IRSA

ANUNCIO DE RESULTADOS

PRIMER TRIMESTRE DEL PERÍODO FISCAL

2024

IRSA

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

MARTES 7 DE NOVIEMBRE DE 2023 A LAS 12:00 PM BA (10:00 AM US EST)

La conferencia será dirigida por:
Matias Gaivironsky, CFO
Jorge Cruces, CIO
Santiago Donato, IRO

Para poder participar por favor acceder a través del siguiente enlace:
https://zoom.us/j/93717065884?pwd=VEdYcWF4dDBvalRkaUVGQmpmTHVudz09

Webinar ID: 937 1706 5884
Contraseña: 455400

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
Brasil: +55 11 4632 2237 or +55 11 4680 6788 or +55 11 4700 9668 or +55 21 3958 7888 or +55 11 4632 2236
EEUU: +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 primer trimestre del ejercicio 2024 registró una ganancia de ARS 81.080 millones comparado con ARS 3.089 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 16.713 millones, un 21% superior al del primer trimestre de 2023, impulsado por los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 17.030 millones comparado con ARS 15.958 millones en igual periodo del año anterior.

- Las ventas reales de locatarios en Centros Comerciales crecieron un 10,1% en el primer trimestre del ejercicio 2024 comparadas con 2023 y la ocupación creció ubicándose en 98%.

- Durante el trimestre y con posterioridad, vendimos 3 pisos del edificio “200 Della Paolera”, el edificio Suipacha 652/64 y nuestra participación del 50% en Quality Invest S.A, propietaria del predio San Martín.

- Con fecha 5 de octubre de 2023, la Asamblea de Accionistas aprobó distribuir un dividendo en efectivo por ARS 64.000 millones (dividend yield 12%) y acciones propias en cartera, representativas de aproximadamente 1,7% del capital social.

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)	IT 24	IT 23	Var a/a
Ingresos	30.725	27.803	10,5%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	102.292	-15.797	-
Resultado Operativo	**121.405**	**-2.520**	-
Depreciaciones y Amortizaciones	575	520	10,6%
EBITDA (1)	**121.980**	**-2.000**	-
EBITDA ajustado (1)	**17.030**	**15.958**	6,7%
Resultado del Período	**81.080**	**3.089**	2.524,8%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	77.042	2.768	2.683,3%
Atribuible a interés no controlante	4.038	321	1.157,9%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 10,5% durante el primer trimestre del ejercicio 2024 comparado con el mismo período de 2023 debido principalmente a la evolución favorable de los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 16.713 millones, un 21,0% superior al primer trimestre del ejercicio anterior, ARS 13.321 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 1.282 millones del segmento de oficinas y ARS 2.110 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 17.030 millones, incrementándose un 6,7% en el período.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2024 registró una ganancia de ARS 81.080 un 2.524,8% 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 334.737 m2 de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 224.171 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2024, 10,1% por encima del mismo período del ejercicio pasado.

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

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IT 24	IVT 23	IIIT 23	IIT 23	IT 23
Superficie Alquilable Total (m^2)	334.737	335.826	335.893	336.240	336.240
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	224.171	228.140	184.602	242.222	203.640
Ocupación	98,0%	97,4%	96,8%	93,9%	93,7%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IT 24	IT 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	17.150	14.385	19,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-2.491	-12.198	-79,6%
Resultado Operativo	**10.677**	**-1.449**	**-**
Depreciaciones y Amortizaciones	153	153	-
EBITDA(1)	**10.830**	**-1.296**	**-**
EBITDA Ajustado(1)	**13.321**	**10.902**	**22,2%**

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 17.150 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2024, un aumento del 19,2% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 13.321 millones, un 22.2% por encima del registrado en el mismo período de 2023 debido a que los costos se incrementaron en menor proporción que los ingresos.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA(3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.629	141	99,8%	100%
Abasto Shopping(4)	nov-99	CABA	37.167	156	99,5%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.368	121	95,2%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.839	107	99,7%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	90	92,4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.811	162	99,2%	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	84	99,8%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.859	132	93,8%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	120	98,6%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	98	99,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	67	97,0%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.700	87	98,7%	99,95%
Patio Olmos(5)	sep-07	Córdoba	-	-	-	
Total			**334.737**	**1.502**	**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 30 de septiembre de 2023, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2023, 2022, 2021 y 2020

