            | 19                   | 271           | 84              | 672            |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>-3.279</b>       | <b>2.743</b>   | <b>52.321</b>        | <b>695</b>    | <b>-150</b>     | <b>52.330</b>  |
| <b>Var EBITDA</b>               | <b>-</b>            | <b>-340,8%</b> | <b>-129,6%</b>       | <b>148,1%</b> | <b>2.201,3%</b> | <b>-133,0%</b> |

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## IX. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado (ARS millones)

A continuación, se presenta la explicación de la conciliación del resultado por segmento con el estado de resultados consolidado. La diferencia se debe a la presencia de negocios conjuntos que se incluyen en el segmento, pero no en el estado de resultados.

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

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

## X. Deuda financiera y otras

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

| Tipo de Deuda                                          | Moneda     | Monto (USD MM) <sup>(1)</sup> | Tasa     | Vencimiento |
|--------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|----------|-------------|
| Descubiertos Bancarios                                 | ARS        | 24,7                          | Variable | < 360 días  |
| Préstamo PAMSA                                         | USD        | 2,7                           | 5,95%    | feb-23      |
| ON Clase II <sup>(3)</sup>                             | USD        | 121,0                         | 8,75%    | mar-23      |
| ON Clase IX <sup>(4)</sup>                             | USD        | 56,1                          | 10,0%    | mar-23      |
| ON Clase I                                             | USD        | 3,1                           | 10,0%    | mar-23      |
| ON Clase VIII                                          | USD        | 10,8                          | 10,0%    | nov-23      |
| ON Clase XI                                            | USD        | 12,8                          | 5,0%     | mar-24      |
| ON Clase XII                                           | ARS        | 47,6                          | Variable | mar-24      |
| ON Clase XIII                                          | USD        | 29,6                          | 3,9%     | ago-24      |
| ON Clase XIV                                           | USD        | 156,0                         | 8,75%    | jun-28      |
| <b>Deuda Total IRSA</b>                                | <b>USD</b> | <b>464,4</b>                  |          |             |
| Efectivo y Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup> | USD        | 158,3                         |          |             |
| <b>Deuda Neta IRSA</b>                                 | <b>USD</b> | <b>306,1</b>                  |          |             |

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 177,16 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 y con fecha 3 de febrero de 2023 se anunció el rescate total de dicho monto (ver punto XI. Hechos Relevantes y Posteriores).

(4) Con posterioridad al cierre del período, el 6 de febrero de 2023, se anunció la cancelación parcial de las ON Clase IX por USD 22,5 millones (ver punto XI. Hechos Relevantes y Posteriores).

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## XI. Hechos Relevantes y Posteriores

### ***Octubre 2022: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas***

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

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

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

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

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

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

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

### ***Noviembre 2022: Ejercicio de Warrants***

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

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

### ***Enero 2023: Emisión de Obligaciones Negociables***

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Los fondos serán destinados a cancelar deuda de corto plazo.

## **Febrero 2023: Cancelación anticipada Obligaciones Negociables Clase II**

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

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

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

## **Febrero 2023: Cancelación parcial Obligaciones Negociables Clase IX**

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

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

## **XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa**

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

| (en ARS millones)                                                           | 31.12.2022     | 31.12.2021    | 31.12.2020     | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Resultado operativo</b>                                                  | <b>-17.422</b> | <b>51.642</b> | <b>27.164</b>  | <b>28.973</b>  | <b>-23.388</b> |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos               | 1.318          | -234          | -1.330         | -4.449         | -2.360         |
| <b>Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>   | <b>-16.104</b> | <b>51.408</b> | <b>25.834</b>  | <b>24.524</b>  | <b>-25.748</b> |
| Ingresos financieros                                                        | 269            | 307           | 201            | 435            | 1.832          |
| Costos financieros                                                          | -5.174         | -7.513        | -9.313         | -11.502        | -20.702        |
| Otros resultados financieros                                                | 2.545          | 14.914        | 9.303          | -16.962        | 6.835          |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda | 8.616          | 837           | 3.261          | 973            | -2.379         |
| <b>Resultados financieros, netos</b>                                        | <b>6.256</b>   | <b>8.545</b>  | <b>3.452</b>   | <b>-27.056</b> | <b>-14.414</b> |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>                          | <b>-9.848</b>  | <b>59.953</b> | <b>29.286</b>  | <b>-2.532</b>  | <b>-40.162</b> |
| Impuesto a las ganancias                                                    | 25.284         | -10.241       | -11.773        | -7.997         | 13.117         |
| <b>Resultado del período de las operaciones continuadas</b>                 | <b>15.436</b>  | <b>49.712</b> | <b>17.513</b>  | <b>-10.529</b> | <b>-27.045</b> |
| Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos            | -              | -             | -20.936        | 29.967         | -6.436         |
| <b>Resultado del período</b>                                                | <b>15.436</b>  | <b>49.712</b> | <b>-3.423</b>  | <b>19.438</b>  | <b>-33.481</b> |
| Otros resultados integrales del período                                     | -570           | -845          | -23.946        | 29.579         | 1.500          |
| <b>Resultado integral del período</b>                                       | <b>14.866</b>  | <b>48.867</b> | <b>-27.369</b> | <b>49.017</b>  | <b>-31.981</b> |
| <b>Atribuible a:</b>                                                        |                |               |                |                |                |
| Accionistas de la sociedad controlante                                      | 14.518         | 49.285        | -9.868         | -15.624        | -36.486        |
| Interés no controlante                                                      | 348            | -418          | -17.501        | 64.641         | 4.505          |

