



WEBINAR RESULTADOS IQ 2024

8 de Noviembre de 2023

Presentado por:

Matias Gaivronsky, Gerente de Administración y Finanzas
Santiago Donato, Gerente de Relación con Inversores
Leonardo Magliocco, Gerente de Mercado de Capitales

PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS DEL IQ24 Y POSTERIORES

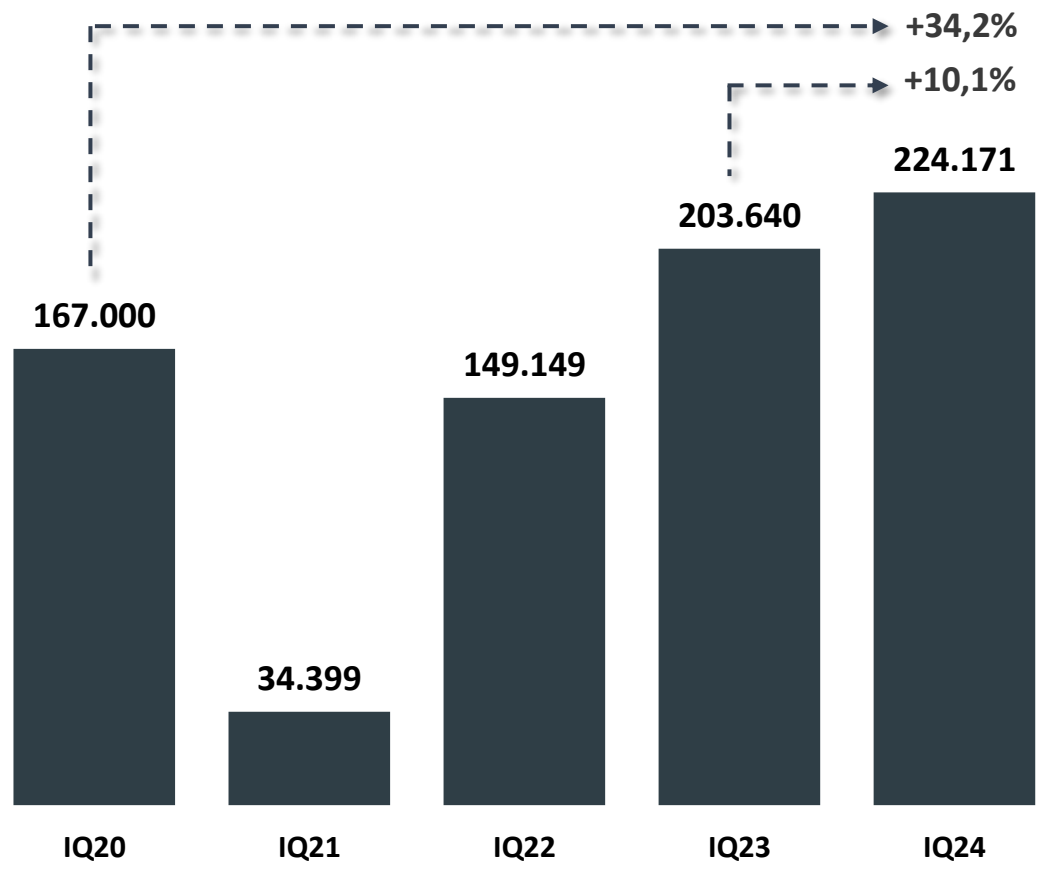
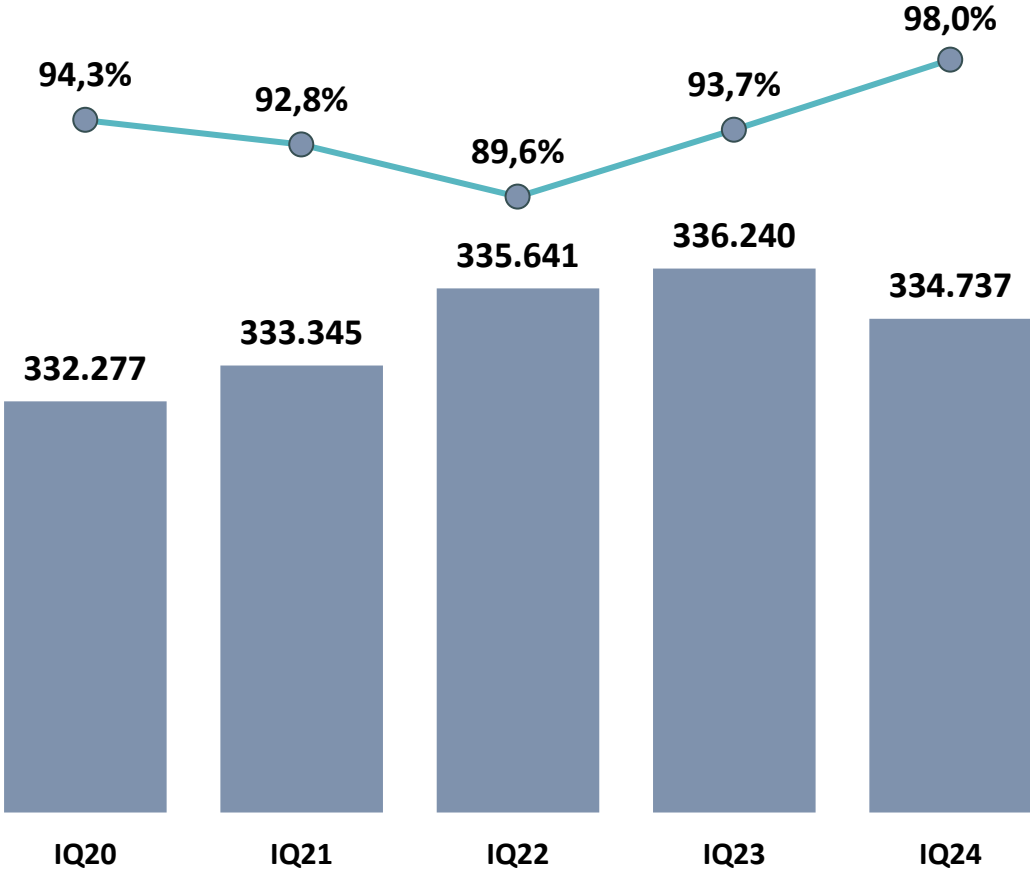


