



IRSA

ANUNCIO DE RESULTADOS

TERCER TRIMESTRE DEL
PERÍODO FISCAL

2024





IRSA LO INVITA A PARTICIPAR DE SU CONFERENCIA TELEFÓNICA CORRESPONDIENTE AL TERCER TRIMESTRE DEL EJERCICIO 2024

MIÉRCOLES 8 DE MAYO DE 2024 A LAS 11:00 AM BA (10:00 AM US EST)

La conferencia será dirigida por:

Matias Gaivironsky, CFO

Jorge Cruces, CIO

Santiago Donato, IRO

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

https://zoom.us/webinar/register/WN_TzD8MDqvTkWuH3O_bWZhVg

Webinar ID: 992 7772 1006

Contraseña: 367066

Además, puede participar comunicándose al:

Argentina: +54 112 040 0447 or +54 115 983 6950 or +54 341 512 2188 or +54 343 414 5986

Israel: +972 3 978 6688 or +972 2 376 4509 or +972 2 376 4510

Brazil: +55 11 4632 2237 or +55 11 4680 6788 or +55 11 4700 9668 or +55 21 3958 7888 or +55 11 4632 2236

US: +1 564 217 2000 or +1 646 931 3860 or +1 669 444 9171 or +1 669 900 6833 or +1 689 278 1000

Chile: +56 22 573 9305 or +56 23 210 9066 or +56 232 938 848 or +56 41 256 0288 or +56 22 573 9304

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.
La conferencia será dirigida en idioma inglés.

HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO

- El resultado neto del período de nueve meses del ejercicio 2024 registró una pérdida de ARS 111.728 millones comparado con una ganancia de ARS 123.217 millones en igual periodo del año anterior, explicado principalmente por el impacto de la exposición a la inflación en el valor razonable de propiedades de inversión.
- El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó en los nueve meses del ejercicio 2024 los ARS 112.911 millones, un 9,1% superior al mismo período del ejercicio anterior, ARS 86.475 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 8.776 millones del segmento de oficinas y ARS 17.660 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 128.826 millones, incrementándose un 6,3% con respecto a igual periodo del año anterior.
- Las ventas reales de locatarios en Centros Comerciales cayeron 18,5% en el tercer trimestre del ejercicio 2024 producto de la aceleración de la inflación y la caída del consumo. En el periodo acumulado de nueve meses del ejercicio, las ventas crecieron un 0,9% comparado con igual periodo de 2023.
- Mantuvimos elevadas tasas de ocupación en los tres segmentos de renta: 97,9% en centros comerciales, 92,8% en nuestras oficinas premium y 68,7% en el portfolio de hoteles.
- Durante el trimestre y con posterioridad, recompramos acciones propias por aproximadamente 1,7% del capital social y en el mes de mayo de 2024, aprobamos un nuevo dividendo en efectivo por ARS 55.000 millones (ARS/acción 76,1457 y ARS/GDS 761,4575), que será distribuido a partir del 9 de mayo.

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, tendencia que se mantuvo durante el primer trimestre del calendario 2024.
- **Inflación:** Entre el 1 de abril de 2023 y el 31 de marzo de 2024, la inflación acumulada alcanzó el 288% (medida por el IPC).
- **Tipo de Cambio:** En ese mismo período, de acuerdo al tipo de cambio oficial, el peso argentino se depreció nominalmente frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 209,1 a ARS 855 por cada dólar al cierre del periodo. De igual forma se comportó el dólar MEP, pasando de ARS 397,34 a ARS 1.017,50.
- **Superávit Fiscal:** Durante el primer trimestre de 2024, Argentina logró superávit fiscal, como resultado del fuerte ajuste aplicado por el gobierno para ordenar las cuentas del sector público y bajar la inflación.
- **Restricciones Cambiarias:** La autoridad monetaria mantuvo las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores durante todo el 2023 y el primer trimestre del 2024. 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 este gobierno se encuentra un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) que modifica diversas leyes. Estas reformas afectan áreas como el mercado laboral, el código aduanero y el estatus de las empresas públicas. Aunque el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación, sus disposiciones están parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023 debido a acciones judiciales que suspendieron ciertas modificaciones.

Las reformas propuestas por el nuevo gobierno están en proceso de discusión legislativa, y no es posible prever en este momento su evolución ni las nuevas medidas que podrían anunciarse.