(ARS millones)	IT 24	IT 23	Var a/a	IT 22	IT 21	IT 20
Alto Palermo	30.500	26.140	16,7%	17.590	847	20.723
Abasto Shopping	31.733	29.815	6,4%	17.419	622	21.483
Alto Avellaneda	21.823	19.388	12,6%	13.008	608	18.812
Alcorta Shopping	16.775	14.801	13,3%	13.086	109	11.740
Patio Bullrich	9.463	8.867	6,7%	6.302	1.114	7.931
Buenos Aires Design(1)	-	-	0,0%	-	-	-
Dot Baires Shopping	17.815	15.612	14,1%	11.394	554	15.895
Soleil	12.775	11.121	14,9%	9.689	1.223	9.158
Distrito Arcos	18.387	16.024	14,7%	11.315	3.328	9.918
Alto Noa Shopping	9.031	8.794	2,7%	7.319	4.346	7.306
Alto Rosario Shopping	23.349	23.433	-0,4%	18.392	8.180	16.686
Mendoza Plaza Shopping	13.904	12.795	8,7%	10.526	8.152	13.107
Córdoba Shopping	7.302	6.884	6,1%	6.044	3.362	5.128
La Ribera Shopping(2)	3.931	3.852	2,1%	2.635	943	3.803
Alto Comahue	7.383	6.114	20,8%	4.430	1.011	5.310
Total de ventas	**224.171**	**203.640**	**10,1%**	**149.149**	**34.399**	**167.000**

(1) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018
(2) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A

Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas por tipo de negocio al 30 de septiembre de 2023, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2023, 2022, 2021 y 2020 (1)

(ARS millones)	IT 24	IT 23	Var a/a	IT 22	IT 21	IT 20
Tienda Ancla	-	-	-	-	2.528	8.828
Indumentaria y Calzado	126.194	116.042	8,7%	88.690	16.461	90.267
Entretenimiento	7.668	7.806	-1,8%	3.335	34	6.966
Hogar y decoración	5.740	4.913	16,8%	4.208	882	3.279
Gastronomía	28.032	23.584	18,9%	14.222	2.891	20.382
Varios	26.782	23.848	12,3%	22.431	6.396	20.883
Servicios	4.801	3.589	33,8%	2.399	157	1.968
Electro	24.954	23.858	4,6%	13.864	5.050	14.427
Total	**224.171**	**203.640**	**10,1%**	**149.149**	**34.399**	**167.000**

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

Ingresos por alquileres trimestrales y acumulados al 30 de septiembre de 2023, comparados con el mismo período de los ejercicios 2023, 2022, 2021 y 2020

(ARS millones)	IT 24	IT 23	Var a/a	IT 22	IT 21	IT 20
Alquileres Básicos(1)	7.010	5.552	26,3%	3.118	432	6.952
Alquileres Porcentuales	6.609	6.312	4,7%	4.828	419	3.319
Total de alquileres	**13.619**	**11.864**	**14,8%**	**7.946**	**851**	**10.271**
Publicidad no tradicional	506	350	44,5%	192	218	371
Ingresos por cargos de admisión	1.498	1.182	26,7%	864	973	1.749
Gerenciamiento	138	136	1,6%	153	166	192
Estacionamiento	925	612	51,0%	270	22	811
Comisiones	218	217	0,5%	236	192	371
Otros	246	24	925,0%	44	22	100
Subtotal(2)	**17.150**	**14.385**	**19,2%**	**9.705**	**2.444**	**13.865**
Expensas y FPC	5.350	5.478	-2,3%	4.200	2.355	5.613
Total	**22.500**	**19.863**	**13,3%**	**13.905**	**4.799**	**19.478**

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 655,7 millones acumulados a septiembre 2023.
(2) Incluye ARS 16,5 millones de Patio Olmos y ARS 194,9 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 17,3% 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

