



Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2024

Resumen Ejecutivo

Participe en la **Conferencia** del
Período Fiscal 2024



4 de septiembre de 2024



11:00 AM (Buenos Aires)



10:00 AM (US EST)



La conferencia será dirigida por:

- Matias Gaivironsky, CFO
- Jorge Cruces, CIO
- Santiago Donato, IRO



Para poder participar a la Conferencia*, por favor registrarse [aquí](#)

Webinar ID: 997 6476 0393

Contraseña: 743016

*Recomendamos unirse 10 minutos antes del comienzo de la conferencia. La conferencia será dirigida en inglés.

HECHOS DESTACADOS DEL EJERCICIO

EL EBITDA AJUSTADO DE LOS SEGMENTOS DE RENTA alcanzó ARS 171.772 millones durante el ejercicio 2024, un 8,8% superior al de 2023, impulsado por los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles.

EL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO 2024 registró una pérdida de ARS 23.054 millones debido principalmente al resultado negativo por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

LAS VENTAS REALES de locatarios en Centros Comerciales cayeron un 4,5% en el ejercicio 2024 comparadas con 2023 producto de un primer semestre de crecimiento y un segundo semestre de retracción de la actividad económica. **LA OCUPACIÓN** se mantuvo elevada en 97,4%.

DURANTE EL EJERCICIO VENDIMOS 3 pisos del edificio "261 Della Paolera", el edificio Suipacha 652/64, nuestra participación del 50% en Quality Invest S.A, propietaria del predio San Martín, **Y PERMUTAMOS** el predio Ezpeleta en la localidad de Quilmes, provincia de Buenos Aires. Por otra parte, suscribimos un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo residencial del edificio "Del Plata", ubicado en pleno microcentro porteño.

CON POSTERIORIDAD AL CIERRE, ADQUIRIMOS un inmueble lindero a Alto Avellaneda, con una superficie construida de 32.660 m2 y potencial de expansión a futuro **Y LANZAMOS UN AMBICIOSO PLAN PARA DESARROLLAR PROYECTOS RESIDENCIALES** en Argentina, entre los que se destaca Ramblas del Plata en Puerto Madero Sur, anteriormente conocido como Costa Urbana.

DISTRIBUIMOS DIVIDENDOS en dos oportunidades durante el ejercicio por un monto total de ARS 119.000 millones **Y RECOMPRAMOS ACCIONES PROPIAS** hasta el día de la fecha por aproximadamente 4,0% del capital social, invirtiendo ARS 29.674 millones.



Al 2 de septiembre de 2024

Acciones en Circulación
741.459.162

Acciones Propias en Cartera
33.085.001

GDS (Global Depository Share)
74.145.916

Warrants en Circulación
75.668.184

Market Capitalization
USD 745,2 MM

**Información de
Contacto**

Website
www.irsa.com.ar

E-mail
ir@irsa.com.ar

X
[@IRSAIR](https://twitter.com/IRSAIR)

Teléfono
(+54) 911 4323-7449

CARTA A LOS ACCIONISTAS

Estimados Accionistas:

El ejercicio 2024 estuvo signado por importantes acontecimientos políticos, con un primer semestre de volatilidad e incertidumbre propia del proceso electoral y un segundo semestre con una nueva administración que promete un cambio de ciclo económico, enfocado en reducir la inflación, controlar la emisión monetaria y alcanzar el equilibrio fiscal. En este contexto, la compañía pudo cerrar el año con buenos resultados en sus tres segmentos de renta y las perspectivas permiten proyectar nuevas inversiones para los próximos años.

Obtuvimos ingresos por ARS 328.546 millones, apenas un 1% por debajo del registrado en 2023 y un EBITDA Ajustado de ARS 183.970 millones, un 34% superior al de 2023, impulsado por los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles. El resultado neto fue una pérdida de ARS 23.054 millones, debido principalmente al resultado negativo por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

El negocio de centros comerciales cerró el ejercicio con una leve caída del 4,5% en las ventas reales de locatarios caracterizado por un primer semestre de crecimiento del consumo y un segundo semestre de retracción, producto de la aceleración de la inflación y su impacto en los salarios reales y la actividad económica. La ubicación premium de los activos y la gran variedad de ofertas y propuestas innovadoras de experiencia que ofrecen nuestros 15 centros comerciales permitieron mantener un buen flujo de visitantes y una ocupación del orden del 98%.

El segmento de oficinas continúa adaptándose a las nuevas tendencias de trabajo híbrido. Aunque los niveles de renta y ocupación de la industria siguen afectados, hemos observado un mayor retorno a la presencialidad, lo que ha incrementado la demanda de nuestros espacios en alquiler. Nuestro portafolio premium incrementó su ocupación a niveles de 96%, mantuvo precios de alquiler en el orden de USD/m² 25 y valores de venta firmes. Vendimos durante el ejercicio el edificio Suipacha 652/64 y tres pisos del edificio "Della Paolera 261", reduciendo el stock del portfolio un 20% a 59,348 m² de ABL. El real estate comercial demostró, una vez más, su liquidez y fortaleza como alternativa de inversión y resguardo de valor en tiempos de crisis.

La actividad hotelera mantuvo buen nivel de ingresos y ocupación durante este año, aunque el último trimestre se observó una merma del turismo internacional producto de la menor competitividad cambiaria y ello representa un desafío de cara al próximo ejercicio. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, continúa siendo una gran atracción para el segmento de ingresos altos y los hoteles Libertador e Intercontinental de Buenos Aires están trabajando en nuevas propuestas de mejora y diferenciación del producto a la espera de la plena recuperación del segmento de eventos corporativos. En esta línea, nuestra inversión en La Rural y los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este, concluyó el ejercicio con resultados mixtos. Si bien se pudo mantener el calendario ferial y la cantidad de visitantes, se observó una menor inversión de parte de los expositores y una retracción del consumo del público en los stands y/o servicios.

En materia de inversiones, suscribimos durante el ejercicio un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo residencial del edificio "Del Plata", ubicado en pleno microcentro porteño, en el marco del programa de reconversión promovido por el gobierno de la ciudad de Buenos Aires y con posterioridad al cierre, adquirimos un inmueble lindero a Alto Avellaneda, unos de nuestros principales centros comerciales en términos de facturación y número de visitantes, con una superficie construida de 32.660 m² y potencial de expansión a futuro. Por otra parte, vendimos nuestra participación del 50% en Quality Invest S.A, propietaria del predio San Martín, que fuera sede de la planta industrial de Nobleza Picardo hasta 2011 y permutamos el predio Ezpeleta, de 46 hectáreas, ubicado sobre la

Autopista Bs. As. – La Plata en el partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires, para el desarrollo del proyecto Nuevo Quilmes 2.

Continuaremos analizando oportunidades de adquisición, venta y/o permutas de inmuebles y evaluando el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. En este sentido, anunciamos recientemente ambiciosos planes para desarrollar viviendas en Argentina. Construiremos edificios de departamentos en el complejo comercial Polo Dot así como en el barrio de Caballito, reformaremos el Edificio del Plata frente al obelisco para transformar sus oficinas en viviendas, lanzaremos un “centro de usos mixtos” en La Plata y nos embarcaremos en el mayor desarrollo de la historia de la compañía, Ramblas del Plata, anteriormente conocido como Costa Urbana.

Ramblas del Plata tiene un potencial para desarrollar 866.806 m² de usos mixtos, demandará una gran inversión durante los próximos años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

En materia financiera, durante el ejercicio emitimos obligaciones negociables en el mercado local por la suma de USD 94,6 millones, distribuimos dividendos en dos oportunidades con rendimientos del 13% y 7% respectivamente, así como acciones en cartera representativas del 1,7% del capital. Adicionalmente, recompramos acciones propias por aproximadamente 2,6% del capital social durante el ejercicio y con posterioridad al cierre, lanzamos un nuevo programa por hasta ARS 15.000 millones. Por último, fuimos incluidos en el índice S&P Merval, que mide el rendimiento de las acciones más grandes y líquidas que cotizan en BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos).