La situación normativa y reglamentaria al 31 de marzo de 2024 no difiere sustancialmente de la mencionada anteriormente y los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Resultados Consolidados

<i>(en ARS millones)</i>	IIIT 24	IIIT 23	Var a/a	9M 24	9M 23	Var a/a
Ingresos	59.734	63.120	-5,4%	213.565	208.970	2,2%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-594.816	4.025	-14.878,0%	-385.848	-135.403	185,0%
Resultado Operativo	-568.956	25.597	-2.322,7%	-275.902	-56.661	386,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.367	1.313	4,1%	4.098	4.591	-10,7%
EBITDA ⁽¹⁾	-567.589	26.910	-2.209,2%	-271.804	-52.070	422,0%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	27.329	55.569	-50,8%	128.826	121.216	6,3%
Resultado del Período	-333.995	50.326	-763,7%	-111.728	123.217	-190,7%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-319.500	48.089	-764,4%	-104.926	119.339	-187,9%
Atribuible a interés no controlante	-14.495	2.237	-748,0%	-6.802	3.878	-275,4%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 2,2% durante los nueve meses del ejercicio 2024 comparado con el mismo período de 2023 debido principalmente a la evolución favorable de los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles, compensada parcialmente por una disminución en la actividad de Ventas y Desarrollos y menores ingresos por alquiler de Oficinas debido a las ventas realizadas.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó en los nueve meses los ARS 112.911 millones, un 9,1% superior al mismo período del ejercicio anterior, ARS 86.475 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 8.776 millones del segmento de oficinas y ARS 17.660 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 128.826 millones, incrementándose un 6,3% con respecto a igual período del año anterior. En el tercer trimestre, el EBITDA ajustado cayó 50,8%, principalmente por la caída en las ventas de locatarios e ingresos de centros comerciales producto de la aceleración de la inflación y su impacto en el consumo.

El resultado neto para los nueve meses registró una pérdida de ARS 111.728 comparado con una ganancia de ARS 123.217 para el mismo período del ejercicio 2023. Esto se explica principalmente por la pérdida registrada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debido al impacto de una inflación muy superior a la devaluación registrada en el mismo período en aquellas propiedades valuadas en USD a un tipo de cambio MEP.

II. Centros Comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 335.866 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 1.478.539 millones durante los nueve meses del ejercicio 2024, 0,9% por encima del mismo período del ejercicio pasado, aunque en el trimestre cayeron un 18,5% comparado con igual período de 2023.

La ocupación del portafolio alcanzó el 97,9% durante el tercer trimestre del ejercicio 2024 manteniendo la tendencia creciente observada durante los últimos trimestres.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIIT 24	IIT 24	IT 24	IVT 23	IIIT 23
Superficie Alquilable Total (m ²)	335.866	334.845	334.737	335.826	335.893
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	349.560	607.960	521.019	530.241	429.050
Ocupación	97,9%	98,0%	98,0%	97,4%	96,8%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIIT 24	IIIT 23	Var a/a	9M 24	9M 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	27.983	34.317	-18,5%	113.210	108.886	4,0%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-243.770	-12.953	1.782,0%	-13.282	-40.796	-67,4%
Resultado Operativo	-224.892	10.295	-2.284,5%	72.023	40.113	79,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	401	404	-0,7%	1.170	1.381	-15,3%
EBITDA⁽¹⁾	-224.491	10.699	-2.198,2%	73.193	41.494	76,4%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	19.279	23.652	-18,5%	86.475	82.290	5,1%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 113.210 millones durante los nueve meses del ejercicio 2024, un aumento del 4,0% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 86.475 millones, un 5,1% por encima del registrado en el mismo período de 2023.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA(3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.732	140	99,4%	100%
Abasto Shopping(4)	nov-99	CABA	37.167	152	99,7%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.696	119	93,8%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.859	107	99,9%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	90	92,4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.428	162	99,5%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	74	100,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.507	63	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.427	83	100,0%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.859	132	93,6%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	119	98,6%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	98	99,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.541	65	97,9%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	86	99,2%	99,95%
Patio Olmos(5)	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			335.866	1.490	97,9%	

(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 período.