- 1 MUY BUENOS RESULTADOS CONTABLES Y OPERATIVOS**
- 2 CRECIMIENTO DE VENTAS Y OCUPACIÓN EN SHOPPINGS**
- 3 EBITDA CRECIENTE Y ELEVADA OCUPACIÓN EN HOTELES**
- 4 MEJORA OCUPACIÓN PORTFOLIO DE OFICINAS**
- 5 VENTA DE ACTIVOS**
(3 PISOS “200 DELLA PAOLERA”, SUIPACHA 652/64 Y QUALITY, PROPIETARIA DEL PREDIO SAN MARTÍN)
- 6 PAGO DE DIVIDENDO Y DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES PROPIAS**
APROBADO POR ASAMBLEA DEL 5/10. DISTRIBUIDO EN ARGENTINA EL 12/10.

INDICADORES OPERATIVOS DE CENTROS COMERCIALES

SUPERFICIE DEL PORTFOLIO Y OCUPACIÓN (ABL: m2)

“VENTAS MISMOS CC” EN TÉRMINOS REALES (información comparada con datos pre-pandemia)



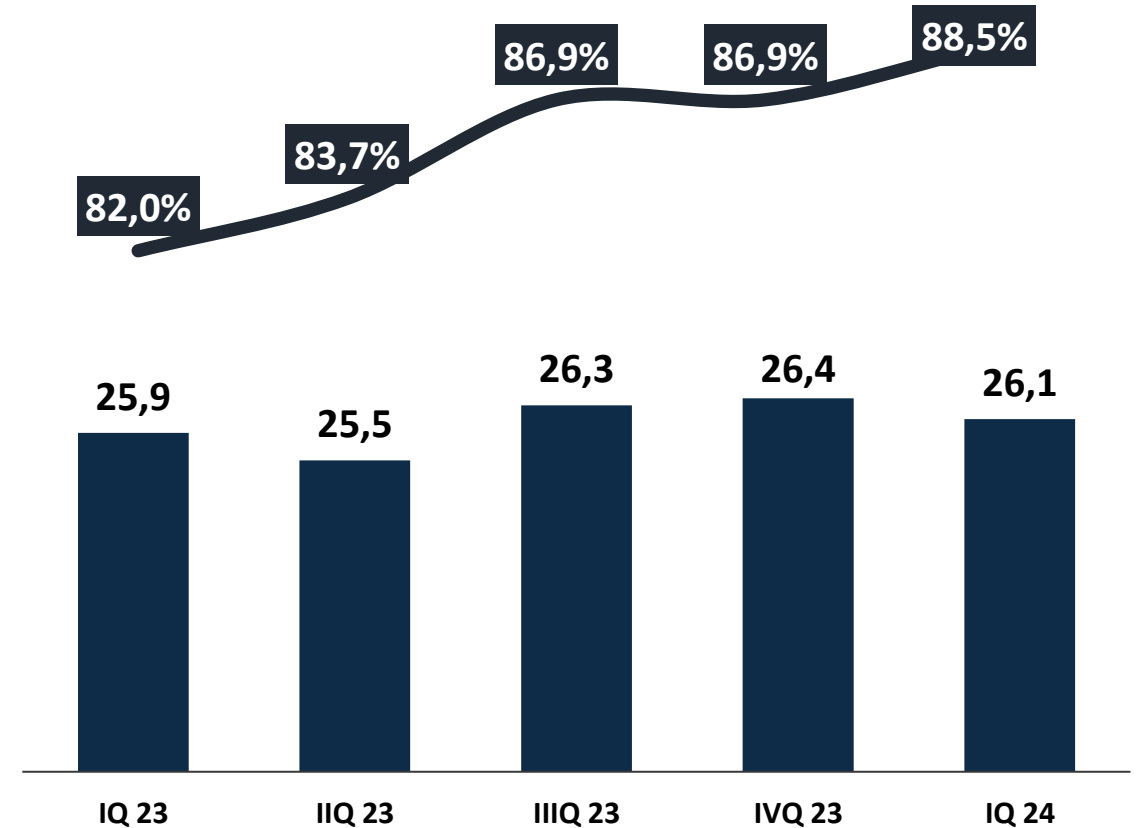
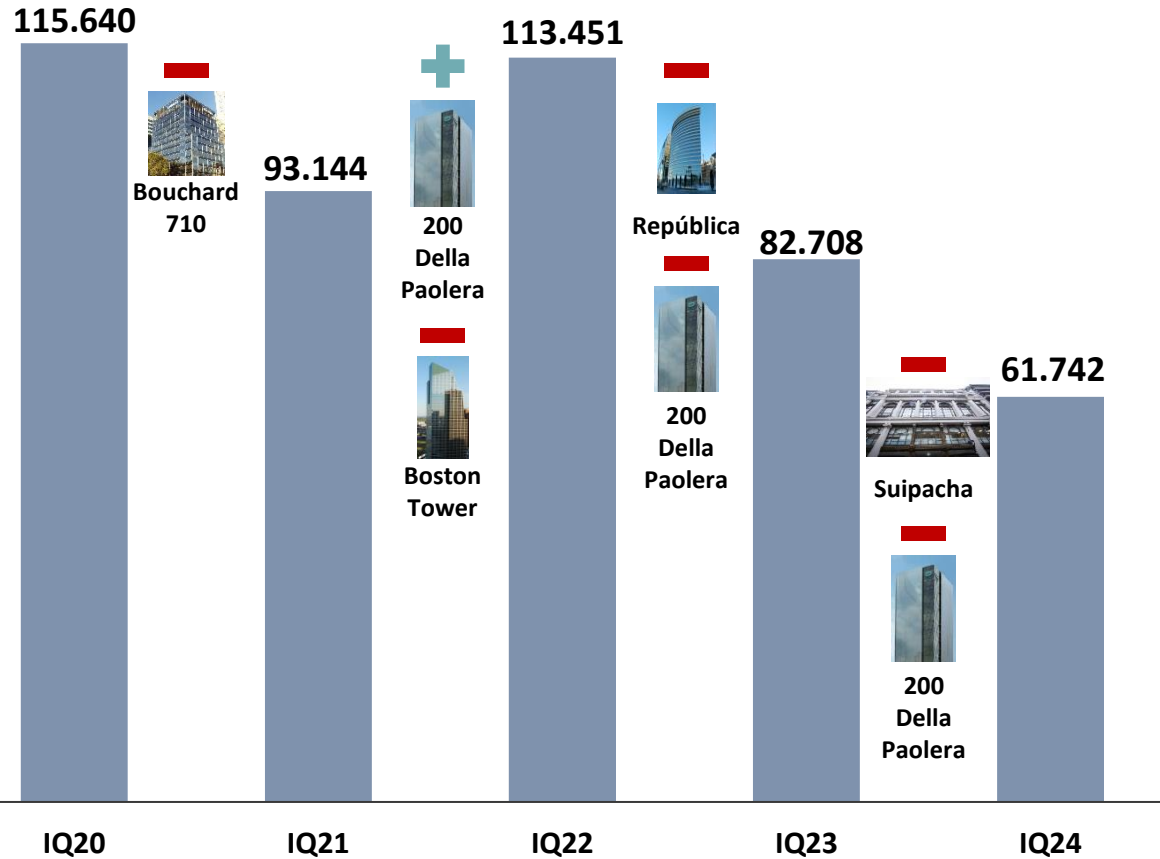
IMPACTO PANDEMIA