Con el objetivo de alcanzar sinergias futuras y creyendo firmemente en la necesidad de impulsar el crédito hipotecario en la Argentina, mantenemos nuestra participación del 29,9% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA). El Banco fue la primera entidad en restablecer los créditos hipotecarios este año en Argentina lanzando préstamos UVA para la compra o construcción de viviendas, seguido por otros 14 bancos, públicos y privados.

Nuestro enfoque estratégico nos impulsa a seguir 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, poniendo foco en la sostenibilidad a través del relacionamiento con nuestras comunidades, el cuidado del medio ambiente y las personas, promoviendo la inclusión en nuestros equipos de trabajo.

Durante este año, avanzamos en los compromisos asumidos en materia ambiental, social y de gobernanza e integramos nuevamente el Índice de Sustentabilidad de BYMA, que destaca a las 20 compañías argentinas listadas con mejor desempeño ESG. En materia ambiental, obtuvimos la certificación LEED Gold Core & Shell de nuestro último desarrollo, el edificio “261 Della Paolera”, en Catalinas, que reconoce el compromiso de la compañía con el desarrollo inmobiliario sostenible. Con este logro, el 72% de nuestro portafolio premium de oficinas cuenta con sello LEED y varios inquilinos en proceso de certificación de sus interiores, promoviendo el diseño energético y ambiental, la calidad de vida y los espacios de trabajo saludables. En materia social, avanzamos en múltiples iniciativas y voluntariados, con foco en educación de calidad, impulsando la participación de la comunidad. Invertimos, en forma directa y a través de Fundación IRSA, la suma aproximada de ARS 500 millones, mediante alianzas con más de 200 organizaciones de la sociedad civil. Seguimos trabajando con elevados estándares de gobierno corporativo cotizando hace 75 años en la bolsa de Buenos Aires (BYMA) y cumpliendo 30 años en la bolsa de Nueva York (NYSE).

Nos sentimos orgullosos de la solidez de los negocios de IRSA, de la capacidad del management para optimizar el manejo de un portafolio único y de la prudencia de su gestión financiera. Estamos convencidos del potencial de la industria inmobiliaria y su rol en la reactivación económica del país.

Agradecemos el apoyo de siempre de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores.

Eduardo S. Elsztain
Presidente

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

Contexto económico en el que operó la Sociedad

La Sociedad operó en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** Al cierre del año 2023, el país experimentó una caída del 1,6% en su actividad económica, según datos del INDEC. Esta tendencia negativa continuó durante el primer trimestre de 2024, con una caída del 2,6% respecto al cuarto trimestre del año anterior, tendencia que se mantuvo durante el segundo trimestre del calendario 2024. La expectativa de contracción económica se mantiene para el resto del 2024 esperando una recuperación para el 2025 del 3,2% según los participantes del Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2023 y el 30 de junio de 2024, la inflación acumulada alcanzó el 271,5% (medida por el IPC). Durante el primer semestre de 2024, la inflación mostró una desaceleración y la proyección de inflación anual para diciembre de 2024, según REM sería del 138,1%.
- **Tipo de Cambio:** En ese mismo período, de acuerdo con el tipo de cambio oficial, el peso argentino se depreció nominalmente frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 256,70 a ARS 912 por cada dólar al cierre del período. De igual forma se comportó el dólar MEP, pasando de ARS 482,52 a ARS 1.348,58.
- **Superávit Fiscal:** Durante el primer semestre de 2024, Argentina logró un superávit fiscal del 0,4% del PBI como resultado del fuerte ajuste aplicado por el gobierno para ordenar las cuentas del sector público, reducir la emisión monetaria y bajar la inflación.
- **Restricciones Cambiarias:** La autoridad monetaria mantuvo las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores durante todo el 2023 y el primer semestre del 2024, aunque el gobierno ha iniciado un proceso gradual para flexibilizarlas con el objetivo de fomentar un crecimiento sostenible. A pesar de estas restricciones, la compañía logró cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales.

El 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo gobierno en Argentina con la intención de llevar a cabo una amplia reforma legal y regulatoria.

Entre las primeras medidas adoptadas por el nuevo gobierno se encuentra un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) emitido en diciembre de 2023, que introdujo modificaciones en diversas leyes. Aunque el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación, algunas de sus disposiciones permanecieron vigentes debido a acciones judiciales que suspendieron ciertas modificaciones. Posteriormente, en junio de 2024, se sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos. Esta ley declara la emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por un año, y delega en el Poder Ejecutivo nacional facultades para reorganizar la administración pública, reducir el déficit y mejorar la transparencia en la gestión estatal. La ley también establece reformas en el mercado laboral, el código aduanero y el estatus de las empresas públicas. Aunque algunas disposiciones enfrentaron resistencia y desafíos judiciales, la ley ha sido considerada un paso fundamental para la reestructuración económica del país.

Las reformas propuestas por el nuevo gobierno, incluyendo la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, están en proceso de implementación y discusión legislativa. Aunque algunas disposiciones han sido aprobadas, muchas de las reformas aún enfrentan resistencia y desafíos judiciales. La evolución de estas reformas y las nuevas medidas que podrían anunciarse siguen siendo inciertas en este momento.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IVT 24	IVT 23	Var a/a	PF 24	PF 23	Var a/a
Ingresos	75.330	83.953	-10,3%	328.546	331.721	-1,0%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	106.895	-22.047	-	-350.591	-182.590	92,0%
Resultado Operativo	136.432	-29.934	-	-190.695	-97.115	96,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.689	1.613	4,7%	6.548	7.056	-7,2%
EBITDA ⁽¹⁾	138.121	-28.321	-	-184.147	-90.059	104,5%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	31.226	-6.214	-	183.970	137.508	33,8%
Resultado del Período	109.418	69.743	56,9%	-23.054	215.837	-110,7%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	106.030	71.580	48,1%	-18.377	213.076	-108,6%
Atribuible a interés no controlante	3.388	-1.837	-	-4.677	2.761	-269,4%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

Los ingresos del Grupo disminuyeron apenas un 1% durante el ejercicio 2024 comparado con el ejercicio 2023 mientras que el EBITDA ajustado alcanzó los ARS 183.970 millones, aumentando un 33,8% comparado con 2023. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 171.772 millones, ARS 137.338 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 13.274 millones en el segmento de oficinas y ARS 21.160 millones en el segmento Hoteles, creciendo un 8,8% respecto al ejercicio 2023.

El resultado neto para el ejercicio 2024 registró una pérdida de ARS 23.054 millones comparado con una ganancia de ARS 215.837 millones en el ejercicio anterior. Esto se explica, principalmente, por el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, parcialmente compensado por los resultados financieros y el impacto positivo del Impuesto a las Ganancias.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2024 vs 2023

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 168.001 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 182.590 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 350.591 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 190.149 millones (de la cual una pérdida de ARS 41.496 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 16.890 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 131.343 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 420 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 350.955 millones (de la cual una pérdida de ARS 14.936 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 69.585 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 266.145 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 289 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) una mejora en la estimación de la tasa de descuento en dólares de perpetuidad, y (ii) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado, (iii) esto fue parcialmente compensado por la moderación de la tasa de crecimiento proyectada de algunos centros comerciales.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable del segmento de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. En nuestro segmento oficinas el valor se vio principalmente afectado por la apreciación del peso contra el "dólar MEP" durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

II. Centros comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 336.545 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 2.260.614 millones durante el ejercicio 2024, 4,5% por debajo del ejercicio 2023 producto de un primer semestre de crecimiento y un segundo semestre de retracción de la actividad económica y el consumo