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

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

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

Ventas de locatarios trimestrales al 31 de marzo de 2024, comparadas con el mismo período del ejercicio 2023 y Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo de 2024, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2023, 2022, 2021 y 2020

(ARS millones)	IIIT 24	IIIT 23	Var a/a
Alto Palermo	42.679	54.512	-21,7%
Abasto Shopping	46.784	63.598	-26,4%
Alto Avellaneda	35.693	42.131	-15,3%
Alcorta Shopping	24.589	31.811	-22,7%
Patio Bullrich	14.357	17.743	-19,1%
Dot Baires Shopping	31.087	35.348	-12,1%
Soleil	23.213	22.236	4,4%
Distrito Arcos	25.896	29.384	-11,9%
Alto Noa Shopping	15.871	18.312	-13,3%
Alto Rosario Shopping	35.158	47.663	-26,2%
Mendoza Plaza Shopping	24.527	29.168	-15,9%
Córdoba Shopping	11.260	15.058	-25,2%
La Ribera Shopping(1)	5.621	7.739	-27,4%
Alto Comahue	12.825	14.347	-10,6%
Total de ventas	349.560	429.050	-18,5%

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

(ARS millones)	9M 24	9M 23	Var a/a	9M 22	9M 21	9M 20
Alto Palermo	196.333	192.134	2,2%	154.150	64.883	141.742
Abasto Shopping	202.461	212.210	-4,6%	154.910	58.962	143.600
Alto Avellaneda	149.351	144.299	3,5%	110.073	48.880	127.179
Alcorta Shopping	114.204	112.807	1,2%	108.802	51.120	84.500
Patio Bullrich	63.217	62.747	0,8%	56.129	32.946	56.303
Dot Baires Shopping	124.295	116.591	6,6%	99.087	45.759	112.996
Soleil	86.850	77.108	12,6%	72.156	36.866	58.701
Distrito Arcos	117.450	108.251	8,5%	90.520	50.155	66.058
Alto Noa Shopping	60.201	60.454	-0,4%	56.889	42.759	49.516
Alto Rosario Shopping	152.750	167.682	-8,9%	147.056	96.057	116.209
Mendoza Plaza Shopping	89.387	89.146	0,3%	84.223	80.087	86.527
Córdoba Shopping	49.711	51.675	-3,8%	47.660	31.248	35.636
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	23.841	26.169	-8,9%	22.046	11.631	24.072
Alto Comahue	48.488	44.046	10,1%	34.804	15.395	34.999
Total de ventas	1.478.539	1.465.319	0,9%	1.238.505	666.748	1.138.038

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

Ventas de locatarios trimestrales al 31 de marzo de 2024, comparadas con el mismo período del ejercicio 2023 y Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo de 2024, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2023, 2022, 2021 y 2020⁽¹⁾

(ARS millones)	IIIT 24	IIIT 23	Var a/a
Tienda Ancla	-	-	-
Indumentaria y Calzado	187.608	231.691	-19,0%
Entretenimiento	9.593	13.042	-26,4%
Hogar y decoración	9.247	11.941	-22,6%
Gastronomía	47.929	56.320	-14,9%
Varios	50.461	49.878	1,2%
Servicios	9.643	8.287	16,3%
Electro	35.079	57.891	-39,4%
Total	349.560	429.050	-18,5%

(ARS millones)	9M 24	9M 23	Var a/a	9M 22	9M 21	9M 20
Tienda Ancla	-	-	-	-	35.738	60.336
Indumentaria y Calzado	853.189	848.921	0,5%	738.850	366.641	627.286
Entretenimiento	38.034	40.527	-6,2%	27.760	4.135	35.730
Hogar y decoración	35.885	35.132	2,1%	33.966	19.229	23.336
Gastronomía	170.728	163.400	4,5%	115.470	49.220	127.834
Varios	194.975	175.685	11,0%	191.206	104.873	158.266
Servicios	33.678	25.485	32,1%	19.954	8.151	13.276
Electro	152.050	176.169	-13,7%	111.299	78.761	91.974
Total	1.478.539	1.465.319	0,9%	1.238.505	666.748	1.138.038

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

Ingresos por alquileres trimestrales al 31 de marzo de 2024, comparados con el mismo período del ejercicio 2023 e Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo de 2024, comparados con el mismo período de los ejercicios 2023, 2022, 2021 y 2020

(ARS millones)	IIIT 24	IIIT 23	Var a/a
Alquileres Básicos	13.541	15.685	-13,7%
Alquileres Porcentuales	7.314	11.097	-34,1%
Total de alquileres	20.855	26.782	-22,1%
Publicidad no tradicional	993	586	69,5%
Ingresos por cargos de admisión	3.564	3.797	-6,1%
Gerenciamiento	340	330	3,0%
Estacionamiento	1.329	1.664	-20,1%
Comisiones	692	1.039	-33,4%
Otros	210	119	76,5%
Subtotal	27.983	34.317	-18,5%
Expensas y FPC	35.323	11.725	201,3%
Total	63.306	46.042	37,5%