INDICADORES OPERATIVOS DE OFICINAS

SUPERFICIE DEL PORTFOLIO

(ABL: m2)

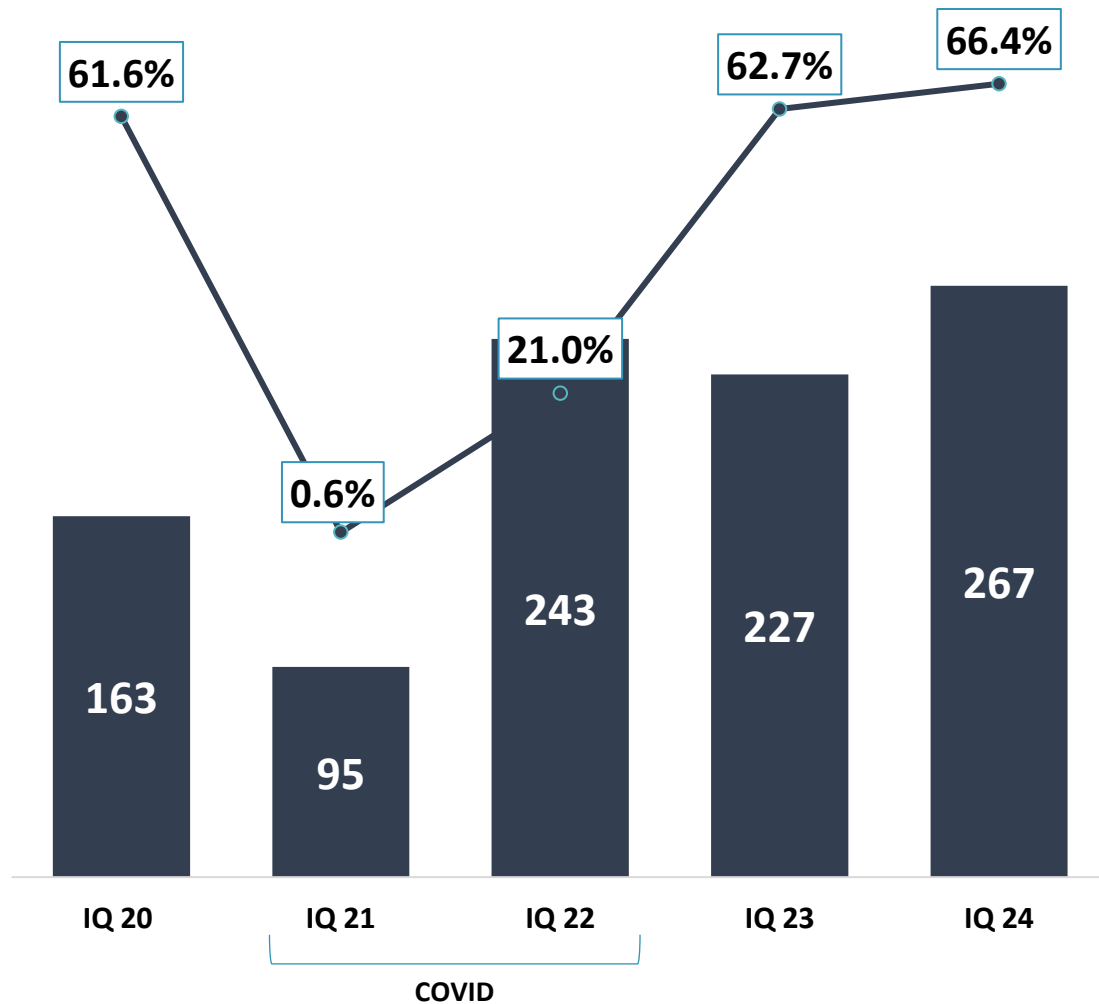
ALQUILERES (USD/m2/mes) Y OCUPACIÓN A+ & A