	IT 24	IVT 23	IIIT 23	IIT 23	IT 23
Superficie alquilable	61.742	74.392	74.392	82.708	82.708
Ocupación Total	83,0%	68,7%	68,4%	68,6%	68,5%
Ocupación clase A+ y A	88,5%	86,9%	86,9%	83,7%	82,0%
Ocupación clase B	46,4%	17,2%	16,1%	19,6%	24,9%
Renta USD/m2	25,2	25,5	25,6	24,8	25,0

La superficie total alquilable del primer trimestre del ejercicio fiscal 2024 fue de 61.742 m2, disminuyendo significativamente con respecto al trimestre pasado producto de la venta completa del edificio clase B ubicado en Suipacha 652/664, así como de 1 piso en el edificio "261 Della Paolera". La ocupación promedio del portafolio ascendió al 83,0% debido principalmente al impacto de la venta del edificio Suipacha que se encontraba plenamente vacante. La renta promedio del portafolio alcanzó los USD/m2 25,2.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IT 24	IT 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.584	1.635	-3,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	32.178	-1.220	-
Resultado Operativo	**33.441**	**31**	**107.774,2%**
Depreciaciones y Amortizaciones	19	88	-78,4%
EBITDA(1)	**33.460**	**119**	**28.017,6%**
EBITDA Ajustado(1)	**1.282**	**1.339**	**-4,3%**

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer trimestre del ejercicio 2024, los ingresos de oficinas disminuyeron un 3,1% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 4,3% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de las ventas de activos realizadas. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 80,9%.

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	3M 24 - Ingresos por alquileres (ARS miles)(4)
Oficinas AAA & A					
Torre Boston	Dic-14				1.748
Intercontinental Plaza (3)	Dic-14	2.979	100,0%	100%	71.974
Dot Building	Nov-06	11.242	57,6%	80%	171.066
Zetta	May-19	32.173	95,7%	80%	969.810
261 Della Paolera – Catalinas(5)	Dic-20	7.331	100%	100%	317.848
Total Oficinas AAA & A		**53.725**	**88,5%**		**1.532.446**
Oficinas B					
Philips	Jun-17	8.017	46,4%	100%	51.937
Total Oficinas B		**8.017**	**46.4%**	**100%**	**51.937**
Total Segmento Oficinas		**61.742**	**83,0%**		**1.584.383**

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de septiembre de 2023. No incluye espacios comunes y estacionamiento.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de septiembre 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 20% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa.

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)	IT 24	IT 23	Var a/a
Ingresos	5.987	4.773	25,4%
Resultado Operativo	**1.837**	**1.408**	**30,5%**
Depreciaciones y Amortizaciones	273	162	68,5%
EBITDA	**2.110**	**1.570**	**34,4%**

Durante el primer trimestre del ejercicio 2024, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos de 25,4% comparado con el mismo período del ejercicio 2023, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 2.110 millones, incrementándose en un 34,4% 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	59,0%
Libertador [2]	01/03/1998	100,00%	200	68,9%
Llao Llao [3]	01/06/1997	50,00%	205	75,4%
Total	**-**	**-**	**718**	**66,4%**

(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

	IT 24	IVT 23	IIIT 23	IIT 23	IT 23
Ocupación Promedio	66,4%	64,5%	68,6%	71,4%	62,7%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	267	201	231	208	227

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IT 24	IT 23	Var a/a
Ingresos	262	1.098	-76,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	72.705	-2.526	-
Resultado Operativo	**71.138**	**-2.821**	**-**
Depreciaciones y Amortizaciones	19	26	-26,9%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	2.331	2.161	7,9%
EBITDA [1]	**71.157**	**-2.795**	**-**
EBITDA Ajustado [1]	**783**	**1.892**	**-58,6%**

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento “Ventas y Desarrollos” alcanzó los ARS 783 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2024, un 38,0% inferior al registrado durante el mismo período del ejercicio anterior, producto de menores ventas registradas durante el trimestre.