(ARS millones)	9M 24	9M 23	Var a/a	9M 22	9M 21	9M 20
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	46.488	43.585	6,7%	28.058	22.543	45.183
Alquileres Porcentuales	43.545	44.966	-3,2%	40.846	12.094	24.653
Total de alquileres	90.033	88.551	1,7%	68.904	34.637	69.836
Publicidad no tradicional	3.588	2.265	58,4%	1.749	822	2.455
Ingresos por cargos de admisión	10.619	9.650	10,0%	6.819	6.536	12.043
Gerenciamiento	1.002	970	3,3%	1.074	1.140	1.330
Estacionamiento	5.304	4.732	12,1%	2.773	244	4.891
Comisiones	1.814	2.494	-27,3%	1.877	1.315	2.486
Otros	850	224	279,5%	260	1.361	667
Subtotal⁽²⁾	113.210	108.886	4,0%	83.456	46.055	93.708
Expensas y FPC	35.920	39.384	-8,8%	28.927	22.589	40.501
Total	149.130	148.270	0,6%	112.383	68.644	134.209

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 5.890,2 millones acumulados a marzo 2024.

(2) Incluye ARS 92,7 millones de Patio Olmos y ARS 611,9 por ingresos de sponsoreo por producción de "Buenos Aires Fashion Week".

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con niveles estables de vacancia de 16,9% en el mercado premium (A+ y A) de la Ciudad de Buenos Aires. Los precios también se mantuvieron estables en niveles promedio de USD/m² 22,6.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIIT 24	IIT 24	IT 24	IVT 23	IIIT 23
Superficie alquilable	59.348	59.348	61.742	74.392	74.392
Ocupación Total	86,6%	84,8%	83,0%	68,7%	68,4%
Ocupación clase A+ y A	92,8%	92,8%	88,5%	86,9%	86,9%
Ocupación clase B	46,7%	33,8%	46,4%	17,2%	16,1%
Renta USD/m ²	24,6	24,9	25,2	25,5	25,6

La superficie total alquilable del tercer trimestre del ejercicio fiscal 2024 fue de 59.348 m². La ocupación promedio del portafolio A+ y A se mantuvo en 92,8% y la renta promedio del portafolio alcanzó los USD/m² 24,6.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIIT 24	IIIT 23	Var a/a	9M 24	9M 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	5.441	3.559	52,9%	10.766	11.279	-4,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-113.945	20.259	-662,4%	-113.238	-17.202	558,3%
Resultado Operativo	-109.155	22.736	-580,1%	-104.624	-8.847	1.082,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	39	58	-32,8%	162	450	-64,0%
EBITDA⁽¹⁾	-109.116	22.794	-578,7%	-104.462	-8.397	1.144,0%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	4.829	2.535	90,5%	8.776	8.805	-0,3%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante el período de nueve del ejercicio 2024, los ingresos de oficinas disminuyeron un 4,5% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 0,3% comparado con el ejercicio anterior. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 81,5%.

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

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	9M 24 - Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Boston ⁽⁶⁾	Dic-14				9
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	459
Dot Building	Nov-06	11.242	79,4%	80%	1.483
Zetta	May-19	32.173	95,7%	80%	6.532
261 Della Paolera – Catalinas ⁽⁵⁾	Dic-20	4.937	100%	100%	1.987
Total Oficinas AAA & A		51.331	92,8%		10.470
Oficinas B					
Philips	Jun-17	8.017	46,7%	100%	296
Total Oficinas B		8.017	46,7%	100%	296
Total Segmento Oficinas		59.348	86,6%		10.766

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de marzo de 2024. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de marzo 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 acumulados del período en cuestión.

(5) Somos dueños del 13,8% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa.

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

IV. Hoteles

Los hoteles de la compañía continúan registrando buenos niveles de ingresos y ocupación debido a la afluencia de turismo internacional y doméstico y la recuperación del segmento de convenciones y eventos corporativos.