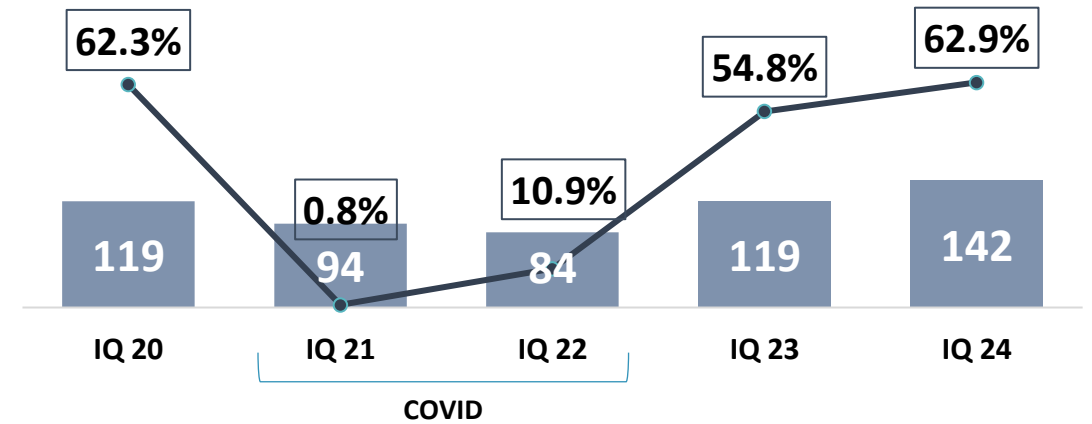
*No incluye clase B (edificio Philips)

INDICADORES OPERATIVOS DE HOTELES

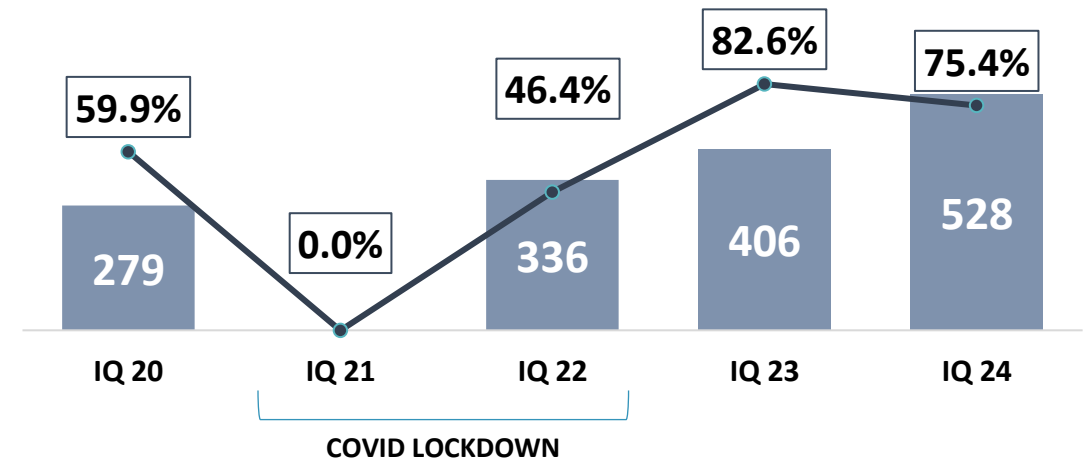
HOTELES – Ocupación y Tarifa promedio del Portfolio
(USD/hab y %)



HOTELES BUENOS AIRES – Tarifa y Ocupación
(USD/hab. y %)



LLAO LLAO – Rate & occupancy
(USD/room & %)



COMPRA-VENTA DE INMUEBLES EN IQ2024 Y POSTERIORES

SUIPACHA 652/64 (JUL-23)



7
Pisos

11.465
m2 ABL

62
Cocheras

6,75
USD MEP MM

QUALITY S.A. – SAN MARTIN (AGO-23)