La ocupación del portafolio se mantuvo elevada en 97,6%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IVT 24	IIIT 24	IIT 24	IT 24	IVT 23
Superficie Alquilable Total (m ²)	336.545	335.866	334.845	334.737	335.826
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	507.566	414.461	720.835	617.752	628.688
Ocupación	97,6%	97,9%	98,0%	98,0%	97,4%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 24	IVT 23	Var a/a	PF 24	PF 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	45.421	47.143	-3,7%	179.650	176.246	1,9%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	812	6.874	-88,2%	-14.936	-41.496	-64,0%
Resultado Operativo	35.150	40.197	-12,6%	120.545	87.759	37,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	470	354	32,8%	1.857	1.991	-6,7%
EBITDA⁽¹⁾	35.620	40.551	-12,2%	122.402	89.750	36,4%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	34.808	33.677	3,4%	137.338	131.246	4,6%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

Los ingresos del segmento durante el ejercicio 2024 alcanzaron los ARS 179.650 millones, un incremento del 1,9% respecto del ejercicio anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 137.338 millones, un 4,6% por encima del registrado en el ejercicio 2023.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.733	140	99,4%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.166	151	99,5%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.784	119	93,7%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.859	107	99,9%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.395	90	91,2%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.018	162	99,3%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.675	73	100,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.508	63	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.427	83	99,4%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.858	130	93,7%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	118	98,6%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	98	99,5%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.542	67	91,7%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.701	84	99,4%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			336.545	1.485	97,6%	

(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 par

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio ⁽¹⁾

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alto Palermo	293.534	310.288	255.735	95.873	168.407
Abasto Shopping	306.292	338.464	261.260	83.457	171.257
Alto Avellaneda	233.456	231.712	183.224	69.450	151.313
Alcorta Shopping	170.099	182.666	174.797	72.838	100.406
Patio Bullrich	94.123	101.168	92.574	46.902	68.298
Dot Baires Shopping	190.979	190.286	162.191	63.907	134.520
Soleil	140.712	125.975	115.895	56.105	69.892
Distrito Arcos	175.874	176.748	150.395	81.599	78.924
Alto Noa Shopping	90.271	96.847	92.381	68.402	68.176
Alto Rosario Shopping	236.778	267.936	241.799	145.684	142.545
Mendoza Plaza Shopping	138.306	144.975	137.161	118.236	111.243
Córdoba Shopping	75.872	84.248	77.066	48.522	43.907
La Ribera Shopping ⁽²⁾	36.788	42.496	36.748	17.963	29.091
Alto Comahue	77.530	72.251	58.230	26.561	41.663
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-	-	-
Total de ventas	2.260.614	2.366.060	2.039.456	995.499	1.379.642

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

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

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio acumuladas al 30 de junio ⁽¹⁾

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Tienda Ancla	796	-	-	24.157	73.470
Indumentaria y Calzado	1.309.274	1.383.152	1.220.003	570.325	754.874
Entretenimiento	60.112	67.648	48.682	7.386	42.369
Hogar y decoración	54.982	58.182	55.183	29.852	28.184
Electro	261.756	262.133	183.183	75.825	155.400
Gastronomía	291.784	274.245	192.868	158.922	196.680
Varios	51.477	41.180	306.683	16.771	16.485
Servicios	230.433	279.520	32.854	112.261	112.180
Total de ventas	2.260.614	2.366.060	2.039.456	995.499	1.379.642

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de junio

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alquileres Básicos	77.241	70.873	47.281	32.327	61.704
Alquileres Porcentuales	62.294	72.508	67.080	18.952	29.016
Total de alquileres	139.535	143.381	114.361	51.279	90.720
Publicidad no tradicional	6.052	3.853	3.188	1.442	3.630
Ingresos por cargos de admisión	17.345	14.876	11.239	10.347	17.815
Gerenciamiento	1.595	1.546	1.676	1.768	2.073
Estacionamiento	8.367	7.780	4.614	490	5.840
Comisiones	5.634	4.261	3.292	2.363	3.061
Otros	193	305	337	2.354	413
Subtotal	173.772	176.002	138.707	70.043	123.552
Otros Ingresos ⁽¹⁾	929	244	129	119	137
Ajustes y Eliminaciones	-	-	-	-264	-6.632
Total	174.701	176.246	138.836	69.898	117.057

(1) Al 30 de junio de 2024 incluye ARS 139,2 por Patio Olmos y ARS 789,9 por ingresos de sponsoreo producción BAF.

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con una vacancia en el orden del 16,8% en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, en línea con el trimestre anterior. Los precios de alquiler no sufrieron grandes modificaciones durante el segundo trimestre del año. Los inmuebles de categoría A+ presentan un precio promedio de 23,6 USD/m² y los de clase A de 19,5 USD/m². En cuanto al precio promedio por submercado, Catalinas, Puerto Madero y Norte CABA reflejan los más elevados con registros de 24,12 USD/m², 24,66 USD/m² y 26,85 USD/m² respectivamente.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IVT 24	IIIT 24	IIT 24	IT 24	IVT 23
Superficie alquilable (m ²)	59.348	59.348	59.348	61.742	74.392
Ocupación Total	89,4%	86,6%	84,8%	83,0%	68,7%
Ocupación clase A+ y A	95,5%	92,8%	92,8%	88,5%	86,9%
Ocupación clase B	50,6%	46,7%	33,8%	46,4%	17,2%
Renta (USD/m ²)	24,4	24,6	24,9	25,2	25,5

La superficie total alquilable durante el cuarto trimestre del ejercicio 2024 fue de 59.348 m², en línea con el trimestre anterior. La ocupación promedio del portafolio A+ y A se incrementó al 95,5% mientras la renta promedio se mantuvo en el orden de los 25,4 USD/m².

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IVT 24	IVT 23	Var a/a	PF 24	PF 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	3.478	3.658	-4,9%	16.243	17.031	-4,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	64.677	3.506	1744,8%	-69.585	-16.890	312,0%
Resultado Operativo	67.493	5.816	1060,5%	-56.555	-4.674	1110,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	52	6	766,7%	244	539	-54,7%
EBITDA⁽¹⁾	67.545	5.822	1060,2%	-56.311	-4.135	1261,8%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	2.868	2.316	23,8%	13.274	12.755	4,1%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

Durante el ejercicio 2024, los ingresos de oficinas disminuyeron un 4,6% mientras que el EBITDA Ajustado incrementó un 4,1% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por menores resultados operativos a causa de las ventas realizadas. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 81,7%.

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

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Boston ⁽⁵⁾	Dic-14				14
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	754
Dot Building	Nov-06	11.242	79,4%	80%	2.321
Zetta Building	May-19	32.173	100,0%	80%	9.958
261 Della Paolera ⁽⁶⁾	Dic-20	4.937	100,0%	100%	2.709
Total Oficinas AAA & A		51.331	95,5%		15.756
Oficinas B					
Philips Building	Jun-17	8.017	50,6%	100%	487
Total Oficinas B		8.017	50,6%	100%	487
Subtotal Oficinas		59.348	89,4%		16.243

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2024. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2024.

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

(4) Corresponde a los ingresos anuales

(5) La compañía conserva la propiedad de un local comercial en alquiler en el edificio.

(6) Somos dueños del 14% del edificio que tiene 35.872 m² de área bruta locativa. Dentro del área bruta locativa se incluyen m² correspondientes a otros espacios comunes.

IV. Hoteles

La actividad hotelera mantuvo buen nivel de ingresos y ocupación durante este año, aunque el último trimestre se observó una merma del turismo internacional producto de la menor competitividad cambiaria y ello representa un desafío de cara al próximo ejercicio. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, continúa siendo una gran atracción para el segmento de ingresos altos y los hoteles Libertador e Intercontinental de Buenos Aires están trabajando en nuevas propuestas de mejora y diferenciación del producto a la espera de la plena recuperación del segmento de eventos corporativos.

Durante el ejercicio 2024 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100% en el hotel Libertador y del 50,00% en el Llao Llao.