(en ARS millones)	IIIT 24	IIIT 23	Var a/a	9M 24	9M 23	Var a/a
Ingresos	14.994	12.403	20,9%	43.607	35.874	21,6%
Resultado Operativo	6.111	3.601	69,7%	15.721	10.519	49,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	661	654	1,1%	1.939	1.877	3,3%
EBITDA	6.772	4.255	59,2%	17.660	12.396	42,5%

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2024, el segmento hoteles registró un aumento en su nivel de ingresos de 21,6% comparado con el mismo período del ejercicio 2023, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 17.660 millones, incrementándose en un 42,5% comparado con el mismo período de 2023.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽⁴⁾
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	73,4%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	54,4%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	75,7%
Total	-	-	718	68,7%

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

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

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

(4) Promedio acumulado de 3 meses

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IIIT 24	IIT 24	IT 24	IVT 23	IIIT 23
Ocupación Promedio	68,7%	71,6%	66,4%	64,5%	68,6%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	257	240	267	201	231

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIIT 24	IIIT 23	Var a/a	9M 24	9M 23	Var a/a
Ingresos	506	411	23,1%	7.370	10.666	-30,9%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-238.294	-3.306	7.107,9%	-259.353	-80.467	222,3%
Resultado Operativo	-239.932	-10.168	2.259,7%	-265.847	-83.501	218,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	31	2	1450,0%	113	229	-50,7%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	102	32.684	-99,7%	26.378	37.883	-30,4%
EBITDA ⁽¹⁾	-239.901	-10.166	2.259,8%	-265.734	-83.272	219,1%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	-1.505	25.824	-105,8%	19.997	35.078	-43,0%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" alcanzó los ARS 19.997 millones durante el período de nueve meses del ejercicio 2024, un 43,0% por debajo del registrado durante el mismo período del ejercicio anterior debido a menores ventas de propiedades de inversión. Durante este ejercicio se vendió el Edificio Maple, 3 pisos de 261 Della Paolera y se realizó la permuta del terreno Ezpeleta mientras que en 2023 se habían vendido 7 pisos de 261 Della Paolera.

VI. Otros

(en ARS millones)	IIIT 24	IIIT 23	Var a/a	9M 24	9M 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	488	500	-2,4%	2.283	2.129	7,2%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-598	-99	504,0%	-37	-330	-88,8%
Resultado Operativo	-2.553	-811	214,8%	7.907	-17.586	-
Depreciaciones y Amortizaciones	251	233	7,7%	766	711	7,7%
Recupero provisión				11.596	-	-
EBITDA	-2.302	-578	298,3%	8.673	-16.875	-
EBITDA Ajustado	-1.704	-479	255,7%	-2.886	-16.545	-82,6%

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 29,91% al 31 de marzo de 2024. La inversión en Banco Hipotecario generó durante los nueve meses del ejercicio 2024 una ganancia de ARS 23.171 millones comparada con una ganancia de ARS 5.667 millones en el mismo periodo de 2023. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

9M 24	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	72.023	-104.624	-265.847	15.721	7.907	-274.820
Depreciaciones y amortizaciones	1.170	162	113	1.939	766	4.150
EBITDA	73.193	-104.462	-265.734	17.660	8.673	-270.670

9M 23	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	40.113	-8.847	-83.501	10.519	-17.586	-59.302
Depreciaciones y amortizaciones	1.381	450	229	1.877	711	4.648
EBITDA	41.494	-8.397	-83.272	12.396	-16.875	-54.654
Var EBITDA	76,4%	1.144,0%	219,1%	42,5%	-	395,2%

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

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

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	177.236	-935	37.264	-	213.565
Costos	-31.163	112	-38.090	-	-69.141
Resultado Bruto	146.073	-823	-826	-	144.424
Resultado por venta de propiedades de inversión	-385.910	62	-	-	-385.848
Gastos generales y de administración	-20.571	112	-	126	-20.333
Gastos de comercialización	-11.961	95	-	-	-11.866
Otros resultados operativos, netos	-2.451	-15	313	-126	-2.279
Resultado Operativo	-274.820	-569	-513	-	-275.902
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	28.272	302	-	-	28.574
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-246.548	-267	-513	-	-247.328

*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 31 de marzo de 2024:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	6,1	Variable	< 360 días
ON Clase XI ⁽³⁾	USD	10,5	5,0%	mar-24
ON Clase XIII	USD	14,8	3,9%	ago-24
ON Clase XIX	ARS	30,5	Variable	feb-25
ON Clase XV	USD	61,7	8,0%	mar-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,0%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,0%	dic-25
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,0%	feb-27
ON Clase XIV	USD	158,9	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	357,2		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	155,4		
Deuda Neta IRSA	USD	201,8		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 858,00 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) Cancelada en su totalidad el 3 de abril de 2024.

