



Anuncio de Resultados

Segundo trimestre del Período Fiscal 2025

Resumen Ejecutivo

Participe en la **Conferencia** del
Segundo trimestre del PF25



7 de febrero de 2025



10:00 AM (Buenos Aires)



8:00 AM (US EST)



La conferencia será dirigida por:

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



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

Webinar ID: 950 1110 7642

Contraseña: 965224

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



Al 6 de febrero de 2025

Acciones en Circulación
748.297.907

Acciones Propias en Cartera
9.273.839

GDS (Global Depositary Share)
74.829.790

Warrants en Circulación
70.562.502

Capitalización de Mercado
USD 1.055,1 MM

HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO

EL RESULTADO NETO DEL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2025

registró una pérdida de ARS 40.971 millones comparado con una ganancia de ARS 319.226 millones en igual periodo del año anterior, debido principalmente a la pérdida registrada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. Este es un efecto contable que no implica movimientos de efectivo.

LAS VENTAS REALES DE LOCATARIOS EN CENTROS COMERCIALES

continúan recuperándose trimestralmente. Crecieron un 21,4% en relación con el trimestre anterior y se redujeron un 8,5% en comparación con igual período del ejercicio 2024. El EBITDA ajustado del segmento alcanzó en el semestre los ARS 94.539 millones, apenas un 2% por debajo del registrado durante el mismo período del ejercicio anterior.

Durante el trimestre **ADQUIRIMOS EL CENTRO COMERCIAL “TERRAZAS DE MAYO”**, ubicado en el partido de Malvinas Argentinas, en el noroeste del Gran Buenos Aires, por un monto de USD 27,75 millones. El shopping cuenta con una superficie locativa de 33.700 m2 y 86 locales.

Durante el segundo trimestre **ALCANZAMOS PLENA OCUPACIÓN DE NUESTRO PORTFOLIO DE OFICINAS PREMIUM** y vendimos un piso adicional del edificio Della Paolera 261 por USD 7,1 millones.

EL SEGMENTO HOTELES registró menores ingresos y ocupación en el primer semestre del ejercicio 2025 comparado con 2024 en un contexto de mayor apreciación del peso argentino respecto al dólar.

Con posterioridad al cierre del trimestre, **FIRMAMOS BOLETOS DE VENTA DE DOS LOTES DEL PROYECTO RAMBLAS DEL PLATA** con una superficie vendible estimada de 40.000 m2 a un desarrollador local por la suma de USD 23,4 millones.

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 25	IIT 24	Var a/a	6M 25	6M 24	Var a/a
Ingresos	115.054	118.375	-2,8%	212.141	220.936	-4,0%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10.528	-41.333	-	-233.073	300.126	-177,7%
Resultado Operativo	52.860	15.631	238,2%	-149.784	420.889	-135,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	2.296	2.003	14,6%	4.437	3.922	13,1%
EBITDA ⁽¹⁾	55.156	17.634	212,8%	-145.347	424.811	-134,2%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	51.639	92.702	-44,3%	102.313	145.768	-29,8%
Resultado del Período	76.818	48.572	58,2%	-40.971	319.226	-112,8%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	74.355	51.004	45,8%	-39.773	308.177	-112,9%
Atribuible a interés no controlante	2.463	-2.432	-	-1.198	11.049	-110,8%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

Los ingresos del Grupo disminuyeron un 4,0% durante el primer semestre del ejercicio 2025 comparado con el mismo período de 2024 debido principalmente a una disminución en los ingresos del segmento de Hoteles.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 106.631 millones, un 9,5% inferior al primer semestre del ejercicio anterior, ARS 94.539 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 6.905 millones del segmento de oficinas y ARS 5.187 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 102.313 millones, disminuyendo un 29,8% comparado con el mismo período del ejercicio anterior, debido a menores ventas de activos registradas.

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2025 registró una pérdida de ARS 40.971 millones comparado con una ganancia de ARS 319.226 millones en el mismo período del ejercicio anterior. Esto se explica principalmente por la pérdida registrada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debido al impacto de una devaluación inferior a la inflación en aquellas propiedades valuadas en USD.

II. Centros Comerciales

En diciembre de 2024, adquirimos el centro comercial "Terrazas de Mayo", ubicado en la intersección de las rutas 8 y 202, frente a Campo de Mayo, en el partido de Malvinas Argentinas, en el noroeste del Gran Buenos Aires, aproximadamente a 40 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires (ver Punto XI: Hechos Relevantes y Posteriores del Período).

El centro comercial cuenta con 86 locales, 20 stands y una superficie de ABL de 33.700 m², que incluye 15 locales gastronómicos y 10 salas de cines.

