



IRSA

ANUNCIO DE RESULTADOS

SEGUNDO TRIMESTRE
DEL PERÍODO FISCAL

2024





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

MARTES 6 DE FEBRERO DE 2024 A LAS 10:00 AM BA (8:00 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_DnKMMO0dQLi-UXi1-LFJDA#/registration

Webinar ID: 996 3178 5799

Contraseña: 065321

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 segundo trimestre del ejercicio 2024 registró una ganancia de ARS 146.593 millones comparado con ARS 48.072 millones en igual periodo del año anterior, explicado principalmente por la ganancia registrada por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.
- El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 54.102 millones, un 12,3% superior al del primer semestre de 2023, impulsado por los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 66.940 millones, incrementándose un 54,6% con respecto a igual periodo del año anterior, principalmente explicado por mayores ventas de propiedades de inversión.
- Las ventas reales de locatarios en Centros Comerciales crecieron un 8,9% en el primer semestre del ejercicio 2024 comparadas con 2023 y la ocupación se mantuvo en niveles de 98%.
- En cuanto al segmento de oficinas premium, alcanzamos este trimestre una ocupación del 92,8% y vendimos 2 pisos adicionales del edificio “200 Della Paolera”, en Catalinas.
- En enero de 2024, se concluyó el proceso de distribución del dividendo en efectivo y las acciones propias en cartera, aprobados por la Asamblea de Accionistas de fecha 5 de octubre de 2023, a los tenedores de GDS, que se encontraba pendiente.

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

(en ARS millones)	IIT 24	IIT 23	Var a/a	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	54.359	53.574	1,5%	101.457	96.193	5,5%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-18.980	-67.743	-72,0%	137.822	-91.958	-
Resultado Operativo	7.180	-50.390	-	193.279	-54.253	-
Depreciaciones y Amortizaciones	920	1.365	-32,6%	1.801	2.162	-16,7%
EBITDA ⁽¹⁾	8.100	-49.025	-	195.080	-52.091	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	40.407	18.834	114,5%	66.940	43.296	54,6%
Resultado del Período	22.309	43.336	-48,5%	146.593	48.072	204,9%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	23.422	42.749	-45,2%	141.519	46.992	201,2%
Atribuible a interés no controlante	-1.113	587	-289,6%	5.074	1.080	369,8%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 5,5% durante el primer semestre 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 los ARS 54.102 millones, un 12,3% superior al primer semestre del ejercicio anterior, ARS 44.318 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 2.603 millones del segmento de oficinas y ARS 7.181 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 66.940 millones, incrementándose un 54,6% con respecto a igual período del año anterior, principalmente explicado por mayores ventas de propiedades de inversión.

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2024 registró una ganancia de ARS 146.593 un 204,9% superior al mismo período del ejercicio anterior. Esto se explica principalmente por la ganancia registrada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debido al impacto de una devaluación superior a la inflación en aquellas propiedades valuadas en USD.

II. Centros Comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 334.845 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 744.600 millones durante el primer semestre del ejercicio 2024, 8,9% por encima del mismo período del ejercicio pasado.

La ocupación del portafolio alcanzó el 98,0% durante el segundo trimestre del ejercicio 2024 manteniendo la tendencia creciente observada durante los últimos trimestres.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIT 24	IT 24	IVT 23	IIIT 23	IIT 23
Superficie Alquilable Total (m ²)	334.845	334.737	335.826	335.893	336.240
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	400.969	343.631	349.713	282.974	371.298
Ocupación	98,0%	98,0%	97,4%	96,8%	93,9%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIT 24	IIT 23	Var a/a	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	29.921	27.130	10,3%	56.210	49.181	14,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	155.833	334	46556,6%	152.015	-18.364	-
Resultado Operativo	179.459	21.886	720,0%	195.826	19.665	895,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	272	411	-33,8%	507	645	-21,4%
EBITDA⁽¹⁾	179.731	22.297	706,1%	196.333	20.310	866,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	23.898	21.963	8,8%	44.318	38.674	14,6%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 56.210 millones durante el primer semestre del ejercicio 2024, un aumento del 14,3% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 44.318 millones, un 14.6% 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	20.629	141	99,9%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.167	156	99,1%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.369	121	94,8%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.842	107	99,9%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	90	92,4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.903	162	99,1%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	74	100,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.458	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	93,7%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	119	98,4%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	99	100,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.541	67	97,5%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	86	99,7%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			334.845	1.500	98,0%	