XI. Hechos Relevantes del trimestre y Posteriores

Enero 2024: Finalización del Programa de Recompra de Acciones

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 las 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 a lo establecido en los documentos de emisión.

Febrero 2024: Ejercicio de Warrants

En el mes de febrero 2024, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 2.079.458 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado de los mencionados ejercicios han ingresado a la Sociedad USD 732.385,11.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 736.822.824 a 738.902.282, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.319.038 a 77.624.512.

Marzo y abril 2024: Nuevo 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 será abonado en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista, que serán 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, esperándose el pago de la primera cuota durante el mes de mayo de 2024.

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: Aprobación de Dividendo

Con fecha 2 de mayo de 2024, la Compañía aprobó la distribución entre sus accionistas el 9 de mayo de 2024 de 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) será de ARS 76,1457 y el monto por GDS será de ARS 761,4575.

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

<i>(en ARS millones)</i>	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Activo no corriente	1.606.100	2.008.138	2.117.017	2.378.153	6.094.765
Activo corriente	213.194	247.449	193.337	226.050	3.127.280
Total Activo	1.819.294	2.255.587	2.310.354	2.604.203	9.222.045
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	872.520	1.154.896	934.156	834.795	503.361
Interés no controlante	59.637	71.395	66.512	276.628	953.735
Total Patrimonio Neto	932.157	1.226.291	1.000.668	1.111.423	1.457.096
Pasivo no corriente	630.651	856.326	1.111.376	1.125.522	5.578.116
Pasivo corriente	256.486	172.970	198.310	367.258	2.186.833
Total Pasivo	887.137	1.029.296	1.309.686	1.492.780	7.764.949
Total Pasivo y Patrimonio Neto	1.819.294	2.255.587	2.310.354	2.604.203	9.222.045

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Resultado operativo	-275.902	-56.661	-28.768	-66.601	129.595
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	28.574	5.352	-5.969	-25.103	6.908
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-247.328	-51.309	-34.737	-91.704	136.503
Ingresos financieros	17.790	1.930	2.288	1.109	2.568
Costos financieros	-34.012	-38.839	-50.396	-56.912	-77.174
Otros resultados financieros	61.435	31.520	116.741	71.760	-92.228
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	26.365	42.456	9.557	2.447	4.511
Resultados financieros, netos	71.578	37.067	78.190	18.404	-162.323
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-175.750	-14.242	43.453	-73.300	-25.820
Impuesto a las ganancias	64.022	137.459	47.700	-8.692	-35.067
Resultado del período de las operaciones continuadas	-111.728	123.217	91.153	-81.992	-60.887
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-98.845	-12.548
Resultado del período	-111.728	123.217	91.153	-180.837	-73.435
Otros resultados integrales del período	-3.292	-4.170	-5.419	-122.419	112.560
Resultado integral del período	-115.020	119.047	85.734	-303.256	39.125
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	-108.314	115.153	93.442	-190.130	-216.183
Interés no controlante	-6.706	3.894	-7.708	-113.126	255.308

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	75.335	78.746	56.109	34.233	408.973
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	86.955	84.912	77.454	726.983	283.594
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-170.225	-188.994	-106.156	-504.707	-1.153.519
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-7.935	-25.336	27.407	256.509	-460.952
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	27.371	86.305	21.387	1.503.427	1.438.269
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	-	-	-	-10.472
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-8.065	-2.133	-1.641	-1.982	-2.572
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-	-1.609.885	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	9.610	-710	-2.090	-98.290	28.730
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	20.981	58.126	45.063	49.779	993.003

XV. Índices comparativos.

(en ARS millones)	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Liquidez					
ACTIVO CORRIENTE	<u>213.194</u>	<u>247.449</u>	<u>193.337</u>	<u>226.050</u>	<u>3.127.280</u>
PASIVO CORRIENTE	<u>256.486</u>	<u>172.970</u>	<u>198.310</u>	<u>367.258</u>	<u>2.186.833</u>
Solvencia					
PATRIMONIO NETO TOTAL	<u>932.157</u>	<u>1.226.291</u>	<u>1.000.668</u>	<u>1.111.423</u>	<u>1.457.096</u>
PASIVO TOTAL	<u>887.137</u>	<u>1.029.296</u>	<u>1.309.686</u>	<u>1.492.780</u>	<u>7.764.949</u>
Inmovilización del Capital					
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>1.606.100</u>	<u>2.008.138</u>	<u>2.117.017</u>	<u>2.378.153</u>	<u>6.094.765</u>
ACTIVO TOTAL	<u>1.819.294</u>	<u>2.255.587</u>	<u>2.310.354</u>	<u>2.604.203</u>	<u>9.222.045</u>