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

| (en ARS millones)                                                                             | 31.12.2022     | 31.12.2021    | 31.12.2020    | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas                                    | 10.640         | 9.140         | 12.944        | 67.167         | 42.342         |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión                                  | 3.371          | 12.406        | 150.086       | 55.321         | 1.021          |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación                               | -26.337        | -11.869       | -114.727      | -183.283       | 5.064          |
| <b>(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>                    | <b>-12.326</b> | <b>9.677</b>  | <b>48.303</b> | <b>-60.795</b> | <b>48.427</b>  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio                                   | 18.279         | 4.531         | 318.411       | 304.609        | 292.389        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta         | -              | -             | -             | -2.091         | -3.899         |
| Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo                       | -227           | -92           | -6            | -497           | -40            |
| Desconsolidación de subsidiarias                                                              | -              | -             | -340.958      | -              | -              |
| Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes | -49            | 35            | -21.026       | 17.971         | -9.775         |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>                              | <b>5.677</b>   | <b>14.151</b> | <b>4.724</b>  | <b>259.197</b> | <b>327.102</b> |

## XV. Índices comparativos.

| (en ARS millones)                 | 31.12.2022 |      | 31.12.2021 |      | 31.12.2020 |       | 31.12.2019 |      | 31.12.2018 |       |
|-----------------------------------|------------|------|------------|------|------------|-------|------------|------|------------|-------|
| <b>Liquidez</b>                   |            |      |            |      |            |       |            |      |            |       |
| ACTIVO CORRIENTE                  | 46.403     | 0,82 | 41.925     | 1,13 | 35.927     | 0,55  | 713.338    | 1,63 | 794.070    | 1,94  |
| PASIVO CORRIENTE                  | 56.329     |      | 37.240     |      | 65.835     |       | 437.393    |      | 408.400    |       |
| <b>Solvencia</b>                  |            |      |            |      |            |       |            |      |            |       |
| PATRIMONIO NETO TOTAL             | 250.095    | 1,05 | 242.923    | 0,76 | 271.329    | 0,86  | 325.813    | 0,19 | 560.541    | 0,27  |
| PASIVO TOTAL                      | 239.137    |      | 318.695    |      | 317.099    |       | 1.681.738  |      | 2.067.884  |       |
| <b>Inmovilización del Capital</b> |            |      |            |      |            |       |            |      |            |       |
| ACTIVO NO CORRIENTE               | 442.829    | 0,91 | 519.693    | 0,93 | 552.501    | 0,94  | 1.294.213  | 0,64 | 1.834.355  | 0,70  |
| ACTIVO TOTAL                      | 489.232    |      | 561.618    |      | 588.428    |       | 2.007.551  |      | 2.628.425  |       |
| <b>Rentabilidad</b>               |            |      |            |      |            |       |            |      |            |       |
| RESULTADO DEL EJERCICIO           | 15.436     | 0,06 | 49.712     | 0,20 | -3.423     | -0,01 | 19.438     | 0,04 | -33.481    | -0,08 |
| PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO    | 246.509    |      | 252.260    |      | 298.571    |       | 443.177    |      | 417.565    |       |

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## XVI. Reconciliación de EBITDA

En esta Reseña Informativa presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio, excluyendo: i) Intereses financieros ganados; ii) Intereses financieros perdidos; iii) impuesto a las ganancias; y iv) depreciación y amortización. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos total resultados financieros netos excluyendo intereses financieros netos, menos resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo el resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado.

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

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

(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 31 de diciembre de 2022

## XVII. Reconciliación de NOI

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## XVIII. Reconciliación de FFO

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## **XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre**

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

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

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

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

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

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

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II