(en ARS millones)	IVT 24	IVT 23	Var a/a	PF 24	PF 23	Var a/a
Ingresos	9.866	13.061	-24,5%	61.569	55.596	10,7%
Resultado Operativo	-563	-1.557	-63,8%	18.077	10.916	65,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	784	757	3,6%	3.083	2.983	3,4%
EBITDA	221	-800	-	21.160	13.899	52,2%

Los ingresos y el EBITDA del segmento alcanzaron los ARS 61.569 millones y ARS 21.160 millones respectivamente, un 10,7% y 52,2% por encima del ejercicio 2023.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽⁴⁾
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	63,9%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	59,4%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	69,3%
Total	-	-	718	64,2%

(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 en el período de 12 meses.

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IVT 24	IIIT 24	IIT 24	IT 24	IVT 23
Ocupación Promedio	49,8%	68,7%	71,6%	66,4%	64,5%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	197,7	257,0	239,5	266,8	200,7

V. Ventas y desarrollos

(en ARS millones)	IVT 24	IVT 23	Var a/a	PF 24	PF 23	Var a/a
Ingresos	508	3.633	-86,0%	9.246	16.280	-43,2%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	41.361	-35.936	-	-266.145	-131.343	102,6%
Resultado Operativo	38.934	-37.982	-	-276.272	-136.982	101,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	43	101	-57,4%	177	368	-51,9%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-	60	-100,0%	31.275	44.977	-30,5%
Resultado Permutas	38.977	-37.881	-	-276.095	-136.614	102,1%
EBITDA ⁽¹⁾	-2.384	-1.885	26,5%	21.325	39.706	-46,3%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	508	3.633	-86,0%	9.246	16.280	-43,2%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" disminuyó un 43,2% durante el ejercicio 2024 comparado con el ejercicio anterior, producto de menores ventas de propiedades de inversión en el presente ejercicio.

A continuación, se detalla información sobre nuestras reservas de tierra al 30 de junio de 2024:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno	Superficie construable	ABL	Superficie vendible	Valor libros (mm de ARS)
			(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100%	24/9/1997	-	-	-	2.018	4.871
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	1.705	2.860
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	1.014	2.492
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.786	6.506
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantum Bellini)	100%	9/2/2021	-	-	-	160	303
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.160	1.865
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	2.908	7.595
Terreno Ezpeleta (Nuevo Quilmes II)	100%	19/4/2022	-	-	-	208.560	27.598
Total Intangibles (Residencial)						220.311	54.090
RESERVAS DE TIERRA							
Ramblas del Plata - CABA (Ex Costa Urbana)	100%	10/7/1997	716.180	866.806	-	693.445	485.412
La Plata - Parcelas Usos Mixtos Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	47.834	81.341	-	-	15.769
Polo Dot expansión usos mixtos – CABA ⁽⁶⁾	80%	28/11/2006	-	15.940	-	-	14.984
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387	-	75.277	42.532
Terreno Luján -Acceso Oeste - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	11.463
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	16.974
Puerto Retiro – CABA ⁽⁴⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Subtotal Usos Mixtos			11.887.133	5.711.854	-	768.722	587.134
Caballito Manzana 35 - CABA ⁽³⁾	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	8.773
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	70.370	4.975
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	43.347	3.693
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	-	6.514
Subtotal Residencial			22.767	114.192	-	144.974	23.955
La Plata - Parcela Ctro. Com. Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	30.780	35.212	-	52.340	15.769
Edificio Beruti y Coronel Diaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	7.800	-	12.081
Subtotal Retail			33.167	44.112	7.800	52.340	27.850
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	27.456
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	6.413
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.597	-	9.505
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	5.365	5.000	4.823	-	2.050
Subtotal Oficinas			25.879	18.690	72.320	-	45.424
Total Futuros Desarrollos			11.968.946	5.888.848	80.120	966.036	684.363
Otras Reservas⁽¹⁾			3.289.199	-	-	-	16.928
Total Reservas de Tierra			15.258.145	5.888.848	80.120	966.036	701.291

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, 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) "Caballito Manzana 35" consiste en 3 edificios de vivienda de 27, 22 y 18 pisos.

(4) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

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

(6) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2024:

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	CABA
Paseo Alcorta	100%	1.337	CABA
Alto Avellaneda	100%	23.737	Buenos Aires
Alto Noa	100%	3.068	Salta
Soleil Premium Outlet	100%	17.718	Buenos Aires
Alto Comahue	100%	3.325	Neuquén
Total en Centros Comerciales		53.521	
Patio Bullrich	100%	15.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.119	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
Total en Oficinas + Residencial		70.825	
Total Expansiones		124.346	

VI. Otros

(en ARS millones)	IVT 24	IVT 23	Var a/a	PF 24	PF 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.135	949	19,6%	3.842	3.474	10,6%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-245	-29	744,8%	-289	-420	-31,2%
Resultado Operativo	-4.454	-39.595	-88,8%	4.921	-60.445	-
Depreciaciones y Amortizaciones	362	405	-10,6%	1.270	1.248	1,8%
EBITDA	-4.092	-39.190	-89,6%	6.191	-59.197	-
EBITDA Ajustado	-3.847	-39.161	-90,2%	-7.269	-58.777	-87,6%

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 29,9% al 30 de junio de 2024. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el ejercicio 2024 una ganancia de ARS 29.251 millones comparado con una ganancia de ARS 11.454 millones en el mismo periodo de 2023. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por segmento (ARS millones)

PF 24	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	120.545	-56.555	-276.272	18.077	4.921	-189.284
Depreciaciones y amortizaciones	1.857	244	177	3.083	1.270	6.631
EBITDA	122.402	-56.311	-276.095	21.160	6.191	-182.653

PF 23	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	87.759	-4.674	-136.982	10.916	-60.445	-103.426
Depreciaciones y amortizaciones	1.991	539	368	2.983	1.248	7.129
EBITDA	89.750	-4.135	-136.614	13.899	-59.197	-96.297
Var EBITDA	36,4%	1261,8%	102,1%	52,2%	-	89,7%

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 ⁽¹⁾	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	270.550	-1.453	59.449	-	328.546
Costos	-48.766	161	-60.636	-	-109.241
Resultado Bruto	221.784	-1.292	-1.187	-	219.305
Resultado por venta de propiedades de inversión	-350.955	364	-	-	-350.591
Gastos generales y de administración	-37.430	173	-	-26	-37.283
Gastos de comercialización	-17.491	133	-	-	-17.358
Otros resultados operativos, netos	-5.192	-21	419	26	-4.768
Resultado Operativo	-189.284	-643	-768	-	-190.695
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	33.760	277	-	-	34.037
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-155.524	-366	-768	-	-156.658

(1) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2024:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	33,8	Variable	< 360 días
ON Clase XIII	USD	14,8	3,90%	ago-24
ON Clase XIX	ARS	28,7	Variable	feb-25
ON Clase XV	USD	61,7	8,00%	mar-25
ON Clase XXI	ARS	18,7	Variable	jun-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,00%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
ON Clase XX	USD	23,0	6,00%	jun-26
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XIV	USD	132,0	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	387,4		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	152,1		
Deuda Neta IRSA	USD	235,3		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 912,0 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.

XI. Hechos relevantes del ejercicio y posteriores

Julio 2023: Venta del Edificio "Suipacha 652/664"

La Compañía vendió la totalidad del edificio ubicado en Suipacha 652/664, Microcentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El edificio de categoría B, adquirido por IRSA en 1991, cuenta con 7 pisos de oficinas y 62 unidades de cocheras y posee una superficie bruta locativa de 11.465 m2, que se encontraban vacantes al momento de la transacción.

El precio de la operación fue de USD billete 6,75 millones, de los cuales se han cobrado USD 3 millones en efectivo, USD 750.000 mediante la entrega de 3 unidades funcionales en un edificio de propiedad del comprador, con un contrato de comodato por 30 meses y el saldo remanente de USD 3 millones será abonado de la siguiente manera:

- USD 2,5 millones en 10 cuotas semestrales, iguales y consecutivas de USD 250.000, venciendo la primera a los 24 meses de la firma de la escritura, con un interés anual del 5%;
- USD 500.000 a través de la prestación de servicios por parte del comprador.