Con la incorporación del centro comercial N° 16, el portafolio alcanzó una superficie alquilable de 370.897 m² de ABL. Por su parte, las ventas reales de locatarios alcanzaron los ARS 799.071 millones durante el segundo trimestre del ejercicio 2025, 8,5% por debajo del mismo período del ejercicio pasado.

La ocupación del portafolio creció al 97,7%, excluyendo Terrazas de Mayo recientemente adquirido, ocupado al 82,3%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIT 25	IT 25	IVT 24	IIIT 24	IIT 24
Superficie Alquilable Total (m ²)	370.897	336.884	336.545	335.866	334.845
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	799.071	658.021	614.831	502.049	873.168
Ocupación	97,7% ⁽¹⁾	96,8%	97,6%	97,9%	98,0%

(1) Excluyendo "Terrazas de Mayo", adquirido recientemente.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIT 25	IIT 24	Var a/a	6M 25	6M 24	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	64.940	65.157	-0,3%	120.943	122.405	-1,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	125.263	339.348	-63,1%	119.242	331.033	-64,0%
Resultado Operativo	174.470	390.797	-55,4%	212.264	426.437	-50,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	860	593	45,0%	1.517	1.104	37,4%
EBITDA⁽¹⁾	175.330	391.390	-55,2%	213.781	427.541	-50,0%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	50.067	52.042	-3,8%	94.539	96.508	-2,0%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 120.943 millones durante el primer semestre del ejercicio 2025, un 1,2% inferior al del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 94.539 millones, disminuyendo un 2,0% respecto del registrado en el mismo período de 2024.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² ⁽¹⁾	Locales	Ocupación ⁽²⁾	Participación ⁽³⁾
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.726	139	99,7%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.250	152	100,0%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.851	119	93,0%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.842	107	99,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.472	90	92,6%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.010	161	95,8%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	73	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	CABA	14.502	62	100,0%	90,0%
Terrazas de Mayo	dic-24	Provincia de Buenos Aires	33.700	86	82,3%	100%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.428	83	98,6%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.080	130	99,6%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	117	98,8%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.604	98	98,4%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.544	66	93,1%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.704	83	98,4%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			370.897	1.566	97,7%⁽⁶⁾	

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

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

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

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

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

(6) Excluyendo "Terrazas de Mayo", adquirido recientemente.

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

(ARS millones)	IIT 25	IIT 24	Var a/a
Alto Palermo	97.878	118.871	-17,7%
Abasto Shopping	103.939	117.660	-11,7%
Alto Avellaneda	90.757	90.392	0,4%
Alcorta Shopping	58.252	72.710	-19,9%
Patio Bullrich	29.263	38.586	-24,2%
Dot Baires Shopping	73.374	74.401	-1,4%
Soleil	50.454	48.752	3,5%
Distrito Arcos	55.901	70.116	-20,3%
Terrazas de Mayo	7.819	-	-
Alto Noa Shopping	27.492	33.521	-18,0%
Alto Rosario Shopping	88.721	90.947	-2,4%
Mendoza Plaza Shopping	44.962	46.741	-3,8%
Córdoba Shopping	28.233	30.849	-8,5%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	12.334	13.047	-5,5%
Alto Comahue	29.692	26.575	11,7%
Total de ventas	799.071	873.168	-8,5%

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

(ARS millones)	6M 25	6M 24	Var a/a	6M 23	6M 22	6M 21
Alto Palermo	176.600	220.682	-20,0%	197.657	151.264	50.128
Abasto Shopping	193.682	223.588	-13,4%	213.440	146.640	43.131
Alto Avellaneda	163.260	163.239	0,0%	146.737	108.418	32.501
Alcorta Shopping	101.928	128.708	-20,8%	116.327	110.425	39.291
Patio Bullrich	53.358	70.174	-24,0%	64.636	55.284	28.918
Dot Baires Shopping	130.169	133.868	-2,8%	116.684	96.679	36.123
Soleil	95.147	91.396	4,1%	78.809	72.733	29.779
Distrito Arcos	104.340	131.492	-20,6%	113.272	90.898	45.715
Terrazas de Mayo	7.819	-	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	52.881	63.668	-16,9%	60.525	54.616	38.095
Alto Rosario Shopping	159.339	168.888	-5,7%	172.374	146.692	83.885
Mendoza Plaza Shopping	89.668	93.154	-3,7%	86.141	80.032	70.212
Córdoba Shopping	49.564	55.225	-10,3%	52.592	48.799	29.353
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	22.918	26.169	-12,4%	26.469	21.608	9.577
Alto Comahue	56.419	51.220	10,2%	42.654	33.396	11.500
Total de ventas	1.457.092	1.621.471	-10,1%	1.488.317	1.217.484	548.208

(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 2024, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2024, 2023, 2022, y 2021⁽¹⁾