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

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

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

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

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

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

(ARS millones)	IIT 24	IIT 23	Var a/a
Alto Palermo	54.587	50.697	7,7%
Abasto Shopping	54.031	52.312	3,3%
Alto Avellaneda	41.509	37.664	10,2%
Alcorta Shopping	33.389	30.731	8,6%
Patio Bullrich	17.719	16.089	10,1%
Dot Baires Shopping	34.166	29.652	15,2%
Soleil	22.388	19.143	17,0%
Distrito Arcos	32.198	27.452	17,3%
Alto Noa Shopping	15.394	14.314	7,5%
Alto Rosario Shopping	41.764	43.237	-3,4%
Mendoza Plaza Shopping	21.463	19.943	7,6%
Córdoba Shopping	14.166	13.599	4,2%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	5.992	6.250	-4,1%
Alto Comahue	12.203	10.215	19,5%
Total de ventas	400.969	371.298	8,0%

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

(ARS millones)	6M 24	6M 23	Var a/a	6M 22	6M 21	6M 20
Alto Palermo	101.340	90.767	11,6%	69.462	23.019	71.536
Abasto Shopping	102.675	98.015	4,8%	67.339	19.806	71.333
Alto Avellaneda	74.961	67.383	11,2%	49.787	14.925	63.747
Alcorta Shopping	59.104	53.419	10,6%	50.709	18.043	42.262
Patio Bullrich	32.225	29.681	8,6%	25.387	13.279	27.863
Dot Baires Shopping	61.474	53.583	14,7%	44.396	16.587	55.639
Soleil	41.971	36.190	16,0%	33.400	13.675	29.729
Distrito Arcos	60.383	52.016	16,1%	41.741	20.992	33.410
Alto Noa Shopping	29.238	27.793	5,2%	25.080	17.494	23.305
Alto Rosario Shopping	77.555	79.156	-2,0%	67.363	38.522	56.470
Mendoza Plaza Shopping	42.776	39.557	8,1%	36.752	32.243	41.043
Córdoba Shopping	25.360	24.151	5,0%	22.409	13.479	17.743
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	12.018	12.155	-1,1%	9.923	4.398	11.753
Alto Comahue	23.520	19.587	20,1%	15.336	5.281	17.388
Total de ventas	744.600	683.453	8,9%	559.084	251.743	563.221

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

Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas por tipo de negocio al 31 de diciembre de 2023, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2023, 2022, 2021 y 2020⁽¹⁾

(ARS millones)	IIT 24	IIT 23	Var a/a
Tienda Ancla	-	-	-
Indumentaria y Calzado	245.531	229.207	7,1%
Entretenimiento	7.002	6.162	13,6%
Hogar y decoración	8.770	7.764	13,0%
Gastronomía	38.020	34.470	10,3%
Varios	54.258	46.418	16,9%
Servicios	8.493	5.841	45,4%
Electro	38.895	41.436	-6,1%
Total	400.969	371.298	8,0%

(ARS millones)	6M 24	6M 23	Var a/a	6M 22	6M 21	6M 20
Tienda Ancla	-	-	-	-	8.955	30.144
Indumentaria y Calzado	438.973	407.084	7,8%	342.641	149.013	317.637
Entretenimiento	18.757	18.127	3,5%	11.792	460	16.743
Hogar y decoración	17.569	15.296	14,9%	14.552	6.601	11.437
Gastronomía	80.990	70.622	14,7%	48.707	15.310	60.405
Varios	95.312	82.974	14,9%	85.343	40.724	75.374
Servicios	15.853	11.342	39,8%	8.642	2.273	6.145
Electro	77.146	78.008	-1,1%	47.407	28.407	45.336
Total	744.600	683.453	8,9%	559.084	251.743	563.221

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

Ingresos por alquileres trimestrales y acumulados al 31 de diciembre de 2023, comparados con el mismo período de los ejercicios 2023, 2022, 2021 y 2020