Esta venta forma parte de la estrategia de la compañía de consolidar un portfolio de oficinas premium en la Ciudad de Buenos Aires.

Agosto 2023: Certificación LEED Edificio '261 Della Paolera'

El 3 de agosto de 2023, el edificio '261 Della Paolera', ubicado en Catalinas Norte, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, obtuvo la certificación LEED Gold Core & Shell (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental).

Esta certificación, de renombre en el sector y altamente valorada por el mercado, reconoce el compromiso de la compañía con el desarrollo inmobiliario sostenible, incorporando en la construcción aspectos relacionados con la eficiencia energética, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección y reciclado de materiales.

Con este logro, el 72% de nuestro portafolio premium de oficinas cuenta con sello LEED y varios inquilinos en proceso de certificación de sus interiores, promoviendo el diseño energético y ambiental, la calidad de vida y los espacios de trabajo saludables.

Seguimos avanzando en la estrategia ESG, aplicando elevados estándares de calidad en nuestras operaciones inmobiliarias a través del uso responsable de los recursos y las tecnologías más sustentables, desarrollando proyectos en equilibrio con el ambiente, con responsabilidad social, equipos diversos comprometidos y buenas prácticas de gobierno corporativo.

Agosto 2023: Venta de Quality Invest S.A.

El 31 de agosto de 2023, IRSA ha vendido y transferido el 100% de su participación en Quality Invest S.A. representativo del 50% del capital social.

Quality Invest S.A. es la propietaria del predio sito en la Avenida San Martín 601/611/645 de la localidad de San Martín, Provincia de Buenos Aires, de 159.996 m2 con una superficie cubierta actual de 80.027 m2, que fuera sede de la planta industrial de Nobleza Picardo hasta 2011. El monto de la transacción ascendió a la suma de USD 22.900.000, de los cuales USD 21.500.000 han sido cobrados junto con la transferencia de las acciones y el saldo de USD 1.400.000 se cobrará a los 3 años, devengando un interés del 7% anual.

Agosto 2023 y octubre 2023: Venta de tres pisos en “261 Della Paolera”

El 9 de agosto de 2023, IRSA vendió y transfirió un piso, por una superficie total de 1.184 m², 10 unidades de cocheras y 2 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de USD (MEP) 6,3 millones (USD 5.300/m²), que fueron abonados en ARS en su totalidad.

El 5 de octubre de 2023, IRSA vendió y transfirió dos pisos, por una superficie total de 2.395 m² y 18 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD (MEP) 14,9 millones (USD 6.300/m²), los cuales fueron abonados en ARS en su totalidad.

Luego de estas operaciones, IRSA conserva la propiedad de 4 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 4.937 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Septiembre, noviembre y diciembre 2023: Programa Recompra de Acciones – Modificación del precio, extensión y finalización

El 5 de septiembre de 2023, el Directorio de la Sociedad, a mérito de las facultades otorgadas en la reunión de ese órgano celebrada en fecha 15 de junio de 2023 en oportunidad de la creación del programa de recompra de acciones por hasta la suma de ARS 5.000 millones en los términos del Artículo 64 de la Ley 26.831 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores, ha resuelto modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 9,0 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 720 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

El 6 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió extender el plazo del mencionado programa de recompra de acciones por 180 días adicionales a contar a partir del vencimiento del plazo el 13 de diciembre de 2023 y el 29 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 11,0 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1,320 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

El 21 de diciembre de 2023, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 7.839.874 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,95% del programa aprobado y 1,06% del capital social.

Septiembre 2023: Hecho Relevante - Capitalización y Cambio en el Valor Nominal

Habiéndose obtenido las autorizaciones de la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires a lo resuelto en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 27 de abril de 2023, en relación a:

- 1) La capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión por la suma de ARS 6.552.405.000 emitiéndose en consecuencia la cantidad de 6.552.405.000 (seis mil quinientos cincuenta y dos millones cuatrocientos cinco mil) acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal ARS 1 (un peso) y con derecho a un voto por acción.
- 2) El cambio del valor nominal de las acciones representativas del capital social de valor nominal ARS 1 y un voto por acción a valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

A partir del día 20 de septiembre de 2023, se efectivizó en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, y se procedió con la anotación en los registros escriturales de la Caja de Valores S.A. del cambio de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1,00 cada una y un voto por acción, por la cantidad de 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, es decir que por cada acción de valor nominal ARS 1 corresponden 0,90780451408 acciones de valor nominal ARS 10. Las nuevas acciones distribuidas por la capitalización descripta tendrán derechos económicos en igualdad de condiciones con las que se encuentran actualmente en circulación.

Se informa que el capital social de IRSA luego de las operaciones indicadas asciende a la suma de ARS 7.363.542.450 representado por 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

Asimismo, se ha solicitado a la Bolsa de Comercio de Buenos Aires el cambio de modalidad de la negociación de las acciones representativas del capital social, es decir, que el precio de negociación se registre por acción en lugar de negociarse por peso de valor nominal, dado que el cambio de valor nominal y la emisión de acciones producto de la capitalización producirían un efecto de baja sustancial en la cotización de la acción.

Cabe aclarar que esta capitalización y cambio en el valor nominal de las acciones no modifican los valores económicos de las tenencias ni el porcentaje de participación sobre el capital social.

Septiembre 2023: Warrants – Post Capitalización

El 15 de septiembre de 2023, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia de aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión y la reforma del artículo séptimo de su estatuto social, modificando el valor nominal de ARS 1 a ARS 10.

Correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, donde la cantidad de acciones de la Sociedad se modificó pasando de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1,00 cada una y un voto por acción, a 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, todo ello de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Accionistas del 27 de abril de 2023. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,1719 (de VN ARS 1)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,0639 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,3689 (de VN ARS 1)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,4063 (de VN ARS 10)

Septiembre y noviembre 2023, febrero y mayo 2024: Ejercicio de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2023, febrero y mayo 2024, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 5.104.917 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 1.746.606,85.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones se incrementa de 736.354.245 a 741.459.162 acciones ordinarias de VN ARS 10, el capital social de la Sociedad se incrementa de 7.363.542.450 a 7.414.591.620, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.709.301 a 75.668.184.

Octubre 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 5 de octubre de 2023, 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 64.000 millones a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 12.644.273 de acciones propias de VN ARS 10.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2023.

Con fecha 12 de octubre de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 64.000.000.000 equivalente al 884,687833212% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 88,4687833212 y un monto por ADR de ARS 884,687833212.

La mencionada distribución de las acciones constituye 0,01747849138 acciones por acción ordinaria y 0,1747849138 por GDS, un porcentaje del 1,747849138% sobre el capital social representado por 723.419.014 acciones de VN ARS 10, neto de acciones en cartera.

El pago del dividendo en efectivo y la distribución de acciones propias entre los tenedores de GDS se han visto demorados debido a las restricciones cambiarias y bursátiles vigentes en Argentina. Con fecha 20 de octubre de 2023, la Compañía depositó el monto correspondiente al dividendo en efectivo en el fondo común de inversión “Super Ahorro \$” administrado por Santander Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., con el objetivo de preservar el valor del dividendo en pesos. Con fecha 12 de diciembre de 2023, la Sociedad transfirió los fondos al Depositario Bank of New York, cumpliendo su obligación de pago de dividendos y quedando en poder del Depositario la conclusión del proceso con la distribución a los tenedores.

El 19 de enero de 2024, una vez finalizados los procesos administrativos correspondientes, el Depositario concretó el pago del dividendo en efectivo, por un monto neto por GDS, incluido el rendimiento del fondo “Super Ahorro \$”, de USD 0,955110. Asimismo, el 29 de enero de 2024, se realizó la distribución de acciones propias entre los tenedores de GDS.