VI. Otros

(en ARS millones)	IT 24	IT 23	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	319	303	5,3%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-109	-52	109,6%
Resultado Operativo	4.463	198	2.154,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	119	96	24,0%
Recupero provisión	4.989	-	-
EBITDA	4.582	294	1.458,5%
EBITDA Ajustado	-298	346	-186,1%

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 30 de septiembre de 2023. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de tres meses del ejercicio 2024 una ganancia de ARS 1.968 millones comparada con una ganancia de ARS 1.506 millones en el mismo periodo de 2023. Para más información dirigirse a http://www.cnv.gob.ar o http://www.hipotecario.com.ar.

VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

3M 24	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	10.677	33.441	71.138	1.837	4.463	121.556
Depreciaciones y amortizaciones	153	19	19	273	119	583
EBITDA	**10.830**	**33.460**	**71.157**	**2.110**	**4.582**	**122.139**

3M 23	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	-1.449	31	-2.821	1.408	198	-2.633
Depreciaciones y amortizaciones	153	88	26	162	96	525
EBITDA	**-1.296**	**119**	**-2.795**	**1.570**	**294**	**-2.108**
Var EBITDA	**-**	**28.017,6%**	**-**	**34,4%**	**1.458,5%**	**-**

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	25.302	-144	5.567	-	30.725
Costos	-4.327	14	-5.685	-	-9.998
Resultado Bruto	**20.975**	**-130**	**-118**	**-**	**20.727**
Resultado por venta de propiedades de inversión	102.283	9	-	-	102.292
Gastos generales y de administración	343	19	-	48	410
Gastos de comercialización	-1.624	14	-	-	-1.610
Otros resultados operativos, netos	-421	-1	56	-48	-414
Resultado Operativo	**121.556**	**-89**	**-62**	**-**	**121.405**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.080	137	-	-	2.217
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	**123.636**	**48**	**-62**	**-**	**123.622**

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

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de septiembre de 2023:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) (1)	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	21,0	Variable	< 360 días
ON Clase VIII	USD	10,8	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	43,8	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	22,2	3,9%	ago-24
ON Clase XIV	USD	157,8	8,75%	jun-28
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
Deuda Total IRSA	**USD**	**383,4**		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones (2)	USD	192,3		
Deuda Neta IRSA	**USD**	**191,1**		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 349,95 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

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

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

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

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

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

Agosto 2023: Certificación LEED Edificio '200 Della Paolera'

El 3 de agosto de 2023, el edificio '200 Della Paolera', ubicado en Catalinas Norte, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, obtuvo la certificación LEED Gold Core & Shell (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental).

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

Con este logro, el 74% de nuestro portafolio premium de oficinas cuenta con sello LEED y varios inquilinos en proceso de certificación de sus interiores, promoviendo el diseño energético y ambiental, la calidad de vida y los espacios de trabajo saludables.

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

Agosto 2023: Venta de Quality Invest S.A.

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

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

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

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

Con posterioridad al cierre del período, el 6 de octubre de 2023, IRSA vendió y transfirió dos pisos, por una superficie total de 2.395 m2 y 18 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD (MEP) 14,9 millones (USD 6.300/m2), los cuales fueron abonados en ARS en su totalidad.

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

Septiembre 2023: Programa Recompra de Acciones – Modificación del precio

El 5 de septiembre de 2023, Directorio de la Sociedad, a mérito de las facultades otorgadas en la reunión de ese órgano celebrada en fecha 15 de junio de 2023 en oportunidad de la creación del programa de recompra de acciones por hasta la suma de ARS 5.000.000.000 en los términos del Artículo 64 de la Ley 26.831 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores, ha resuelto modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 9,0 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 720 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad ha recomprado el equivalente a 4.532.583 de acciones ordinarias que representan aproximadamente un 42,23% del programa aprobado.

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

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

1) La capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión por la suma de ARS 6.552.405.000 emitiéndose en consecuencia la cantidad de 6.552.405.000 (seis mil quinientos cincuenta y dos millones cuatrocientos cinco mil) acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal ARS 1 (un peso) y con derecho a un voto por acción.

2) El cambio del valor nominal de las acciones representativas del capital social de valor nominal ARS 1 y un voto por acción a valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

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

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

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

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

Septiembre 2023: Warrants – Post Capitalización

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

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

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

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

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

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

Septiembre 2023: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de septiembre de 2023 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose el alta un total de 67.061 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 27.246,88.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones se incrementa de 736.354.245 a 736.421.306 acciones ordinarias de VN ARS 10, el capital social de la Sociedad se incrementa de 7.363.542.450 a 7.364.213.060, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.709.301 a 79.646.262.