(ARS millones)	IIT 25	IIT 24	Var a/a
Indumentaria y Calzado	469.023	534.680	-12,3%
Entretenimiento	15.576	15.250	2,1%
Hogar y decoración	19.001	19.096	-0,5%
Gastronomía	80.331	82.795	-3,0%
Varios	115.030	118.154	-2,6%
Servicios	17.904	18.493	-3,2%
Electro	79.551	84.700	-6,1%
Tienda Ancla	2.655	-	-
Total	799.071	873.168	-8,5%

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

(ARS millones)	6M 25	6M 24	Var a/a	6M 23	6M 22	6M 21
Indumentaria y Calzado	833.114	955.928	-12,8%	886.483	746.150	324.499
Entretenimiento	36.909	40.846	-9,6%	39.474	25.680	1.003
Hogar y decoración	35.415	38.258	-7,4%	33.307	31.687	14.375
Gastronomía	162.004	176.369	-8,1%	153.791	106.067	33.340
Varios	200.950	207.555	-3,2%	180.688	185.846	88.681
Servicios	33.588	34.519	-2,7%	24.701	18.820	4.949
Electro	150.058	167.996	-10,7%	169.873	103.234	61.861
Tienda Ancla	5.054	-	-	-	-	19.500
Total	1.457.092	1.621.471	-10,1%	1.488.317	1.217.484	548.208

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

Ingresos por alquileres trimestrales y acumulados al 31 de diciembre de 2024, comparados con el mismo período de los ejercicios 2024, 2023, 2022, y 2021

(ARS millones)	IIT 25	IIT 24	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	32.424	23.919	35,6%
Alquileres Porcentuales	17.642	29.975	-41,1%
Total de alquileres	50.066	53.894	-7,1%
Publicidad no tradicional	3.002	2.038	47,3%
Ingresos por cargos de admisión	5.777	5.133	12,5%
Gerenciamiento	507	490	3,5%
Estacionamiento	3.530	2.622	34,6%
Comisiones	2.002	884	126,5%
Otros	56	96	-41,7%
Subtotal⁽²⁾	64.940	65.157	-0,3%
Expensas y FPC	22.915	19.148	19,7%
Total	87.855	84.305	4,2%

(ARS millones)	6M 25	6M 24	Var a/a	6M 23	6M 22	6M 21
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	62.145	47.320	31,3%	40.071	24.474	17.687
Alquileres Porcentuales	30.588	52.037	-41,2%	48.642	41.353	9.235
Total de alquileres	92.733	99.357	-6,7%	88.713	65.827	26.922
Publicidad no tradicional	5.061	3.728	35,8%	2.406	1.655	834
Ingresos por cargos de admisión	11.231	10.133	10,8%	8.408	6.171	6.524
Gerenciamiento	1.010	952	6,1%	923	1.030	1.098
Estacionamiento	6.667	5.710	16,8%	4.401	2.598	157
Comisiones	3.878	1.611	140,7%	2.088	1.642	1.396
Otros	363	914	-60,3%	159	203	1.810
Subtotal⁽²⁾	120.943	122.405	-1,2%	107.098	79.126	38.741
Expensas y FPC	41.166	37.007	11,2%	39.724	30.563	20.357
Total	162.109	159.412	1,7%	146.822	109.689	59.098

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 7.234 millones acumulados a diciembre 2024.

(2) Incluye ARS 103,8 millones de Patio Olmos y ARS 199,8 por ingresos de sponsorero por producción de "Buenos Aires Fashion Week".

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con un leve ascenso en la vacancia posicionándose en 16,9% 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 25	IT 25	IVT 24	IIIT 24	IIT 24
Superficie alquilable	58.074	59.271	59.348	59.348	59.348
Ocupación Total	94,3%	92,3%	89,4%	86,6%	84,8%
Ocupación clase A+ y A	100,0%	97,9%	95,5%	92,8%	92,8%
Ocupación clase B	58,7%	56,1%	50,6%	46,7%	33,8%
Renta USD/m2	25,5	24,6	24,4	24,6	24,9

La superficie total alquilable del segundo trimestre del ejercicio fiscal 2025 fue de 58.074 m2 debido a la venta de un piso de 261 Della Paolera (ver Punto XI: Hechos Relevantes y Posteriores del Período). La ocupación del portafolio premium ascendió al 100% y la del portfolio total al 94,3%. La renta promedio del portafolio alcanzó los USD/m2 25,5.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIT 25	IIT 24	Var a/a	6M 25	6M 24	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	4.260	2.360	80,5%	8.690	7.648	13,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-31.533	-106.398	-70,4%	-104.714	1.015	-10.416,7%
Resultado Operativo	-28.272	-105.121	-73,1%	-97.959	6.508	-1.605,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	82	113	-27,4%	150	176	-14,8%
EBITDA⁽¹⁾	-28.190	-105.008	-73,2%	-97.809	6.684	-1.563,3%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	3.343	1.390	140,5%	6.905	5.669	21,8%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, los ingresos de oficinas aumentaron un 13,6% y el EBITDA Ajustado un 21,8% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de la ocupación plena de las oficinas A y A+, así como el incremento en la ocupación del edificio Philips. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 79,5%.