Lo mencionado precedentemente corresponde al pago de dividendos a tenedores en el extranjero, los dividendos de tenedores locales fueron cancelados con fecha 12 de octubre de 2023.

Octubre 2023: Warrants – Post distribución de dividendos

El 27 de octubre de 2023, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,0639 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,2272 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,4063 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,3522 (de VN ARS 10)

Noviembre 2023: Firma de contrato de fideicomiso de administración (Edificio del Plata)

El 10 de noviembre de 2023, la Sociedad suscribió un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo de un proyecto y construcción de un edificio de vivienda, locales comerciales (uso gastronómico) y cocheras complementarias y en el que la Sociedad reviste el carácter de fiduciante de dinero. Asimismo, como beneficiario del fideicomiso IRSA recibirá aproximadamente 5.128 metros cuadrados vendibles y 32 cocheras, cumpliendo también funciones como desarrollista. El rol de fiduciario es desempeñado por TMF Trust Company (Argentina) S.A., sociedad con objeto fiduciario que no reviste el carácter de parte relacionada.

El referido contrato de fideicomiso preveía el aporte de un edificio de propiedad del Banco Hipotecario S.A. (“BHSA”), entidad en la que la Sociedad mantiene una participación significativa, sito en la Manzana comprendida por las calles Carlos Pellegrini, Presidente Perón, Sarmiento y Pasaje Carabelas de la Ciudad de Buenos Aires. El día 28 de diciembre de 2023 el BHSA transmitió el dominio fiduciario del inmueble referido a favor del fiduciario a título de aporte al Fideicomiso.

El proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 14 de junio de 2024, el GCBA emitió la Resolución Conjunta N°1078/MHFGC/24 que suspendió los efectos de los beneficios tributarios otorgados al Fideicomiso, que son derechos adquiridos por éste. A fin de preservar sus derechos, el 17 de julio de 2024 el

Fideicomiso presentó un recurso administrativo contra esa medida a fin de que sea revocada y se restaure la vigencia de los beneficios tributarios suspendidos. El recurso se encuentra aún en trámite, sin que se haya adoptado todavía una decisión al respecto.

Diciembre 2023: Permuta Terreno Ezpeleta

El 7 de diciembre de 2023, La Sociedad ha transferido en permuta el Terreno “Ezpeleta”, de 46 hectáreas, ubicado sobre la Autopista Bs. As. – La Plata en el partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires.

El proyecto inmobiliario que se desarrollará en el predio consiste en un barrio cerrado de 330 lotes unifamiliares y 6 macro lotes para desarrollos de densidad media.

El monto de la operación se fijó en la suma de USD 16,4 millones, que será abonado a IRSA mediante la entrega de 125 lotes unifamiliares del proyecto inmobiliario y además el 40% de la edificabilidad de los lotes multifamiliares de dicho proyecto. Esta contraprestación se encuentra garantizada por un derecho real de hipoteca sobre el inmueble por el valor de la permuta, y una garantía adicional sobre otra propiedad del comprador.

Adicionalmente, la Sociedad recibió en efectivo la suma de ARS 62,3 millones como parte de la contraprestación, expresados en moneda de la fecha de la transacción.

Diciembre 2023: Extensión del contrato de usufructo de La Rural S.A.

Con fecha 11 de diciembre de 2023 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), Ogden S.A. junto a la Sociedad Rural Argentina (“SRA”) y La Rural de Palermo S.A. celebraron un acuerdo de Joint Venture y Convenio de Accionistas mediante el cual se prorrogó la extensión del plazo de explotación del Predio ubicado en la calle Juncal 4431, CABA (del cual La Rural S.A. es usufructuario) hasta el 31 de diciembre de 2037 con opción de prórroga hasta el 31 de diciembre de 2041.

El mencionado acuerdo es la prórroga del Contrato de Usufructo del Predio Ferial de Palermo (“CUP99/04”), suscripto en 1999 y modificado en 2004, y del Acuerdo de Joint Venture AJV/13 suscripto entre las partes el 25 de septiembre de 2013.

Por la extensión del plazo de usufructo bajo La Rural S.A., Ogden S.A. abonará por todo concepto a la SRA la suma de doce millones de dólares estadounidenses (USD 12.000.000) los cuales se pagarán en cinco cuotas anuales. La primera de ellas fue abonada al aprobarse el acuerdo por parte de la asamblea de la SRA.

La vigencia del referido acuerdo estaba supeditada a la aprobación de la asamblea de la SRA, aprobación que tuvo lugar el día 1 de febrero de 2024.

Enero y marzo 2024: Programa de Recompra de Acciones – Inicio y Finalización

Con fecha 5 de enero de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 6.500 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.200 por acción y hasta un máximo de USD 10,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de la acciones en el mercado.

El 1 de marzo de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 6.503.318 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,91% del programa aprobado y 0,88% del capital social.

Febrero 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

El 28 de febrero de 2024, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total equivalente a USD 52,6 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XVIII (dólar MEP): denominadas en dólares por USD 21,4 millones, a una tasa fija del 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 28 de febrero de 2027 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XIX (pesos): denominadas y pagaderas en pesos por ARS 26.204 millones, a una tasa variable BADLAR privada más un margen de 0,99%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 28 de febrero de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados de acuerdo con lo establecido en los documentos de emisión.

Marzo y abril 2024: Programa de Recompra de Acciones – Inicio y Finalización

Con fecha 20 de marzo de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 6.500 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.250 por acción y hasta un máximo de USD 11,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de la acciones en el mercado.

El 22 de abril de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 6.337.939 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,54% del programa aprobado y 0,86% del capital social.

Marzo 2024: Inclusión en el índice S&P Merval

El 21 de marzo de 2024, la Compañía fue incluida en el índice S&P Merval como resultado del reciente proceso de rebalanceo.

Marzo 2024: Banco Hipotecario S.A. – Pago de dividendo en efectivo

Con fecha 27 de marzo de 2024, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, el Banco Hipotecario S.A. aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 26.500 millones, el cual fue abonado en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista, que fueron computadas en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea y del pago.

Con fecha 3 de mayo de 2024, el BCRA aprobó la distribución de dicho dividendo, y a la fecha de presentación de los estados financieros los dividendos fueron abonados en su totalidad.

Marzo 2024: Inclusión en el Índice de Sustentabilidad BYMA 2023

El 27 de marzo de 2024, la Compañía fue incluida en el quinto rebalanceo del Índice de Sustentabilidad (no comercial) elaborado por BYMA.

Mayo 2024: Distribución de dividendo en efectivo

El 9 de mayo de 2024, la Compañía distribuyó entre sus accionistas un dividendo en efectivo por ARS 55.000 millones, equivalente al 761,4575% del capital social con derecho a cobro. El monto por acción (VN\$10) fue de ARS 76,1457 y el monto por GDS fue de ARS 761,4575.

El 11 de junio de 2024, una vez finalizados los procesos administrativos correspondientes, el Depositario concretó el pago del dividendo en efectivo, por un monto neto por GDS de USD 0,630247.

Mayo 2024: Warrants – Post distribución de dividendos

El 10 de mayo de 2024, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo efectuado el 9 de mayo de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,2272 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,3070 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,3522 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,3307 (de VN ARS 10)

Mayo 2024: Incorporación a la cartera propia de acciones no registradas

El 30 de mayo de 2024 se informó que el Directorio de IRSA aprobó la incorporación a su cartera de acciones no registradas bajo custodia de Caja de Valores S.A., derivadas del proceso de canje realizado en 1994 que oportunamente fueran canjeadas por acciones de la Sociedad Anónima Mercado de Abasto (SAMAP) (posteriormente Alto Palermo S.A., luego IRSA Propiedades Comerciales S.A. y finalmente IRSA, con posterioridad a la fusión de 2022). Desde 1994, IRSA ha intentado sin éxito que los titulares concluyan el canje. Tras analizar las opciones legales, el Directorio decidió aplicar la prescripción liberatoria del Código Civil y Comercial, dado que han pasado más de 10 años de inacción del acreedor.