Octubre 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 5 de octubre de 2023, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 64.000 millones a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 12.644.273 de acciones propias de VN ARS 10.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2023.

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

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

A la fecha de presentación de los estados financieros, el dividendo en efectivo y las acciones propias aún no han sido distribuidas entre los tenedores de GDS debido a las restricciones cambiarias y bursátiles vigentes en Argentina. IRSA se encuentra analizando junto con el Bank of New York Mellon ("BONY"), custodio de los GDS, alternativas posibles

de distribución o inversión de dichos fondos hasta que la entidad pueda vehiculizar los mismos en favor de los tenedores de GDS, poniendo a disposición de cualquiera de ellos que así lo disponga los pesos argentinos correspondientes a su dividendo.

Mientras tanto, los fondos se encuentran depositados 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.

Octubre 2023: Warrants – Post distribución de dividendos

Con posterioridad al cierre del período, 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)

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Activo no corriente	958.009	943.189	967.315	1.245.023	3.220.685
Activo corriente	103.354	83.437	66.762	87.676	1.491.762
Total Activo	**1.061.363**	**1.026.626**	**1.034.077**	**1.332.699**	**4.712.447**
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	563.110	462.347	291.338	467.972	342.541
Interés no controlante	32.647	31.815	97.791	155.363	416.027
Total Patrimonio Neto	**595.757**	**494.162**	**389.129**	**623.335**	**758.568**
Pasivo no corriente	376.619	392.075	552.266	509.540	3.030.346
Pasivo corriente	88.987	140.389	92.682	199.824	923.533
Total Pasivo	**465.606**	**532.464**	**644.948**	**709.364**	**3.953.879**
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**1.061.363**	**1.026.626**	**1.034.077**	**1.332.699**	**4.712.447**

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Resultado operativo	**121.405**	**-2.520**	**-21.286**	**156.378**	**94.041**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.217	2.281	-674	982	4.901
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	**123.622**	**-239**	**-21.960**	**157.360**	**98.942**
Ingresos financieros	378	140	269	374	553
Costos financieros	-4.121	-4.404	-7.906	-10.594	-11.850
Otros resultados financieros	-2.359	512	12.939	4.151	-60.857
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	6.510	10.700	1.482	-388	-2.614
Resultados financieros, netos	**408**	**6.948**	**6.784**	**-6.457**	**-74.768**
Resultado antes de impuesto a las ganancias	**124.030**	**6.709**	**-15.176**	**150.903**	**24.174**
Impuesto a las ganancias	-42.950	-3.620	10.756	-52.915	-16.658
Resultado del período de las operaciones continuadas	**81.080**	**3.089**	**-4.420**	**97.988**	**7.516**
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-42.531	92.344
Resultado del período	**81.080**	**3.089**	**-4.420**	**55.457**	**99.860**
Otros resultados integrales del período	-336	-620	-712	-57.669	105.378
Resultado integral del período	**80.744**	**2.469**	**-5.132**	**-2.212**	**205.238**
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	76.716	2.184	-3.322	19.377	23.726
Interés no controlante	4.028	285	-1.810	-21.589	181.512

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	10.672	10.318	7.208	22.351	69.602
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	6.909	4.630	-960	275.576	23.206
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-7.734	-43.904	-4.506	-180.501	-234.329
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**9.847**	**-28.956**	**1.742**	**117.426**	**-141.521**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	11.777	37.134	9.202	646.856	618.815
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	-	-	-	238
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-615	-422	-1.594	-207	-200
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-	-692.660	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	592	319	38	-42.178	92.468
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	**21.601**	**8.075**	**9.388**	**29.237**	**569.800**