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

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	6M 25 - Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	488
Dot Building	Nov-06	11.242	100,0%	80%	1.418
Zetta	May-19	32.173	100,0%	80%	5.296
261 Della Paolera ⁽⁵⁾	Dic-20	3.740	100,0%	100%	875
Total Oficinas AAA & A		50.134	100,0%		8.077
Oficinas B					
Philips	Jun-17	7.940	58,7%	100%	613
Total Oficinas B		7.940	58,7%	100%	613
Total Segmento Oficinas		58.074	94,3%		8.690

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

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de diciembre 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) Al 31 de diciembre de 2024 éramos dueños del 10,4% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa.

IV. Hoteles

Luego de dos años de niveles de actividad récord históricos, los hoteles de la compañía siguen experimentado una caída en sus niveles de ingresos y ocupación. Esto se debe a la disminución en la afluencia de turismo internacional, consecuencia de una menor competitividad cambiaria en el país.

(en ARS millones)	IIT 25	IIT 24	Var a/a	6M 25	6M 24	Var a/a
Ingresos	15.613	21.109	-26,0%	30.545	41.094	-25,7%
Resultado Operativo	1.410	7.671	-81,6%	3.372	13.802	-75,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	910	925	-1,6%	1.815	1.836	-1,1%
EBITDA	2.320	8.596	-73,0%	5.187	15.638	-66,8%

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, el segmento hoteles ha registrado una disminución en su nivel de ingresos de 25,7% comparado con el mismo período del ejercicio 2024, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 5.187 millones, disminuyendo un 66,8% comparado con el mismo período de 2024.

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	79,4%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	63,4%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	52,1%
Total	-	-	718	67,1%

(1) A través de Nuevas Fronteras S.A.

(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 25	IT 25	IVT 24	IIIT 24	IIT 24
Ocupación Promedio	67,1%	55,1%	49,8%	68,7%	71,6%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	229,4	256,4	197,7	257,0	239,5

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIT 25	IIT 24	Var a/a	6M 25	6M 24	Var a/a
Ingresos	5.315	8.983	-40,8%	6.894	9.858	-30,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-82.873	-272.940	-69,6%	-247.216	-30.245	717,4%
Resultado Operativo	-92.237	-274.689	-66,4%	-266.499	-37.221	616,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	45	59	-23,7%	94	118	-20,3%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	2.726	33.735	-91,9%	2.738	37.738	-92,7%
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	-4.285	-	-	-11.849	-	-
EBITDA ⁽¹⁾	-92.192	-274.630	-66,4%	-266.405	-37.103	618,0%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	-2.308	32.045	-107,2%	-4.602	30.880	-114,9%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" registró una pérdida de ARS 4.602 millones durante el primer semestre del ejercicio 2025, un 114,9% inferior al registrado durante el mismo período del ejercicio anterior, producto del impacto de un menor resultado realizado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debido a menores ventas registradas durante el período.

VI. Otros

(en ARS millones)	IIT 25	IIT 24	Var a/a	6M 25	6M 24	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.698	1.513	12,2%	3.069	2.578	19,0%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	30	1.170	-97,4%	-171	806	-121,2%
Resultado Operativo	-1.771	126	-1505,6%	9	15.024	-99,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	423	338	25,1%	906	736	23,1%
Recupero provisión				-	16.655	-100,0%
EBITDA	-1.348	464	-390,5%	915	15.760	-94,2%
EBITDA Ajustado	-1.378	-706	95,2%	1.086	-1.701	-

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 29,2% al 31 de diciembre de 2024. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de seis meses del ejercicio 2025 una ganancia de ARS 14.710 millones comparada con una ganancia de ARS 27.930 millones en el mismo periodo de 2024. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

6M 25	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	212.264	-97.959	-266.499	3.372	9	-148.813
Depreciaciones y amortizaciones	1.517	150	94	1.815	906	4.482
EBITDA	213.781	-97.809	-266.405	5.187	915	-144.331

6M 24	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	426.437	6.508	-37.221	13.802	15.024	424.550
Depreciaciones y amortizaciones	1.104	176	118	1.836	736	3.970
EBITDA	427.541	6.684	-37.103	15.638	15.760	428.520
Var EBITDA	-50,0%	-1.563,3%	618,0%	-66,8%	-94,2%	-133,7%