Como resultado, IRSA recibió 5.125.667 acciones de VN ARS 10, que permanecerán en su cartera hasta que se decida su destino conforme al artículo 64 de la Ley 26.831.

Junio 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

El 10 de junio de 2024, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total equivalente a USD 42,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XX (dólar MEP): denominadas en dólares por USD 23,0 millones, a una tasa fija del 6,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 10 de junio de 2026 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XXI (pesos): denominadas y pagaderas en pesos por ARS 17.012,7 millones, a una tasa variable BADLAR privada más un margen de 4,50%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 10 de junio de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados de acuerdo con lo establecido en los documentos de emisión.

Julio 2024: Nuevo Programa de Recompra de Acciones

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 11 de julio de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 15.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.550 por acción y hasta un máximo de USD 11,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad ha adquirido el equivalente a 9.683.255 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 81,46% del programa aprobado y 1,31% del capital social.

Agosto 2024: Adquisición de Inmueble lindero al shopping Alto Avellaneda

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 1 de agosto de 2024, la Compañía adquirió un inmueble lindero a su centro comercial Alto Avellaneda, ubicado en Gral. Güemes 861, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires. La propiedad cuenta con una superficie total de 86.861 m² y una superficie construida de 32.660 m², con potencial de expansión a futuro.

El precio de compra se fijó en USD 12,2 millones, de los cuales ya se abonaron USD 9,2 millones y el saldo de USD 3 millones será cancelado junto con la escritura traslativa de dominio, que se encuentra pendiente. La transacción contempla la cesión a IRSA de los contratos de alquiler vigentes hasta su término original y la firma de un nuevo contrato de alquiler con el supermercado por 3 años.

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Activo no corriente	2.014.041	712.221	2.646.113	2.743.171	8.314.768
Activo corriente	227.724	91.446	339.749	182.878	4.058.267
Total Activo	2.241.765	803.667	2.985.862	2.926.049	12.373.035
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	1.078.645	342.457	1.272.321	812.110	1.126.968
Interés no controlante	73.792	23.443	87.103	274.401	1.292.700
Total Patrimonio Neto	1.152.437	365.900	1.359.424	1.086.511	2.419.668
Pasivo no corriente	814.415	251.445	934.193	1.548.767	7.124.773
Pasivo corriente	274.913	186.322	692.245	290.771	2.828.594
Total Pasivo	1.089.328	437.767	1.626.438	1.839.538	9.953.367
Total Pasivo y Patrimonio Neto	2.241.765	803.667	2.985.862	2.926.049	12.373.035

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Resultado operativo	-190.695	-97.115	209.574	-78.136	762.442
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	34.037	9.740	-2.840	-57.524	142.463
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-156.658	-87.375	206.734	-135.660	904.905
Ingresos financieros	33.890	3.064	3.707	4.741	4.206
Costos financieros	-49.046	-51.554	-73.631	-95.855	-121.505
Otros resultados financieros	105.737	52.997	142.506	153.902	-121.992
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	2.475	53.215	22.338	-18.981	-208
Resultados financieros, netos	93.056	57.722	94.920	43.807	-239.499
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-63.602	-29.653	301.654	-91.853	665.406
Impuesto a las ganancias	40.548	245.490	-22.183	-284.655	-132.198
Resultado del período de las operaciones continuadas	-23.054	215.837	279.471	-376.508	533.208
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-117.199	-64.973
Resultado del período	-23.054	215.837	279.471	-493.707	468.235
Otros resultados integrales del período	-3.816	-4.776	-1.405	-150.161	279.762
Resultado integral del período	-26.870	211.061	278.066	-643.868	747.997
<u>Atribuible a:</u>					
Accionistas de la sociedad controlante	-21.994	208.216	275.312	-457.186	261.724
Interés no controlante	-4.876	2.845	2.754	-186.682	486.273

XIV. Estructura de flujo de efectivo resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	103.505	135.586	101.535	19.134	613.763
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	83.250	98.240	89.665	884.683	899.511
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas	-190.938	-301.401	-109.434	-634.621	-1.599.461
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-4.183	-67.575	81.766	269.196	-86.187
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	32.453	102.330	25.364	1.782.551	1.705.292
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	-	-	-	-8.883
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-10.872	-4.440	-3.191	-2.972	-4.005
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-	-1.908.778	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	10.899	2.138	-1.609	-114.633	176.334
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	28.297	32.453	102.330	25.364	1.782.551

XV. Índices comparativos

(en ARS millones)	30.06.2024		30.06.2023		30.06.2022		30.06.2021		30.06.2020	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	227.724	0,83	91.446	0,49	339.749	0,49	182.878	0,63	4.058.267	1,43
PASIVO CORRIENTE	274.913		186.322		692.245		290.771		2.828.594	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	1.152.437	1,06	365.900	0,84	1.359.424	0,84	1.086.511	0,59	2.419.668	0,24
PASIVO TOTAL	1.089.328		437.767		1.626.438		1.839.538		9.953.367	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	2.014.041	0,90	712.221	0,89	2.646.113	0,89	2.743.171	0,94	8.314.768	0,67
ACTIVO TOTAL	2.241.765		803.667		2.985.862		2.926.049		12.373.035	
Rentabilidad										
RESULTADO DEL EJERCICIO	-23.054	-0,03	215.837	0,25	279.471	0,23	-493.707	-0,28	468.235	0,20
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	759.169		862.662		1.222.968		1.753.090		2.347.483	

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, menos resultado por operaciones de permuta 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2024	2023
Resultado del período	-23.054	215.837
Intereses ganados	-33.890	-3.064
Intereses perdidos	40.356	45.070
Impuesto a las ganancias	-40.548	-245.490
Depreciaciones y amortizaciones	6.548	7.056
EBITDA (no auditado)	-50.588	19.409
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	350.591	182.590
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	31.275	44.977
Resultado permutas	-13.749	-
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-34.037	-9.740
Dividendos ganados	-	-
Diferencias de cambio, netas	-14.987	-25.124
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	1.387	-171
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-95.510	-27.518
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-2.475	-53.215
Otros costos/ingresos financieros	12.063	6.300
EBITDA Ajustado (no auditado)	183.970	137.508
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) ⁽¹⁾	68,37%	51,51%

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

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, menos resultado por permutas, más Depreciación y amortización.

NOI, es una medición no financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescrito 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2024	2023
Ganancia bruta	219.305	217.276
Gastos de comercialización	-17.358	-16.759
Depreciación y amortización	6.548	7.056
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	31.275	44.977
NOI (no auditado)	239.770	252.550

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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2024	2023
Resultado del período	-23.054	215.837
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	350.591	182.590
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	31.275	44.977
Resultado permutas	-13.749	-
Depreciación y amortización	6.548	7.056
Diferencia de cambio, neta	-14.987	-25.124
Otros resultados financieros	3.192	555
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	1.387	-171
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-95.510	-27.518
Dividendos ganados	-	-
Otros costos financieros	8.690	6.484
Impuesto a las ganancias corriente / diferido	-57.938	-258.097
Interés no controlante	4.677	-2.761
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-17.505	-11.657
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-34.037	-9.740
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-2.475	-53.215
Recompra de obligaciones negociables	181	-739
FFO Ajustado	147.286	68.477

XIX. Breve comentario sobre perspectivas para el próximo ejercicio

El ejercicio 2024 estuvo caracterizado por un primer semestre de volatilidad e incertidumbre propia del proceso electoral y un segundo semestre de aceleración de la inflación e impacto en el consumo. Ello representó un desafío para IRSA, principalmente en su negocio de centros comerciales. Sin embargo, pudo concluir el año con elevados niveles de ocupación y buenos resultados en sus tres segmentos de renta y las perspectivas de un cambio de ciclo económico permiten proyectar nuevas inversiones para los próximos años.