(ARS millones)	IIT 24	IIT 23	Var a/a
Alquileres Básicos	10.984	9.890	11,1%
Alquileres Porcentuales	13.765	12.662	8,7%
Total de alquileres	24.749	22.552	9,7%
Publicidad no tradicional	936	570	64,2%
Ingresos por cargos de admisión	2.357	2.049	15,0%
Gerenciamiento	225	215	4,7%
Estacionamiento	1.204	1.084	11,1%
Comisiones	406	626	-35,1%
Otros	44	34	29,4%
Subtotal	29.921	27.130	10,3%
Expensas y FPC	-7.807	9.844	-179,3%
Total	22.114	36.974	-40,2%

(ARS millones)	6M 24	6M 23	Var a/a	6M 22	6M 21	6M 20
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	21.730	18.401	18,1%	11.239	8.122	21.008
Alquileres Porcentuales	23.896	22.337	7,0%	18.990	4.241	13.213
Total de alquileres	45.626	40.738	12,0%	30.229	12.363	34.221
Publicidad no tradicional	1.712	1.105	54,9%	760	383	819
Ingresos por cargos de admisión	4.653	3.861	20,5%	2.834	2.996	5.671
Gerenciamiento	437	424	3,1%	473	504	589
Estacionamiento	2.622	2.021	29,7%	1.193	72	2.367
Comisiones	740	959	-22,8%	754	641	1.146
Otros	420	73	475,3%	93	831	249
Subtotal⁽²⁾	56.210	49.181	14,3%	36.336	17.790	45.062
Expensas y FPC	394	18.242	-97,8%	14.035	9.348	17.738
Total	56.604	67.423	-16,0%	50.371	27.138	62.800

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 3.748,2 millones acumulados a diciembre 2023.

(2) Incluye ARS 41,6 millones de Patio Olmos y ARS 298,8 por ingresos de sponsoreo por producción de "Buenos Aires Fashion Week".

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con un leve descenso en la vacancia posicionándose en 17,0% en el mercado premium (A+ y A) de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que los precios se mantuvieron estables en niveles promedio de USD/m² 22,6.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIT 24	IT 24	IVT 23	IIIT 23	IIT 23
Superficie alquilable	59.348	61.742	74.392	74.392	82.708
Ocupación Total	84,8%	83,0%	68,7%	68,4%	68,6%
Ocupación clase A+ y A	92,8%	88,5%	86,9%	86,9%	83,7%
Ocupación clase B	33,8%	46,4%	17,2%	16,1%	19,6%
Renta USD/m ²	24,9	25,2	25,5	25,6	24,8

La superficie total alquilable del segundo trimestre del ejercicio fiscal 2024 fue de 59.348 m², disminuyendo con respecto al trimestre pasado producto de la venta de 2 pisos en el edificio "261 Della Paolera". La ocupación promedio del portafolio A+ y A ascendió al 92,8% debido principalmente a la mejora en la ocupación de Dot Building que pasó de 57,6% en el primer trimestre a 79,4% en el segundo trimestre de 2024. La renta promedio del portafolio alcanzó los USD/m² 24,9.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIT 24	IIT 23	Var a/a	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.084	2.586	-58,1%	3.512	5.092	-31,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-48.859	-22.837	113,9%	466	-24.707	-
Resultado Operativo	-48.273	-20.877	131,2%	2.988	-20.829	-
Depreciaciones y Amortizaciones	52	123	-57,7%	81	258	-68,6%
EBITDA⁽¹⁾	-48.221	-20.754	132,3%	3.069	-20.571	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	638	2.083	-69,4%	2.603	4.136	-37,1%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, los ingresos de oficinas disminuyeron un 31,0% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 37,1% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de las ventas de activos realizadas. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 74,1%.

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	6M 24 - Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Boston ⁽⁶⁾	Dic-14				5
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	169
Dot Building	Nov-06	11.242	79,4%	80%	607
Zetta	May-19	32.173	95,7%	80%	1.659
261 Della Paolera – Catalinas ⁽⁵⁾	Dic-20	4.937	100%	100%	921
Total Oficinas AAA & A		51.331	92,8%		3.361
Oficinas B					
Philips	Jun-17	8.017	33,8%	100%	151
Total Oficinas B		8.017	33,8%	100%	151
Total Segmento Oficinas		59.348	84,8%		3.512

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de diciembre de 2023. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de diciembre de 2023.