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	170.141	-949	42.949	-	212.141
Costos	-38.106	88	-43.189	-	-81.207
Resultado Bruto	132.035	-861	-240	-	130.934
Resultado por venta de propiedades de inversión	-232.859	-214	-	-	-233.073
Gastos generales y de administración	-28.519	158	-	62	-28.299
Gastos de comercialización	-9.747	59	-	-	-9.688
Otros resultados operativos, netos	-9.723	-8	135	-62	-9.658
Resultado Operativo	-148.813	-866	-105	-	-149.784
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	24.061	716	-	-	24.777
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-124.752	-150	-105	-	-125.007

*Incluye Puerto Retiro y Nuevo Puerto Santa Fe.

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 31 de diciembre de 2024:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	29,5	Variable	< 360 días
ON Clase XIX	ARS	25,4	Variable	feb-25
ON Clase XV	USD	54,5	8,00%	mar-25
ON Clase XXI	ARS	16,5	Variable	jun-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,00%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
ON Clase XX	USD	21,3	6,00%	jun-26
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XXII	USD	15,8	5,75%	oct-27
ON Clase XIV	USD	134,8	8,75%	jun-28
ON Clase XXIII	USD	51,5	7,25%	oct-29
Deuda Total IRSA	USD	424,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	168,6		
Deuda Neta IRSA	USD	255,4		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1.032 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

XI. Hechos Relevantes y Posteriores del Período

Octubre 2024: Venta de piso en “261 Della Paolera”

El 15 de octubre de 2024, la Compañía comunicó que ha vendido un piso de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.197 m2 y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 7,1 millones (dólar MEP) (~USD/m2 6.000), de los cuales USD 6,0 millones ya fueron abonados y el saldo de USD 1,1 millones, gravado con una hipoteca de primer grado, será cancelado en 24 cuotas mensuales devengando una tasa de interés del 8% anual.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 3 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 3.670 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Octubre 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

El 23 de octubre de 2024, IRSA emitió Obligaciones Negociables dólar MEP en el mercado local por un total de USD 67,3 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XXII: denominadas en dólares por USD 15,8 millones, a una tasa fija del 5,75%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago que será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será al vencimiento, el 23 de octubre de 2027 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XXIII: denominadas en dólares por USD 51,5 millones, a una tasa fija del 7,25%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago que será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será al vencimiento, el 23 de octubre de 2029 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

Octubre 2024: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2024, 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 90.000 millones a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 25.700.000 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 2024.
- La emisión y oferta pública de acciones complementarias para cumplir con la entrega de acciones en el marco del ejercicio del derecho de los tenedores de opciones.

Con fecha 5 de noviembre de 2024, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 90.000.000.000 equivalente al 1.261,1712782686% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 126,11712782686 y un monto por GDS de ARS 1.261,1712782686.

En la misma fecha, la Compañía distribuyó acciones propias las cuales constituyen 0,036013446502 acciones por acción ordinaria y 0,36013446502 por GDS, un porcentaje del 3,6013446502% sobre el capital social representado por 713.622.341 acciones de VN ARS 10, neto de acciones en cartera.

Noviembre 2024: Warrants – Post distribución de dividendos

El 8 de noviembre de 2024, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuó la sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,3070 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,4818 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,3307 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,2917 (de VN ARS 10)

Noviembre 2024: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de noviembre de 2024 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose el alta un total de 1.404.765 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 409.770.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 746.893.142 a 749.267.907 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 71.510.561 a 70.562.502.

Diciembre 2024: Adquisición Centro Comercial “Terrazas de Mayo”

Con fecha 3 de diciembre de 2024, La Sociedad anunció que efectivizó, mediante firma de boleto con posesión y transferencia de fondo de comercio, la adquisición del centro comercial “Terrazas de Mayo”, ubicado en la intersección de las rutas 8 y 202, frente a Campo de Mayo, en el partido de Malvinas Argentinas, en el noroeste del Gran Buenos Aires, aproximadamente a 40 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires.

El centro comercial cuenta con 90 locales, 20 stands y una superficie de ABL de aproximadamente 33.720 m², que incluye 15 locales gastronómicos y 10 salas de cines.

El monto de la operación fue fijado en USD 27,75 millones, de los cuales a la fecha se abonó la suma de USD 16,65 millones, representativa del 60% del total. El saldo, de USD 11,1 millones, será abonado de la siguiente manera: 50% con la escritura traslativa de dominio, que se estima tendrá lugar en 2025 y 50% a los 36 meses.

Luego de esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad suma 16 activos, de los cuales 15 son operados por IRSA totalizando 370.000 m² de ABL.