XVI. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2024	2023
Resultado del período	-111.728	123.217
Intereses ganados	-17.790	-1.930
Intereses perdidos	28.752	35.181
Impuesto a las ganancias	-64.022	-137.459
Depreciaciones y amortizaciones	4.098	4.591
EBITDA (no auditado)	-160.690	23.600
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	385.848	135.403
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	26.378	37.883
Recupero provisión	-11.596	-
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-28.574	-5.352
Diferencias de cambio, netas	15.663	-19.366
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	1.245	-167
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-81.180	-11.402
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-26.365	-42.456
Otros costos/ingresos financieros	8.097	3.073
EBITDA Ajustado (no auditado)	128.826	121.216
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) ⁽¹⁾	73,07%	72,21%

(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, más Depreciación y amortización.

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

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2024	2023
Ganancia bruta	144.424	137.387
Gastos de comercialización	-11.866	-11.316
Depreciación y amortización	4.098	4.591
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	26.378	37.883
NOI (no auditado)	163.034	168.545

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2024	2023
Resultado del período	-111.728	123.217
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	385.848	135.403
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	26.378	37.883
Recupero provisión	-11.596	-
Depreciación y amortización	4.098	4.591
Diferencia de cambio, neta	15.663	-19.366
Otros resultados financieros	2.692	173
Resultados por instrumentos financieros derivados	1.245	-167
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-81.180	-11.402
Otros costos financieros	5.260	3.658
Impuesto a las ganancias corriente / diferido	-124.637	-144.324
Interés no controlante	6.802	-3.878
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-18.918	-6.383
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-28.574	-5.352
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-26.365	-42.456
Recompra de obligaciones negociables	145	-758
FFO Ajustado	45.133	70.839

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

Las ventas de locatarios en nuestros centros comerciales evidenciaron una caída en términos reales durante el tercer trimestre del ejercicio 2024, luego de un primer semestre de crecimiento, producto de la aceleración de la inflación y su impacto en el consumo. El próximo trimestre se presenta como un desafío para sostener los niveles de venta y flujo de visitantes en los shoppings, pero confiamos que en 2025 la actividad se recupere en línea a la recomposición de los salarios reales y la actividad económica. En cuanto al segmento de oficinas y hoteles, confiamos en la resiliencia de nuestro portfolio premium que ha venido recuperando sus niveles de ocupación y sostenido sus valores de renta y tarifa.

En cuanto al segmento ventas y desarrollos, continuaremos analizando oportunidades de adquisición y venta de inmuebles a la vez que evaluaremos el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. En relación con nuestro mayor desarrollo, Costa Urbana, estamos preparados para lanzar el proyecto más ambicioso de la historia de la compañía, con un potencial para desarrollar 866.806 m2 de usos mixtos en una de las mejores ubicaciones de la ciudad de Buenos Aires.

Seguiremos trabajando durante el 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 y CEO

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado

Al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023

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

	31.03.2024	30.06.2023
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	1.342.739	1.786.135
Propiedades, planta y equipo	31.445	31.799
Propiedades para la venta	17.373	18.911
Activos intangibles	54.487	24.896
Derecho de uso de activos	9.249	9.197
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	122.202	116.169
Activos por impuesto diferido	3.225	2.695
Créditos por impuesto a las ganancias	5	66
Créditos por ventas y otros créditos	15.310	13.903
Inversiones en activos financieros	10.065	6.023
Total del activo no corriente	1.606.100	2.009.794
Activo corriente		
Propiedades para la venta	408	451
Inventarios	942	1.037
Créditos por impuesto a las ganancias	150	2.284
Créditos por ventas y otros créditos	71.082	81.080
Inversiones en activos financieros	119.547	107.831
Instrumentos financieros derivados	84	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	20.981	27.371
Total del activo corriente	213.194	220.054
TOTAL DEL ACTIVO	1.819.294	2.229.848
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	872.520	1.134.496
Interés no controlante	59.637	69.973
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	932.157	1.204.469
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	178.169	210.961
Pasivo por arrendamientos	8.601	8.283
Pasivos por impuesto diferido	395.094	519.201
Deudas comerciales y otras deudas	28.894	30.828
Provisiones	19.787	18.547
Remuneraciones y cargas sociales	106	282
Total del pasivo no corriente	630.651	788.102
Pasivo corriente		
Préstamos	141.839	127.274
Pasivo por arrendamientos	1.621	1.172
Deudas comerciales y otras deudas	56.527	94.178
Impuesto a las ganancias a pagar	48.616	3.300
Provisiones	2.636	2.645
Instrumentos financieros derivados	-	19
Remuneraciones y cargas sociales	5.247	8.689
Total del pasivo corriente	256.486	237.277
TOTAL DEL PASIVO	887.137	1.025.379
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.819.294	2.229.848