159.996
m2

80.027
Superficie cubierta

22,9
USD MEP MM

200 DELLA PAOLERA (AUG & OCT-23)



3
Pisos

3.579
m2 ABL

28
Cocheras

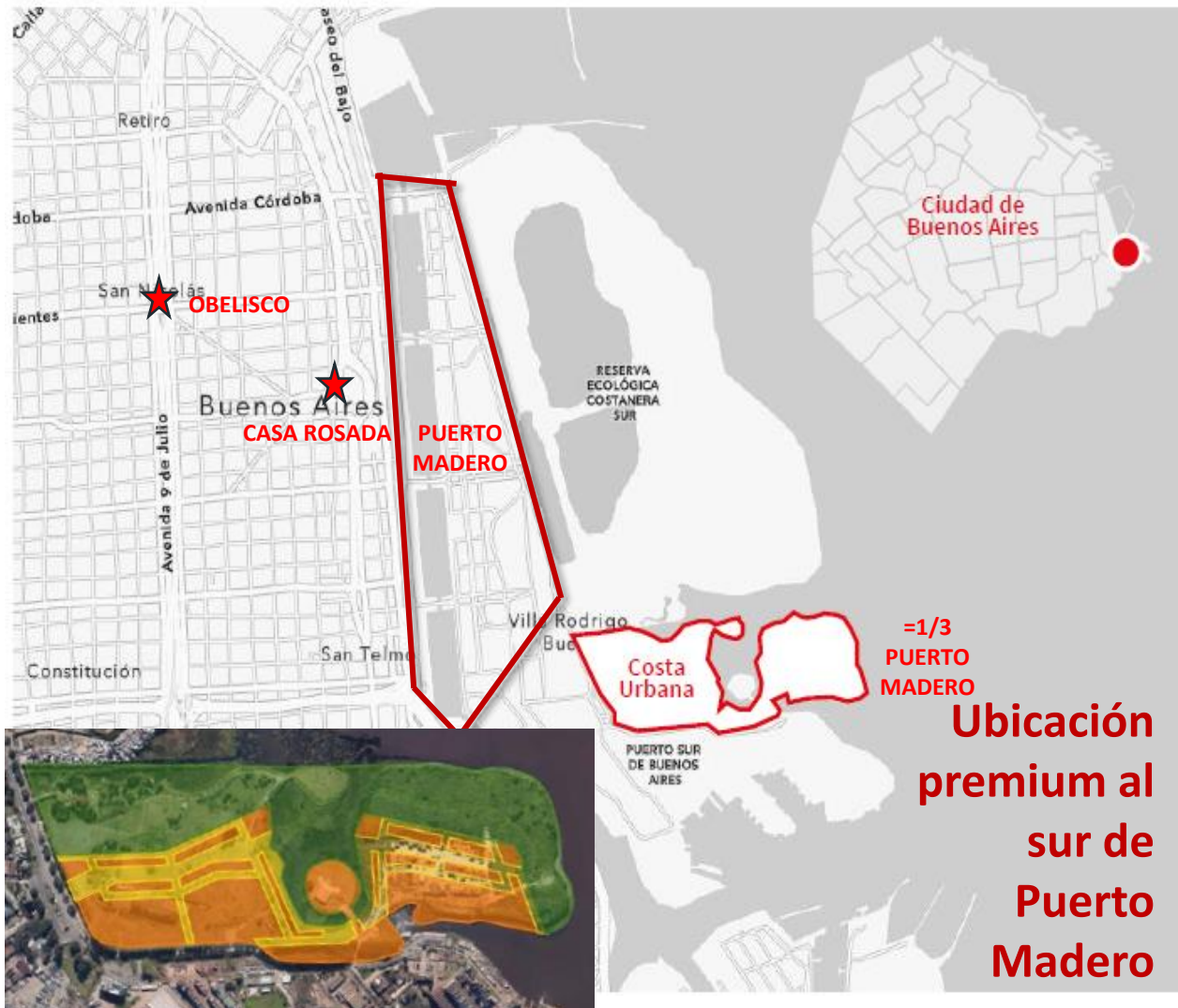
48,4
USD MM

(21,5 USD MEP MM)

IRSA
mantiene 4
pisos en el
edificio

~4.940 m2

AVANCE DEL PROYECTO COSTA URBANA



Ubicación premium al sur de Puerto Madero

70
Hectáreas totales

~866.000
m2 construibles

70%
Para uso público

Usos mixtos
Potencial

30%
A desarrollar

15 – 20 años
Proyecto



- IRSA se encuentra trabajando actualmente para cumplir con todos los requerimientos administrativos y gubernamentales.
- En 2024 comenzaremos las obras de infraestructura en el predio

- Área urbanizada
- Pasarelas peatonales y puntos de acceso
- Espacio público y verde