Enero 2025: Avance en la Comercialización del Proyecto “Ramblas del Plata”

Con posterioridad al cierre del período, el 27 de enero de 2025, la Compañía firmó dos boletos de venta con un desarrollador local de la primera etapa del proyecto “Ramblas del Plata”.

La primera etapa consta de 14 lotes con 126.000 m², representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto y la operación corresponde a dos lotes que alcanzan en forma conjunta una superficie total de 10.525 m² y una superficie vendible estimada total de 40.000 m².

El precio de ambas transacciones fue de aproximadamente USD 23,4 millones, habiéndose abonado el 30% a la firma del boleto y el saldo de aproximadamente USD 16,4 millones, será abonado con la firma de las escrituras y entrega de la posesión.

La Sociedad comenzará los trabajos de infraestructura en el predio “Ramblas del Plata” mientras avanza en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización de la primera etapa.

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Activo no corriente	2.230.471	3.193.173	3.002.967	3.524.208	3.746.689
Activo corriente	271.335	402.527	314.673	284.308	243.632
Total Activo	2.501.806	3.595.700	3.317.640	3.808.516	3.990.321
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	1.156.469	1.716.960	1.589.041	1.542.372	1.397.842
Interés no controlante	80.071	107.290	106.935	104.969	442.130
Total Patrimonio Neto	1.236.540	1.824.250	1.695.976	1.647.341	1.839.972
Pasivo no corriente	885.019	1.412.822	1.239.680	1.908.637	1.703.901
Pasivo corriente	380.247	358.628	381.984	252.538	446.448
Total Pasivo	1.265.266	1.771.450	1.621.664	2.161.175	2.150.349
Total Pasivo y Patrimonio Neto	2.501.806	3.595.700	3.317.640	3.808.516	3.990.321

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Resultado operativo	-149.784	420.889	-118.143	350.201	184.208
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	24.777	43.393	8.937	-1.587	-9.020
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-125.007	464.282	-109.206	348.614	175.188
Ingresos financieros	1.615	10.383	1.825	2.082	1.363
Costos financieros	-25.224	-32.901	-35.086	-50.948	-63.154
Otros resultados financieros	66.196	-73.764	17.260	101.136	63.086
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	6.999	70.904	58.428	5.675	22.114
Resultados financieros, netos	49.586	-25.378	42.427	57.945	23.409
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-75.421	438.904	-66.779	406.559	198.597
Impuesto a las ganancias	34.450	-119.678	171.463	-69.447	-79.837
Resultado del período de las operaciones continuadas	-40.971	319.226	104.684	337.112	118.760
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-	-141.973
Resultado del período	-40.971	319.226	104.684	337.112	-23.213
Otros resultados integrales del período	-1.404	-9.660	-3.863	-5.729	-162.386
Resultado integral del período	-42.375	309.566	100.821	331.383	-185.599
<u>Atribuible a:</u>					
Accionistas de la sociedad controlante	-40.790	297.489	98.451	334.217	-66.919
Interés no controlante	-1.585	12.077	2.370	-2.834	-118.680

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	79.218	73.049	72.156	61.982	87.778
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-14.843	112.413	22.861	84.129	1.017.781
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-60.222	-196.594	-178.599	-80.488	-778.002
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4.153	-11.132	-83.582	65.623	327.557
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	34.277	39.311	123.953	30.726	2.159.248
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-1.689	-9.708	-1.540	-622	-41
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-	-	-2.312.145
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	-82	16.447	-333	235	-142.584
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	36.659	34.918	38.498	95.962	32.035

XV. Índices comparativos

(en ARS millones)	31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	271.335	0,71	402.527	1,12	314.673	0,82	284.308	1,13	243.632	0,55
PASIVO CORRIENTE	380.247		358.628		381.984		252.538		446.448	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	1.236.540	0,98	1.824.250	1,03	1.695.976	1,05	1.647.341	0,76	1.839.972	0,86
PASIVO TOTAL	1.265.266		1.771.450		1.621.664		2.161.175		2.150.349	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	2.230.471	0,89	3.193.173	0,89	3.002.967	0,91	3.524.208	0,93	3.746.689	0,94
ACTIVO TOTAL	2.501.806		3.595.700		3.317.640		3.808.516		3.990.321	
Rentabilidad										
RESULTADO DEL EJERCICIO	-40.971	-0,03	319.226	0,18	104.684	0,06	337.112	0,19	-23.213	-0,01
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	1.530.395		1.760.113		1.671.659		1.743.657		2.057.635	

XVI. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2024	2023
Resultado del período	-40.971	319.226
Intereses ganados	-1.615	-10.383
Intereses perdidos	21.575	27.423
Impuesto a las ganancias	-34.450	119.678
Depreciaciones y amortizaciones	4.437	3.922
EBITDA (no auditado)	-51.024	459.866
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	233.073	-300.126
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	2.738	37.738
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	11.849	-
Recupero provisión	-	-16.655
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-24.777	-43.393
Diferencias de cambio, netas	-21.405	205.898
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-71	1.949
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-44.789	-124.127
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-6.999	-70.904
Otros costos/ingresos financieros	3.718	-4.478
EBITDA Ajustado (no auditado)	102.313	145.768
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) ⁽¹⁾	60,47%	79,84%

(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, más pérdida por desvalorización de activos intangibles.