XV. Índices comparativos.

(en ARS millones)	30.09.2023		30.09.2022		30.09.2021		30.09.2020		30.09.2019	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	103.354	1,16	83.437	0,59	66.762	0,72	87.676	0,44	1.491.762	1,62
PASIVO CORRIENTE	88.987		140.389		92.682		199.824		923.533	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	595.757	1,28	494.162	0,93	389.129	0,60	623.335	0,88	758.568	0,19
PASIVO TOTAL	465.606		532.464		644.948		709.364		3.953.879	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	958.009	0,90	943.189	0,92	967.315	0,94	1.245.023	0,93	3.220.685	0,68
ACTIVO TOTAL	1.061.363		1.026.626		1.034.077		1.332.699		4.712.447	
Rentabilidad										
RESULTADO DEL EJERCICIO	81.080	0,15	3.089	0,01	-4.420	-0,01	55.457	0,08	99.860	0,12
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	544.960		441.646		506.232		690.952		832.779	

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2023	2022
Resultado del período	81.080	3.089
Intereses ganados	-378	-140
Intereses perdidos	3.700	3.964
Impuesto a las ganancias	42.950	3.620
Depreciaciones y amortizaciones	575	520
EBITDA (no auditado)	**127.927**	**11.053**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-102.292	15.797
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	2.331	2.161
Recupero provisión	-4.989	-
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-2.217	-2.281
Diferencias de cambio, netas	4.008	-4.947
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	8	-24
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-290	4.465
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-6.510	-10.700
Otros costos/ingresos financieros	-946	434
EBITDA Ajustado (no auditado)	**17.030**	**15.958**
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) (1)	**67,69%**	**72,34%**

(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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2023	**2022**
Ganancia bruta	20.727	17.642
Gastos de comercialización	-1.610	-1.175
Depreciación y amortización	575	520
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.331	2.161
NOI (no auditado)	**22.023**	**19.148**

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2023	2022
Resultado del período	81.080	3.089
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-102.292	15.797
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	2.331	2.161
Recupero provisión	-4.989	-
Depreciación y amortización	575	520
Diferencia de cambio, neta	4.008	-4.947
Otros resultados financieros	-1.398	210
Resultados por instrumentos financieros derivados	8	-24
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-290	4.465
Otros costos financieros	421	440
Impuesto a las ganancias corriente / diferido	41.527	2.476
Interés no controlante	-4.038	-321
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	5.259	-571
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-2.217	-2.281
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-6.510	-10.700
Recompra de obligaciones negociables	31	-216
FFO Ajustado	**13.506**	**10.098**

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

El primer trimestre del ejercicio 2024 mantuvo la buena performance operativa en los negocios de renta, principalmente centros comerciales y hoteles, con niveles de ocupación y EBITDA crecientes. Los próximos trimestres del ejercicio se presentan como un desafío para la Sociedad dada la incertidumbre propia del contexto electoral, pero confiamos en la calidad de nuestro portfolio de centros comerciales, oficinas y hoteles para sostener los niveles de actividad.

Esperamos mantener el ritmo de crecimiento de nuestras ventas y visitantes en los shoppings y alcanzar plena ocupación del portfolio. En cuanto al segmento de oficinas, confiamos en que el sector seguirá recuperándose en sus valores de renta y ocupación y somos optimistas respecto a la evolución futura de los hoteles dado el crecimiento del turismo doméstico e internacional y la expectativa de plena recuperación del sector de eventos y convenciones. En esta línea, las perspectivas para el sector de entretenimientos, que poseemos a través de nuestra inversión en La Rural y los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este, son alentadoras. Seguiremos expandiendo nuestro portafolio de productos y servicios y potenciando las sinergias de nuestras operaciones de negocio.

En cuanto al segmento ventas y desarrollos, continuaremos analizando oportunidades de adquisición 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 y la agenda política electoral genera incertidumbre, confiamos en la calidad de nuestro portafolio y la capacidad de nuestro management para llevar adelante el negocio de manera exitosa.

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados

Al30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023
(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario).