(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 gracias al incremento del turismo internacional, la competitividad cambiaria en Argentina y la recuperación del segmento de convenciones y eventos corporativos.

(en ARS millones)	IIT 24	IIT 23	Var a/a	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	9.694	8.164	18,7%	18.871	15.480	21,9%
Resultado Operativo	3.523	2.403	46,6%	6.338	4.562	38,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	425	559	-24,0%	843	807	4,5%
EBITDA	3.948	2.962	33,3%	7.181	5.369	33,7%

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos de 21,9% comparado con el mismo período del ejercicio 2023, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 7.181 millones, incrementándose en un 33,7% 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	72,0%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	73,6%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	69,0%
Total	-	-	718	71,6%

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

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

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

(4) Promedio acumulado de 3 meses

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IIT 24	IT 24	IVT 23	IIIT 23	IIT 23
Ocupación Promedio	71,6%	66,4%	64,5%	68,6%	71,4%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	240	267	201	231	208

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIT 24	IIT 23	Var a/a	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	4.125	5.080	-18,8%	4.527	6.764	-33,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-125.338	-47.018	166,6%	-13.889	-50.890	-72,7%
Resultado Operativo	-126.139	-44.042	186,4%	-17.092	-48.367	-64,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	25	113	-77,9%	54	153	-64,7%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	13.327	116	11388,8%	17.330	3.429	405,4%
EBITDA ⁽¹⁾	-126.114	-43.929	187,1%	-17.038	-48.214	-64,7%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	12.551	3.205	291,6%	14.181	6.105	132,3%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" alcanzó los ARS 14.181 millones durante el primer semestre del ejercicio 2024, un 132,3% superior al registrado durante el mismo período del ejercicio anterior, producto del impacto de mayores ventas de propiedades de inversión durante el período, incluyendo 3 pisos del edificio Della Paolera 261, el edificio Suipacha 652/64 y la permuta del predio Ezpeleta.

VI. Otros

<i>(en ARS millones)</i>	IIT 24	IIT 23	Var a/a	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	695	610	13,9%	1.184	1.074	10,2%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	537	-73	-	370	-153	-
Resultado Operativo	58	-11.367	-	6.899	-11.064	-
Depreciaciones y Amortizaciones	156	169	-7,7%	339	316	7,3%
Recupero provisión				7.648	-	-
EBITDA	214	-11.198	-	7.238	-10.748	-
EBITDA Ajustado	-323	-11.125	-97,1%	-780	-10.595	-92,6%

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 diciembre de 2023. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer semestre del ejercicio 2024 una ganancia de ARS 12.826 millones comparada con una ganancia de ARS 3.893 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)

6M 24	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	195.826	2.988	-17.092	6.338	6.899	194.959
Depreciaciones y amortizaciones	507	81	54	843	339	1.824
EBITDA	196.333	3.069	-17.038	7.181	7.238	196.783

6M 23	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	19.665	-20.829	-48.367	4.562	-11.064	-56.033
Depreciaciones y amortizaciones	645	258	153	807	316	2.179
EBITDA	20.310	-20.571	-48.214	5.369	-10.748	-53.854
Var EBITDA	866,7%	-	-64,7%	33,7%	-	-

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*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	84.304	-457	17.610	-	101.457
Costos	-14.828	56	-17.984	-	-32.756
Resultado Bruto	69.476	-401	-374	-	68.701
Resultado por venta de propiedades de inversión	138.962	-1.140	-	-	137.822
Gastos generales y de administración	-6.955	54	-	80	-6.821
Gastos de comercialización	-5.766	41	-	-	-5.725
Otros resultados operativos, netos	-758	-7	147	-80	-698
Resultado Operativo	194.959	-1.453	-227	-	193.279
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	18.970	956	-	-	19.926
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	213.929	-497	-227	-	213.205

*Incluye Puerto Retiro, CYRSA y Nuevo Puerto Santa Fe

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 31 de diciembre de 2023:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	41,6	Variable	< 360 días
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII ⁽³⁾	ARS	26,1	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	22,2	3,9%	ago-24
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 XIV	USD	159,1	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	376,8		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	137,1		
Deuda Neta IRSA	USD	239,7		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 808,45 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) El día 5 de enero de 2024, la ON Clase XII fue rescatada en su totalidad.