Renders preliminares con imágenes

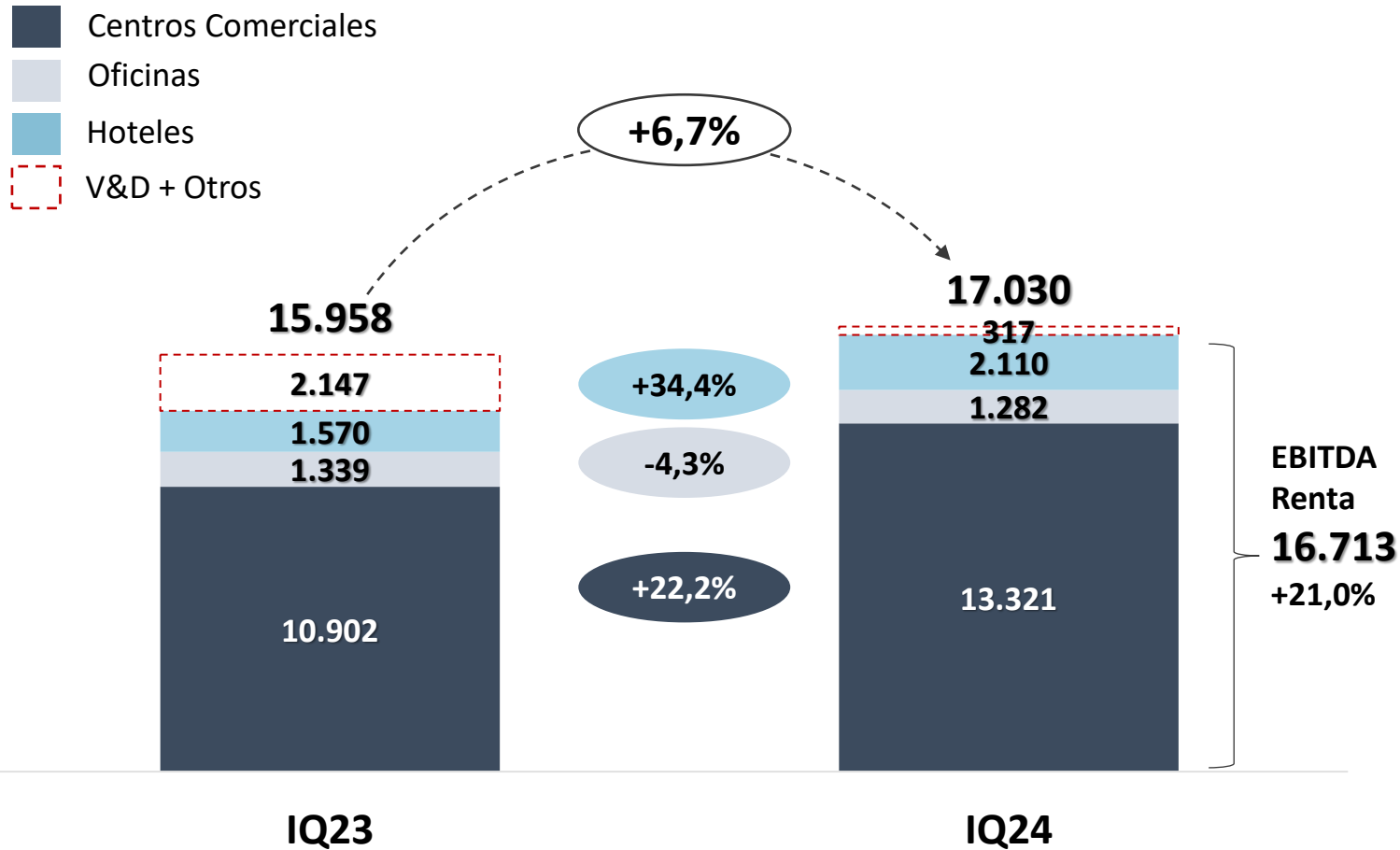


RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS

RESULTADOS OPERATIVOS POR SEGMENTO

EBITDA AJUSTADO

ARS MILLONES



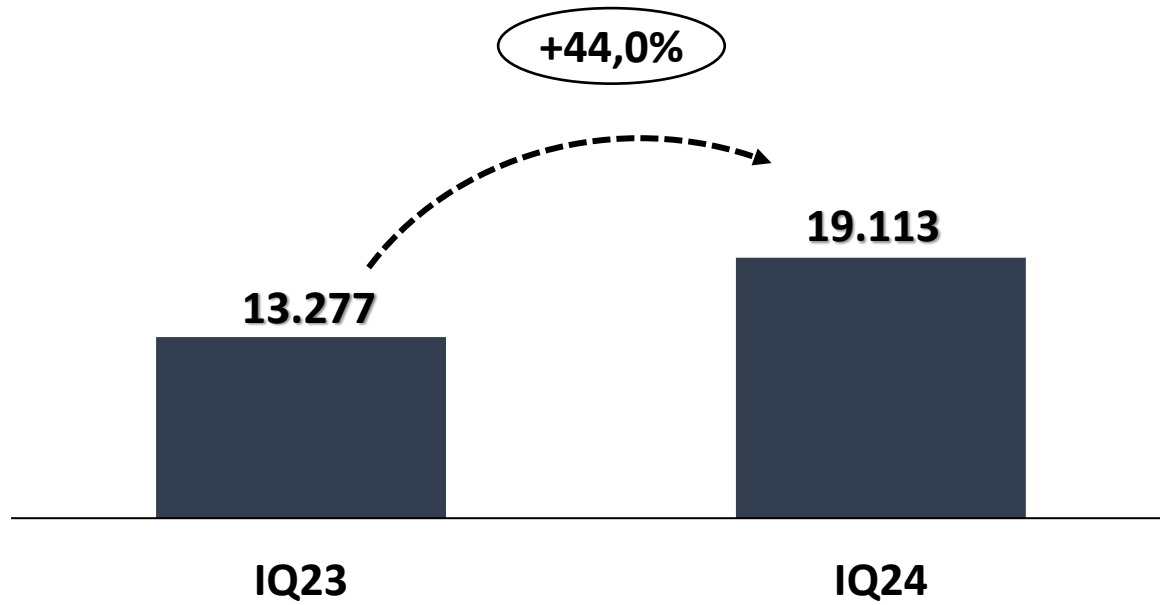
EBITDA AJUSTADO DE RENTAS

MÁRGENES

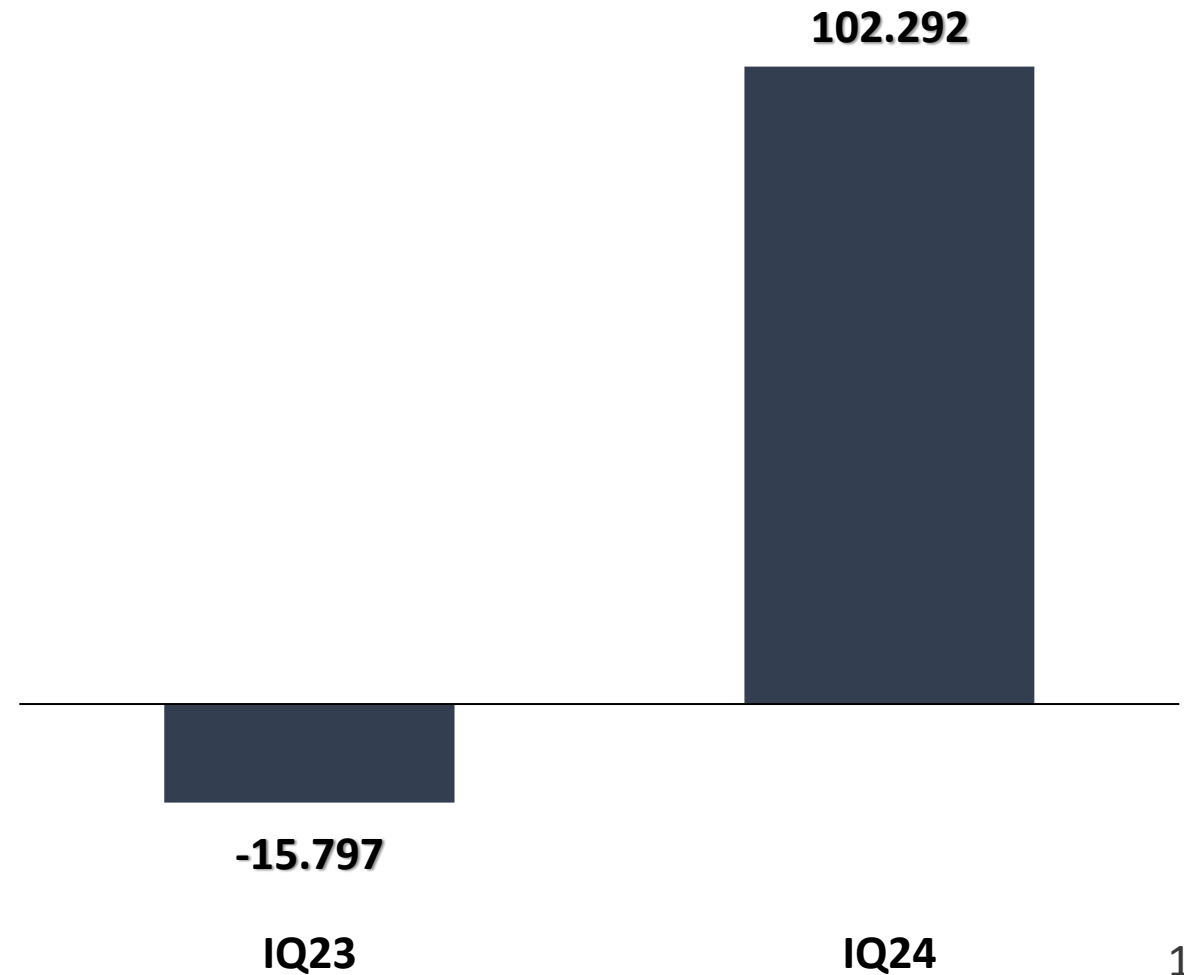
	IQ24	IQ23	Var
Centros Comerciales	77,7%	75,8%	+1,9 bps
Oficinas	80,9%	81,9%	-1,0 bps
Hoteles	35,2%	32,9%	+2,3 bps

IQ24 – RESULTADOS OPERATIVOS CONSOLIDADOS

RESULTADO OPERATIVO (EXCLUYENDO CAMBIOS EN VR)
ARS MILLONES



CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE PROP. DE INVERSION
ARS MILLONES



IQ24 – RESULTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

RESULTADOS FINANCIEROS NETOS

ARS MILLONES

6.948

408

IQ23

IQ24

Principales Efectos	IQ23	IQ24	Var
Diferencias de TC, netas	4.947	-4.008	-8.955
Cambio en FV de activos y pasivos financieros	-4.465	290	4.755
Ajuste x inflación	10.700	6.510	-4.190
Otros resultados financieros	-410	938	1.348
Carga financiera, neta	-3.755	-3.231	524