	30.09.2023	30.06.2023
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	866.371	768.496
Propiedades, planta y equipo	13.534	13.682
Propiedades para la venta	8.126	8.136
Activos intangibles	10.739	10.712
Derecho de uso de activos	4.164	3.957
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	42.709	49.982
Activos por impuesto diferido	974	1.159
Créditos por impuesto a las ganancias	13	28
Créditos por ventas y otros créditos	8.514	5.982
Inversiones en activos financieros	2.865	2.591
Total del activo no corriente	**958.009**	**864.725**
Activo corriente		
Propiedades para la venta	177	194
Inventarios	387	446
Créditos por impuesto a las ganancias	834	983
Créditos por ventas y otros créditos	30.172	34.885
Inversiones en activos financieros	50.183	46.395
Efectivo y equivalentes de efectivo	21.601	11.777
Total del activo corriente	**103.354**	**94.680**
TOTAL DEL ACTIVO	**1.061.363**	**959.405**
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	563.110	488.124
Interés no controlante	32.647	30.107
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	**595.757**	**518.231**
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	87.081	90.767
Pasivo por arrendamientos	3.594	3.563
Pasivos por impuesto diferido	264.731	223.389
Deudas comerciales y otras deudas	11.836	13.264
Impuesto a las ganancias a pagar	1.385	-
Provisiones	7.896	7.980
Remuneraciones y cargas sociales	96	121
Total del pasivo no corriente	**376.619**	**339.084**
Pasivo corriente		
Préstamos	53.260	54.760
Pasivo por arrendamientos	845	504
Deudas comerciales y otras deudas	30.914	40.521
Impuesto a las ganancias a pagar	522	1.420
Provisiones	1.145	1.138
Instrumentos financieros derivados	14	8
Remuneraciones y cargas sociales	2.287	3.739
Total del pasivo corriente	**88.987**	**102.090**
TOTAL DEL PASIVO	**465.606**	**441.174**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**1.061.363**	**959.405**

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados

por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	30.09.2023	30.09.2022
Ingresos	30.725	27.803
Costos	(9.998)	(10.161)
Resultado bruto	**20.727**	**17.642**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	102.292	(15.797)
Gastos generales y de administración	410	(3.642)
Gastos de comercialización	(1.610)	(1.175)
Otros resultados operativos, netos	(414)	452
Resultado operativo	**121.405**	**(2.520)**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.217	2.281
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	**123.622**	**(239)**
Ingresos financieros	378	140
Costos financieros	(4.121)	(4.404)
Otros resultados financieros	(2.359)	512
RECPAM	6.510	10.700
Resultados financieros, netos	**408**	**6.948**
Resultado antes de impuesto a las ganancias	**124.030**	**6.709**
Impuesto a las ganancias	(42.950)	(3.620)
Resultado del período	**81.080**	**3.089**
Otros resultados integrales:		
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:		
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias (i)	(336)	(620)
Total de otros resultados integrales del período	**(336)**	**(620)**
Resultado y otros resultados integrales del período	**80.744**	**2.469**
Resultado del período atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	77.042	2.768
Interés no controlante	4.038	321
Resultado integral atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	76.716	2.184
Interés no controlante	4.028	285
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)		
Básico	104,82	3,74
Diluido	103,27	3,83

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022
(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario).

	30.09.2023	30.09.2022
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	11.805	12.379
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(1.133)	(2.061)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	**10.672**	**10.318**
Actividades de inversión:		
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(1.350)	(1.556)
Cobros por venta de propiedades de inversión	4.847	4.322
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(246)	(236)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	1	-
Adquisición de activos intangibles	(100)	(33)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	-	141
Cobro por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	8.472	-
Cobros de instrumentos financieros derivados	-	(19)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(19.927)	(17.628)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	14.854	19.434
Intereses cobrados	410	205
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas	(52)	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	**6.909**	**4.630**
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables	991	598
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(2.906)	(23.778)
Cancelación neta de préstamos de corto plazo	(1.988)	(13.165)
Intereses pagados	(2.077)	(5.874)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	23	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	(38)
Ejercicio warrants	14	2
Cancelación de arrendamientos financieros	(49)	(12)
Recompra de acciones propias	(1.742)	(1.637)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	**(7.734)**	**(43.904)**
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**9.847**	**(28.956)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	11.777	37.134
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo	(615)	(422)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	592	319
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	**21.601**	**8.075**

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

Auditores independientes de la compañía
PricewaterhouseCoopers Argentina
Tel +(54 11) 4850 0000
Bouchard 557 7° 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

IRSA

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