XI. Hechos Relevantes y Posteriores
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 GDS 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.

Con posterioridad al cierre del período, 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: Venta de pisos en "261 Della Paolera"

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.

Octubre 2023: Warrants – Post distribución de dividendos

El 27 de octubre de 2023, se informó 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 y diciembre 2023: Programa Recompra de Acciones – Extensión, modificación de precio y finalización

El 6 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió extender el plazo del programa de recompra de acciones por hasta ARS 5.000 millones aprobado el 15 de junio de 2023 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.

Noviembre 2023: Firma de contrato de fideicomiso de administración

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, el que se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas que se detallan más abajo, y en el que la Sociedad revestirá 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 será 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 prevé 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.

Finalmente se informa que el proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con pre-aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Noviembre 2023: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de noviembre de 2023 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose el alta un total de 401.518 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 141.414,64.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones se incrementa de 736.421.306 a 736.822.824 acciones ordinarias de VN ARS 10, el capital social de la Sociedad se incrementa de 7.364.213.060 a 7.368.228.240, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.646.262 a 79.319.038.

Diciembre 2023: Permuta Terreno Ezpeleta

El 11 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.

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).

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 2024: 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.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad adquirió en diversas transacciones 2.814.888 acciones ordinarias (VN ARS 10 por acción) por un total de ARS 2.932 millones, correspondientes al 45,1% del programa aprobado y representativas de un 0,38% del capital social de la Compañía, cumpliendo con los términos y condiciones del plan.

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Activo no corriente	1.466.348	1.379.003	1.618.364	1.720.530	4.030.278
Activo corriente	184.846	144.502	130.558	111.879	2.221.389
Total Activo	1.651.194	1.523.505	1.748.922	1.832.409	6.251.667
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	788.455	729.709	708.278	641.908	428.055
Interés no controlante	49.267	49.106	48.203	203.032	586.552
Total Patrimonio Neto	837.722	778.815	756.481	844.940	1.014.607
Pasivo no corriente	648.785	569.278	876.472	782.454	3.874.985
Pasivo corriente	164.687	175.412	115.969	205.015	1.362.075
Total Pasivo	813.472	744.690	992.441	987.469	5.237.060
Total Pasivo y Patrimonio Neto	1.651.194	1.523.505	1.748.922	1.832.409	6.251.667

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Resultado operativo	193.279	-54.253	160.817	84.591	90.224
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	19.926	4.104	-729	-4.142	-13.855
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	213.205	-50.149	160.088	80.449	76.369
Ingresos financieros	4.768	838	956	626	1.355
Costos financieros	-15.109	-16.112	-23.396	-29.001	-35.818
Otros resultados financieros	-33.873	7.926	46.443	28.970	-52.821
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	32.560	26.831	2.606	10.155	3.030
Resultados financieros, netos	-11.654	19.483	26.609	10.750	-84.254
Resultado antes de impuesto a las ganancias	201.551	-30.666	186.697	91.199	-7.885
Impuesto a las ganancias	-54.958	78.738	-31.891	-36.662	-24.903
Resultado del período de las operaciones continuadas	146.593	48.072	154.806	54.537	-32.788
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-65.196	93.320
Resultado del período	146.593	48.072	154.806	-10.659	60.532
Otros resultados integrales del período	-4.436	-1.774	-2.631	-74.570	92.111
Resultado integral del período	142.157	46.298	152.175	-85.229	152.643

Atribuible a:

Accionistas de la sociedad controlante	136.611	45.210	153.477	-30.730	-48.654
Interés no controlante	5.546	1.088	-1.302	-54.499	201.297

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	33.545	33.135	28.463	40.309	209.163
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	51.621	10.498	38.633	467.379	172.274
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-90.278	-82.015	-36.961	-357.269	-570.757
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-5.112	-38.382	30.135	150.419	-189.320
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	18.052	56.921	14.110	991.556	948.576
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	-	-	-	-6.512
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-4.458	-707	-286	-19	-1.548
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-	-1.061.768	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	7.553	-153	108	-65.477	55.963
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	16.035	17.679	44.067	14.711	807.159