El 2025 se presenta como un desafío para mantener el ritmo de crecimiento de las ventas y visitantes en nuestros shoppings, aunque se vislumbran algunos signos de recuperación de la actividad económica en el inicio del ejercicio. Confiamos en la calidad de nuestro portfolio premium y la gran variedad de ofertas y servicios que proponen nuestros centros comerciales como lugares de encuentro y experiencia. En cuanto al segmento de oficinas, esperamos que el sector siga recuperando sus valores de renta y ocupación y somos optimistas respecto a la evolución futura de nuestros hoteles dado el crecimiento del turismo doméstico e internacional y la expectativa de plena recuperación del sector de eventos y convenciones. En esta línea, las perspectivas para el sector de entretenimientos, que poseemos a través de nuestra inversión en La Rural y los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este, son alentadoras. Seguiremos expandiendo nuestro portafolio de productos y servicios y potenciando las sinergias de nuestras operaciones de negocio.

En cuanto al segmento ventas y desarrollos, continuaremos analizando oportunidades de adquisición, venta y/o permutas de inmuebles y evaluando el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. En este sentido, anunciamos recientemente ambiciosos planes para desarrollar viviendas en Argentina. Construiremos edificios de departamentos en el complejo comercial Polo Dot así como en el barrio de Caballito, reformaremos el Edificio del Plata frente al obelisco para transformar sus oficinas en viviendas, lanzaremos un “centro de usos mixtos” en La Plata y nos embarcaremos en el mayor desarrollo de la historia de la compañía, Ramblas del Plata, anteriormente conocido como Costa Urbana.

Ramblas del Plata tiene un potencial para desarrollar 866.806 m² de usos mixtos, demandará una gran inversión durante los próximos años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

Seguiremos trabajando durante próximo ejercicio 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 genera 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

Estados de Situación Financiera Consolidados

al 30 de junio de 2024 y 2023

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario).

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	1.702.757	2.117.756
Propiedades, planta y equipo	36.558	37.703
Propiedades para la venta	19.533	22.422
Activos intangibles	64.591	29.518
Derecho de uso de activos	10.677	10.904
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	129.373	137.737
Activos por impuesto diferido	6.095	3.195
Créditos por impuesto a las ganancias	11	78
Créditos por ventas y otros créditos	34.197	16.485
Inversiones en activos financieros	10.192	7.141
Instrumentos financieros derivados	57	-
Total del activo no corriente	<u>2.014.041</u>	<u>2.382.939</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	411	535
Inventarios	1.080	1.230
Créditos por impuesto a las ganancias	1.075	2.708
Créditos por ventas y otros créditos	76.198	96.133
Inversiones en activos financieros	120.663	127.851
Efectivo y equivalentes de efectivo	28.297	32.453
Total del activo corriente	<u>227.724</u>	<u>260.910</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>2.241.765</u>	<u>2.643.849</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	1.078.645	1.345.130
Interés no controlante	73.792	82.965
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>1.152.437</u>	<u>1.428.095</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	185.349	250.129
Pasivo por arrendamientos	9.057	9.821
Pasivos por impuesto diferido	560.561	615.599
Deudas comerciales y otras deudas	38.317	36.551
Provisiones	21.019	21.991
Remuneraciones y cargas sociales	112	334
Total del pasivo no corriente	<u>814.415</u>	<u>934.425</u>
Pasivo corriente		
Préstamos	181.405	150.904
Pasivo por arrendamientos	1.892	1.388
Deudas comerciales y otras deudas	72.687	111.663
Impuesto a las ganancias a pagar	6.696	3.912
Provisiones	3.684	3.136
Instrumentos financieros derivados	4	22
Remuneraciones y cargas sociales	8.545	10.304
Total del pasivo corriente	<u>274.913</u>	<u>281.329</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>1.089.328</u>	<u>1.215.754</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>2.241.765</u>	<u>2.643.849</u>

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados

por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario).

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos	328.546	331.721	256.980
Costos	(109.241)	(114.445)	(97.040)
Resultado bruto	219.305	217.276	159.940
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(350.591)	(182.590)	109.329
Gastos generales y de administración	(37.283)	(88.309)	(42.268)
Gastos de comercialización	(17.358)	(16.759)	(17.915)
Otros resultados operativos, netos	(4.768)	(26.733)	488
Resultado operativo	(190.695)	(97.115)	209.574
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	34.037	9.740	(2.840)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(156.658)	(87.375)	206.734
Ingresos financieros	33.890	3.064	3.707
Costos financieros	(49.046)	(51.554)	(73.631)
Otros resultados financieros	105.737	52.997	142.506
RECPAM	2.475	53.215	22.338
Resultados financieros, netos	93.056	57.722	94.920
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(63.602)	(29.653)	301.654
Impuesto a las ganancias	40.548	245.490	(22.183)
Resultado del ejercicio	(23.054)	215.837	279.471
Otros resultados integrales:			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)	(3.816)	(3.788)	(4.293)
(Déficit) / superávit por revaluación	-	(988)	2.888
Total de otros resultados integrales del ejercicio	(3.816)	(4.776)	(1.405)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	(26.870)	211.061	278.066
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(18.377)	213.076	276.741
Interés no controlante	(4.677)	2.761	2.730
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(21.994)	208.216	275.312
Interés no controlante	(4.876)	2.845	2.754
Resultado por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)			
Básico	(24,77)	284,86	365,58
Diluido	(24,77)	259,85	339,14

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario).

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	111.250	146.338	105.477
Impuesto a las ganancias pagado	(7.745)	(10.752)	(3.942)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	103.505	135.586	101.535
Actividades de inversión:			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	-	(88)	(999)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(12.879)	(21.935)	(49.131)
Aportes a asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción	-	(168)	(457)
Cobros por venta de propiedades de inversión	46.437	84.129	208.060
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(3.327)	(2.946)	(2.682)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	10	9.017	33
Adquisición de activos intangibles	(729)	(531)	(520)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	11.295	1.185	28.723
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos	23.781	-	-
Cobro de préstamos otorgados	-	7	3.630
Cobros / (pagos) de instrumentos financieros derivados	1.432	85	(617)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(380.808)	(134.635)	(183.183)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	385.831	162.815	84.107
Intereses cobrados	10.545	1.305	2.701
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	1.885	-	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas	(223)	-	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	83.250	98.240	89.665
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables	112.952	142.890	73.117
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(102.065)	(249.731)	(87.510)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo	38.626	(5.358)	(8.003)
Intereses pagados	(61.327)	(48.659)	(65.563)
Recompra de obligaciones negociables propias	(1.150)	(13.914)	(13.825)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	96	-	320
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	-	-	193
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	(104)	(3.853)
Dividendos pagados	(152.418)	(119.945)	(1.449)
Ejercicio warrants	1.632	111	33
Cancelación de pasivos por arrendamientos	(573)	(212)	(290)
Recompra de acciones propias	(26.711)	(6.479)	(2.604)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(190.938)	(301.401)	(109.434)
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(4.183)	(67.575)	81.766
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	32.453	102.330	25.364
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo	(10.872)	(4.440)	(3.191)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	10.899	2.138	(1.609)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	28.297	32.453	102.330

Oficinas Centrales

Carlos Della Paolera 261 – 9º Piso
Tel +(54 11) 4323 7400
www.irsacom.ar
C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relaciones con Inversores

Eduardo Elsztain – Presidente y CEO
Matías Gaivironsky – CFO
Santiago Donato – IRO
Tel +(54 11) 4323 7449
ir@irsacom.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes
Tel +(54 11) 4322 0033
Florida 537 18º Piso
C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.
Tel +(54 11) 4317 8900
25 de mayo 362
C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Auditores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina
Tel +(54 11) 4850 0000
Bouchard 557 7º Piso
C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon
P.O. Box 11258 Church
Street Station
New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América
Tel (toll free) 1 888 BNY ADRS (269-2377)
Tel (international) 1 610 312 5315
shareowner-svcs@bankofny.com



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