Estado de Resultado y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado

por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Nueve meses		Tres meses	
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Ingresos	213.565	208.970	59.734	63.120
Costos	(69.141)	(71.583)	(19.476)	(22.106)
Resultado bruto	144.424	137.387	40.258	41.014
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(385.848)	(135.403)	(594.816)	4.025
Gastos generales y de administración	(20.333)	(28.849)	(9.991)	(10.209)
Gastos de comercialización	(11.866)	(11.316)	(3.186)	(5.206)
Otros resultados operativos, netos	(2.279)	(18.480)	(1.221)	(4.027)
Resultado operativo	(275.902)	(56.661)	(568.956)	25.597
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	28.574	5.352	(1.638)	(871)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(247.328)	(51.309)	(570.594)	24.726
Ingresos financieros	17.790	1.930	10.561	659
Costos financieros	(34.012)	(38.839)	(11.103)	(14.410)
Otros resultados financieros	61.435	31.520	112.794	19.502
RECPAM	26.365	42.456	(23.003)	1.774
Resultados financieros, netos	71.578	37.067	89.249	7.525
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(175.750)	(14.242)	(481.345)	32.251
Impuesto a las ganancias	64.022	137.459	147.350	18.075
Resultado del período	(111.728)	123.217	(333.995)	50.326
Otros resultados integrales:				
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias (i)	(3.292)	(3.341)	3.434	(1.476)
Déficit por revaluación	-	(829)	-	-
Total de otros resultados integrales del período	(3.292)	(4.170)	3.434	(1.476)
Resultado y otros resultados integrales del período	(115.020)	119.047	(330.561)	48.850
Resultado del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(104.926)	119.339	(319.500)	48.089
Interés no controlante	(6.802)	3.878	(14.495)	2.237
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(108.314)	115.153	(315.446)	46.606
Interés no controlante	(6.706)	3.894	(15.115)	2.244
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)				
Básico	(140,84)	159,33	(428,86)	64,20
Diluido	(140,84) (iii)	145,89	(428,86) (iii)	58,79

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado

por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	31.03.2024	31.03.2023
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	80.588	84.867
Impuesto a las ganancias pagado	(5.253)	(6.121)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	75.335	78.746
Actividades de inversión:		
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	-	(78)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(7.408)	(8.130)
Anticipos para compras de propiedades de inversión	-	(6.555)
Cobros por venta de propiedades de inversión	39.114	70.868
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(2.452)	(1.493)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	8	8.580
Adquisición de activos intangibles	(462)	(272)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	373	1.001
Cobro por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	19.929	-
Cobro de préstamos otorgados	-	4
(Pagos) / cobros de instrumentos financieros derivados	(1.323)	54
Adquisición de inversiones en activos financieros	(176.811)	(57.184)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	211.011	77.136
Intereses cobrados	3.725	985
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	1.401	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas	(150)	(4)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	86.955	84.912
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables	54.515	80.107
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(48.822)	(209.407)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo	13.176	(2.180)
Intereses pagados	(39.413)	(33.276)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	72	-
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	317	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	(85)
Dividendos pagados	(133.433)	(20.344)
Ejercicio warrants	739	81
Cancelación de pasivos por arrendamientos	(362)	(78)
Recompra de acciones propias	(17.014)	(3.812)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(170.225)	(188.994)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(7.935)	(25.336)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	27.371	86.305
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo	(8.065)	(2.133)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	9.610	(710)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	20.981	58.126

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**