XV. Índices comparativos.

(en ARS millones)	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	184.846	1,12	144.502	0,82	130.558	1,13	111.879	0,55	2.221.389	1,63
PASIVO CORRIENTE	164.687		175.412		115.969		205.015		1.362.075	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	837.722	1,03	778.815	1,05	756.481	0,76	844.940	0,86	1.014.607	0,19
PASIVO TOTAL	813.472		744.690		992.441		987.469		5.237.060	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	1.466.348	0,89	1.379.003	0,91	1.618.364	0,93	1.720.530	0,94	4.030.278	0,64
ACTIVO TOTAL	1.651.194		1.523.505		1.748.922		1.832.409		6.251.667	

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

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2023	2022
Resultado del período	146.593	48.072
Intereses ganados	-4.768	-838
Intereses perdidos	12.593	14.882
Impuesto a las ganancias	54.958	-78.738
Depreciaciones y amortizaciones	1.801	2.162
EBITDA (no auditado)	211.177	-14.460
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-137.822	91.958
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	17.330	3.429
Recupero provisión	-7.648	-
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-19.926	-4.104
Diferencias de cambio, netas	94.551	-5.798
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	895	-71
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-57.001	-2.656
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-32.560	-26.831
Otros costos/ingresos financieros	-2.056	1.829
EBITDA Ajustado (no auditado)	66.940	43.296
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) ⁽¹⁾	79,84%	56,11%

(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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2023	2022
Ganancia bruta	68.701	63.561
Gastos de comercialización	-5.725	-4.030
Depreciación y amortización	1.801	2.162
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	17.330	3.429
NOI (no auditado)	82.107	65.122

XVIII. Reconciliación de FFO

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

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

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

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2023	2022
Resultado del período	146.593	48.072
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-137.822	91.958
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	17.330	3.429
Recupero provisión	-7.648	-
Depreciación y amortización	1.801	2.162
Diferencia de cambio, neta	94.551	-5.798
Otros resultados financieros	-4.673	850
Resultados por instrumentos financieros derivados	895	-71
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-57.001	-2.656
Otros costos financieros	2.516	1.230
Impuesto a las ganancias corriente / diferido	48.871	-82.366
Interés no controlante	-5.074	-1.080
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	3.364	-3.997
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-19.926	-4.104
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-32.560	-26.831
Recompra de obligaciones negociables	101	-251
FFO Ajustado	51.318	20.547

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

El segundo trimestre del ejercicio 2024 mantuvo la buena performance operativa en los negocios de renta, con niveles de ocupación y EBITDA crecientes.

El segundo semestre del ejercicio se presenta como un gran desafío para la Sociedad dada la aceleración de la inflación producto de las primeras medidas del nuevo gobierno y su consecuente impacto en los salarios reales y el consumo. Esperamos una desaceleración de las ventas y un menor flujo de visitantes en nuestros centros comerciales en el tercer trimestre del ejercicio. En cuanto al segmento de oficinas, confiamos en la resiliencia de nuestro portfolio premium que ha venido recuperando sus niveles de ocupación y sostenido sus valores de renta. Por último, somos optimistas respecto a la evolución futura de los hoteles dado el crecimiento del turismo y la expectativa de plena recuperación del sector de eventos y convenciones.

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 todo 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 diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023

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

	31.12.2023	30.06.2023
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	1.285.849	1.178.019
Propiedades, planta y equipo	20.634	20.973
Propiedades para la venta	13.415	12.472
Activos intangibles	35.882	16.420
Derecho de uso de activos	6.242	6.066
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	81.531	76.617
Activos por impuesto diferido	3.590	1.777
Créditos por impuesto a las ganancias	23	43
Créditos por ventas y otros créditos	12.534	9.170
Inversiones en activos financieros	6.648	3.972
Total del activo no corriente	1.466.348	1.325.529
Activo corriente		
Propiedades para la venta	371	298
Inventarios	587	684
Créditos por impuesto a las ganancias	320	1.507
Créditos por ventas y otros créditos	65.241	53.475
Inversiones en activos financieros	102.292	71.118
Efectivo y equivalentes de efectivo	16.035	18.052
Total del activo corriente	184.846	145.134
TOTAL DEL ACTIVO	1.651.194	1.470.663
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	788.455	748.240
Interés no controlante	49.267	46.151
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	837.722	794.391
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	202.927	139.136
Pasivo por arrendamientos	8.178	5.463
Pasivos por impuesto diferido	393.115	342.431
Deudas comerciales y otras deudas	25.787	20.332
Provisiones	18.678	12.233
Remuneraciones y cargas sociales	100	186
Total del pasivo no corriente	648.785	519.781
Pasivo corriente		
Préstamos	113.427	83.942
Pasivo por arrendamientos	1.378	772
Deudas comerciales y otras deudas	40.846	62.114
Impuesto a las ganancias a pagar	4.091	2.176
Provisiones	1.588	1.744
Instrumentos financieros derivados	11	12
Remuneraciones y cargas sociales	3.346	5.731
Total del pasivo corriente	164.687	156.491
TOTAL DEL PASIVO	813.472	676.272
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.651.194	1.470.663