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)		
	2024	2023
Ganancia bruta	130.934	149.605
Gastos de comercialización	-9.688	-12.468
Depreciación y amortización	4.437	3.922
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.738	37.738
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	11.849	-
NOI (no auditado)	140.270	178.797

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)		
	2024	2023
Resultado del período	-40.971	319.226
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	233.073	-300.126
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	2.738	37.738
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	11.849	-
Recupero provisión	-	-16.655
Depreciación y amortización	4.437	3.922
Diferencia de cambio, neta	-21.405	205.898
Otros resultados financieros	-	-10.176
Resultados por instrumentos financieros derivados	-71	1.949
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-44.789	-124.127
Otros costos financieros	3.649	5.478
Impuesto diferido	-93.538	106.423
Interés no controlante	1.198	-11.049
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-14.843	7.326
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-24.777	-43.393
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-6.999	-70.904
Recompra de obligaciones negociables	69	220
FFO Ajustado (no auditado)	9.620	111.750

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

El segundo trimestre del ejercicio 2025 concluyó con resultados mixtos en los tres segmentos de renta. Comenzaron a evidenciarse signos de recuperación en las ventas de nuestros centros comerciales, aunque se mantienen por debajo de la inflación, las oficinas evolucionaron favorablemente, principalmente en términos de ocupación y los hoteles mostraron una caída en sus niveles de ingresos comparado con igual trimestre del ejercicio 2024.

Somos optimistas respecto a la evolución futura de nuestros segmentos de renta y el sector de real estate en general. El reciente blanqueo de capitales y lanzamiento de créditos hipotecarios en el país están generando mayor volumen de transacciones inmobiliarias con impacto creciente en los precios. En relación con la actividad de consumo, esperamos que nuestros centros comerciales evolucionen favorablemente en línea con la recuperación del salario real y la actividad económica en 2025 y esperamos optimizar el mix de locatarios del centro comercial “Terrazas de Mayo”, recientemente adquirido, reflejándose en un crecimiento de sus ingresos y ocupación. Confiamos en la calidad de nuestro portafolio premium y en la amplia variedad de ofertas y servicios que nuestros centros comerciales ofrecen como lugares de encuentro y experiencia. El mayor desafío lo representa la actividad hotelera y turística, que enfrenta una coyuntura de menor competitividad cambiaria tras dos años de ingresos récord impulsados por la afluencia de turismo internacional en el país.

En cuanto al segmento ventas y desarrollos, continuaremos analizando oportunidades de adquisición, venta y/o permutas de inmuebles y evaluando el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. En este sentido, anunciamos recientemente ambiciosos planes para desarrollar viviendas en Argentina. Construiremos edificios de departamentos en el complejo comercial Polo Dot así como en el barrio de Caballito y reformaremos el Edificio del Plata frente al obelisco para transformar sus oficinas en viviendas. Por otra parte, lanzamos la obra de nuestro próximo centro comercial en la localidad de La Plata y estamos iniciando las obras de infraestructura del mayor desarrollo de la historia de la compañía, Ramblas del Plata, anteriormente conocido como Costa Urbana mientras avanzamos en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización de la primera etapa del proyecto, ya comprometida con desarrolladores locales.

Ramblas del Plata tiene un potencial para desarrollar 866.000 m² (aproximadamente 690.000 m² vendibles), demandará una gran inversión durante los próximos años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 10.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

Seguiremos trabajando durante el ejercicio 2025 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. Confiamos en la calidad de nuestro portafolio y la capacidad de nuestro management para llevar adelante el negocio de manera exitosa.