Estado de Resultado y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado

por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Seis meses		Tres meses	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos	101.457	96.193	54.359	53.574
Costos	(32.756)	(32.632)	(17.430)	(17.056)
Resultado bruto	68.701	63.561	36.929	36.518
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	137.822	(91.958)	(18.980)	(67.743)
Gastos generales y de administración	(6.821)	(12.294)	(7.449)	(6.711)
Gastos de comercialización	(5.725)	(4.030)	(3.257)	(2.229)
Otros resultados operativos, netos	(698)	(9.532)	(63)	(10.225)
Resultado operativo	193.279	(54.253)	7.180	(50.390)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	19.926	4.104	16.528	607
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	213.205	(50.149)	23.708	(49.783)
Ingresos financieros	4.768	838	4.189	623
Costos financieros	(15.109)	(16.112)	(8.792)	(9.361)
Otros resultados financieros	(33.873)	7.926	(30.257)	7.141
RECPAM	32.560	26.831	22.581	10.429
Resultados financieros, netos	(11.654)	19.483	(12.279)	8.832
Resultado antes de impuesto a las ganancias	201.551	(30.666)	11.429	(40.951)
Impuesto a las ganancias	(54.958)	78.738	10.880	84.287
Resultado del período	146.593	48.072	22.309	43.336
Otros resultados integrales:				
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias (i)	(4.436)	(1.230)	(3.921)	(280)
Superávit por revaluación	-	(544)	-	(544)
Total de otros resultados integrales del período	(4.436)	(1.774)	(3.921)	(824)
Resultado y otros resultados integrales del período	142.157	46.298	18.388	42.512
Resultado del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	141.519	46.992	23.422	42.749
Interés no controlante	5.074	1.080	(1.113)	587
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	136.611	45.210	19.014	41.862
Interés no controlante	5.546	1.088	(626)	650
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)				
Básico	189,45	62,66	31,35	57,00
Diluido	189,70	63,93	31,40	58,16

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado

por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	31.12.2023	31.12.2022
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	36.122	34.642
Impuesto a las ganancias pagado	(2.577)	(1.507)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	33.545	33.135
Actividades de inversión:		
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(3.272)	(4.120)
Cobros por venta de propiedades de inversión	25.659	6.627
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(856)	(729)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	2	28
Adquisición de activos intangibles	(156)	(125)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	245	660
Cobro por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	13.015	-
Pagos de instrumentos financieros derivados	-	(31)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(95.777)	(23.371)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	111.112	31.231
Intereses cobrados	1.126	328
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	622	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas	(99)	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	51.621	10.498
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables	4.424	1.386
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(11.371)	(42.613)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo	28.249	(10.030)
Intereses pagados	(17.661)	(14.760)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	31	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	(56)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	-	16
Dividendos pagados	(88.003)	(13.415)
Ejercicio warrants	76	6
Cancelación de arrendamientos financieros	(144)	(37)
Recompra de acciones propias	(5.879)	(2.512)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(90.278)	(82.015)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(5.112)	(38.382)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	18.052	56.921
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo	(4.458)	(707)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	7.553	(153)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	16.035	17.679

Oficinas Centrales

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

Relaciones con Inversores

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

Asesores Legales de la compañía

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

Agente de Registro y Transferencia

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

Audidores independientes de la compañía

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

Agente Depositario de GDS's

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



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