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado

al 31 de diciembre de 2024 y 30 de junio de 2024

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

	31.12.2024	30.06.2024
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	1.868.304	2.062.597
Propiedades, planta y equipo	45.261	44.284
Propiedades para la venta	22.110	23.661
Activos intangibles	64.279	78.241
Derecho de uso de activos	6.323	12.933
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	178.132	156.712
Activos por impuesto diferido	5.840	7.383
Créditos por impuesto a las ganancias	24	13
Créditos por ventas y otros créditos	33.375	41.424
Inversiones en activos financieros	6.823	12.346
Instrumentos financieros derivados	-	68
Total del activo no corriente	2.230.471	2.439.662
Activo corriente		
Propiedades para la venta	355	498
Inventarios	1.180	1.308
Créditos por impuesto a las ganancias	193	1.302
Créditos por ventas y otros créditos	83.543	92.301
Inversiones en activos financieros	149.404	146.162
Instrumentos financieros derivados	1	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	36.659	34.277
Total del activo corriente	271.335	275.848
TOTAL DEL ACTIVO	2.501.806	2.715.510
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	1.156.469	1.306.592
Interés no controlante	80.071	89.386
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	1.236.540	1.395.978
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	224.270	224.518
Pasivo por arrendamientos	3.254	10.972
Pasivos por impuesto diferido	583.942	679.023
Deudas comerciales y otras deudas	48.107	46.414
Provisiones	25.327	25.461
Remuneraciones y cargas sociales	119	136
Total del pasivo no corriente	885.019	986.524
Pasivo corriente		
Préstamos	227.017	219.741
Pasivo por arrendamientos	937	2.291
Deudas comerciales y otras deudas	86.648	88.048
Impuesto a las ganancias a pagar	51.734	8.111
Provisiones	4.088	4.463
Instrumentos financieros derivados	6	5
Remuneraciones y cargas sociales	9.817	10.349
Total del pasivo corriente	380.247	333.008
TOTAL DEL PASIVO	1.265.266	1.319.532
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.501.806	2.715.510

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado

por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	Seis meses		Tres meses	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos	212.141	220.936	115.054	118.375
Costos	(81.207)	(71.331)	(46.143)	(37.957)
Resultado bruto	130.934	149.605	68.911	80.418
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(233.073)	300.126	10.528	(41.333)
Gastos generales y de administración	(28.299)	(14.854)	(16.303)	(16.222)
Gastos de comercialización	(9.688)	(12.468)	(4.989)	(7.093)
Otros resultados operativos, netos	(9.658)	(1.520)	(5.287)	(139)
Resultado operativo	(149.784)	420.889	52.860	15.631
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	24.777	43.393	15.960	35.992
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(125.007)	464.282	68.820	51.623
Ingresos financieros	1.615	10.383	835	9.120
Costos financieros	(25.224)	(32.901)	(12.646)	(19.144)
Otros resultados financieros	66.196	(73.764)	42.764	(65.890)
RECPAM	6.999	70.904	2.413	49.172
Resultados financieros, netos	49.586	(25.378)	33.366	(26.742)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(75.421)	438.904	102.186	24.881
Impuesto a las ganancias	34.450	(119.678)	(25.368)	23.691
Resultado del período	(40.971)	319.226	76.818	48.572
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)	(1.404)	(9.660)	(867)	(8.540)
Total de otros resultados integrales del período	(1.404)	(9.660)	(867)	(8.540)
Resultado y otros resultados integrales del período	(42.375)	309.566	75.951	40.032
Resultado del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(39.773)	308.177	74.355	51.004
Interés no controlante	(1.198)	11.049	2.463	(2.432)
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(40.790)	297.489	73.645	41.402
Interés no controlante	(1.585)	12.077	2.306	(1.370)
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)				
Básico	(54,19)	412,55	101,30	68,28
Diluido	(54,19)	413,11	87,99	68,37

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado

por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	31.12.2024	31.12.2023
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	85.510	78.661
Impuesto a las ganancias pagado	(6.292)	(5.612)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	79.218	73.049
Actividades de inversión:		
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(31)	-
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(19.402)	(7.125)
Cobros por venta de propiedades de inversión	6.545	55.876
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(2.607)	(1.864)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	4
Adquisición de activos intangibles	(1.483)	(340)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	-	534
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos	4.892	28.342
Cobros de instrumentos financieros derivados	25	-
Adquisición de inversiones en activos financieros	(142.740)	(208.567)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	134.649	241.962
Intereses cobrados	4.849	2.452
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	460	1.354
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(215)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	(14.843)	112.413
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables	83.643	9.634
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(15.323)	(24.762)
(Cancelación) / obtención neta de préstamos de corto plazo	(533)	61.517
Intereses pagados	(24.209)	(38.457)
Recompra de obligaciones negociables propias	(18.274)	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	130	68
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	65	-
Dividendos pagados	(70.066)	(191.639)
Ejercicio warrants	2.303	161
Cancelación de pasivos por arrendamientos	(1.013)	(313)
Recompra de acciones propias	(16.945)	(12.803)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(60.222)	(196.594)
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4.153	(11.132)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	34.277	39.311
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo	(1.689)	(9.708)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	(82)	16.447
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	36.659	34.918

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 Elsztein – 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**