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

ARS MILLONES

4.053

-7.673

-3.620

-1.423

-41.527

-42.950

IQ23

IQ24

■ Impuesto corriente ■ Impuesto diferido

RESULTADO NETO

ARS MILLONES

81.080

4.038

3.089

321

2.768

77.042

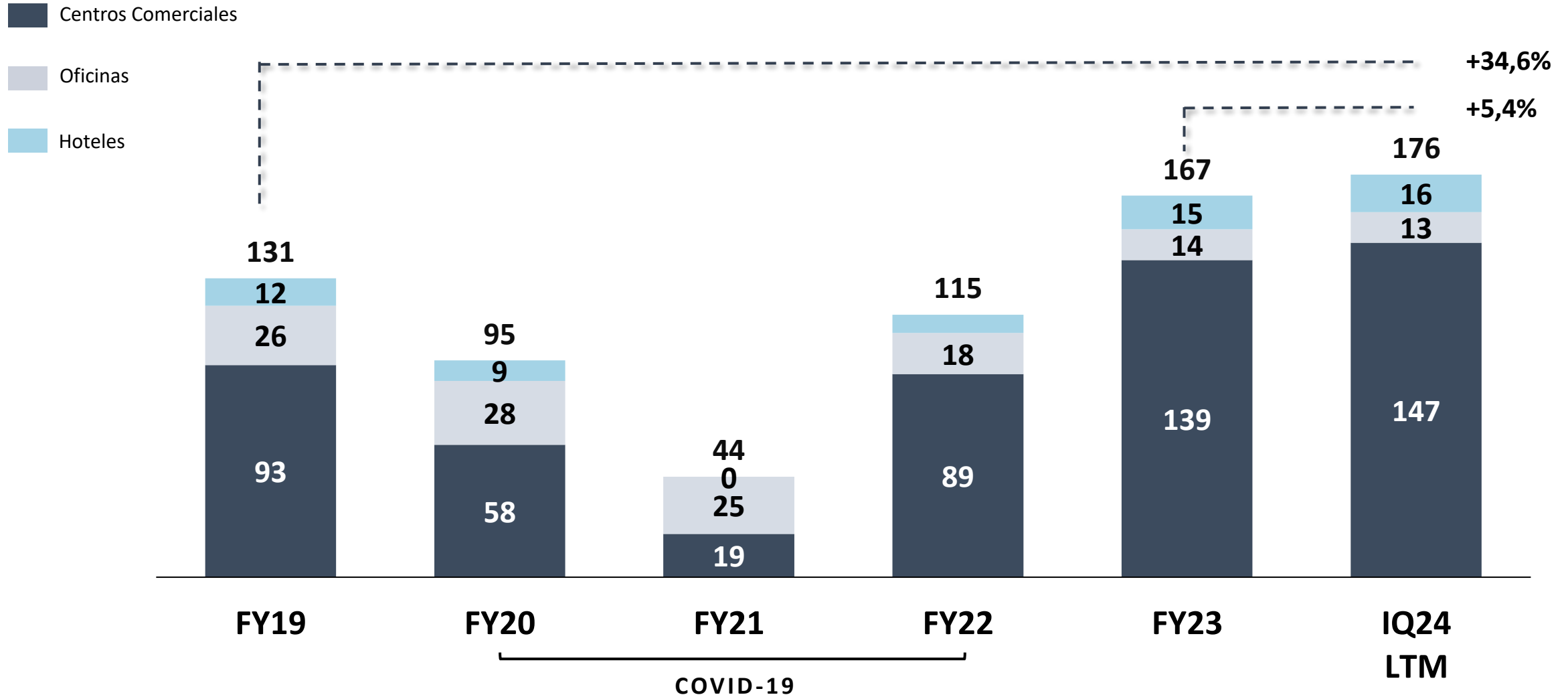
IQ23

IQ24

■ Interés controlante ■ Interés no controlante

EVOLUCION EBITDA RENTA POR SEGMENTO⁽¹⁾

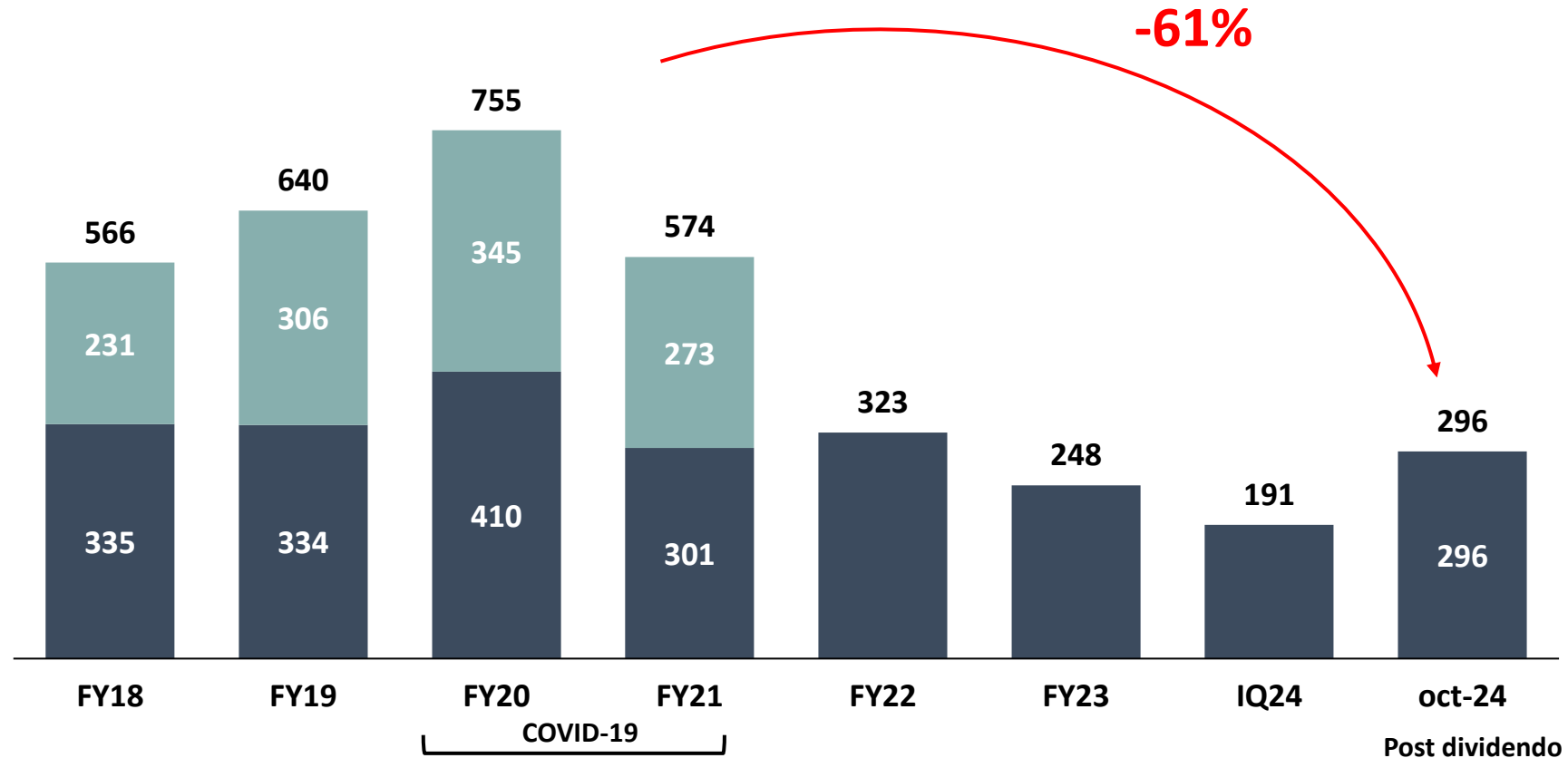
USD MILLONES



⁽¹⁾ Tipo de Cambio promedio últimos 12 meses al cierre de cada período

EVOLUCIÓN DE DEUDA NETA Y RATIOS

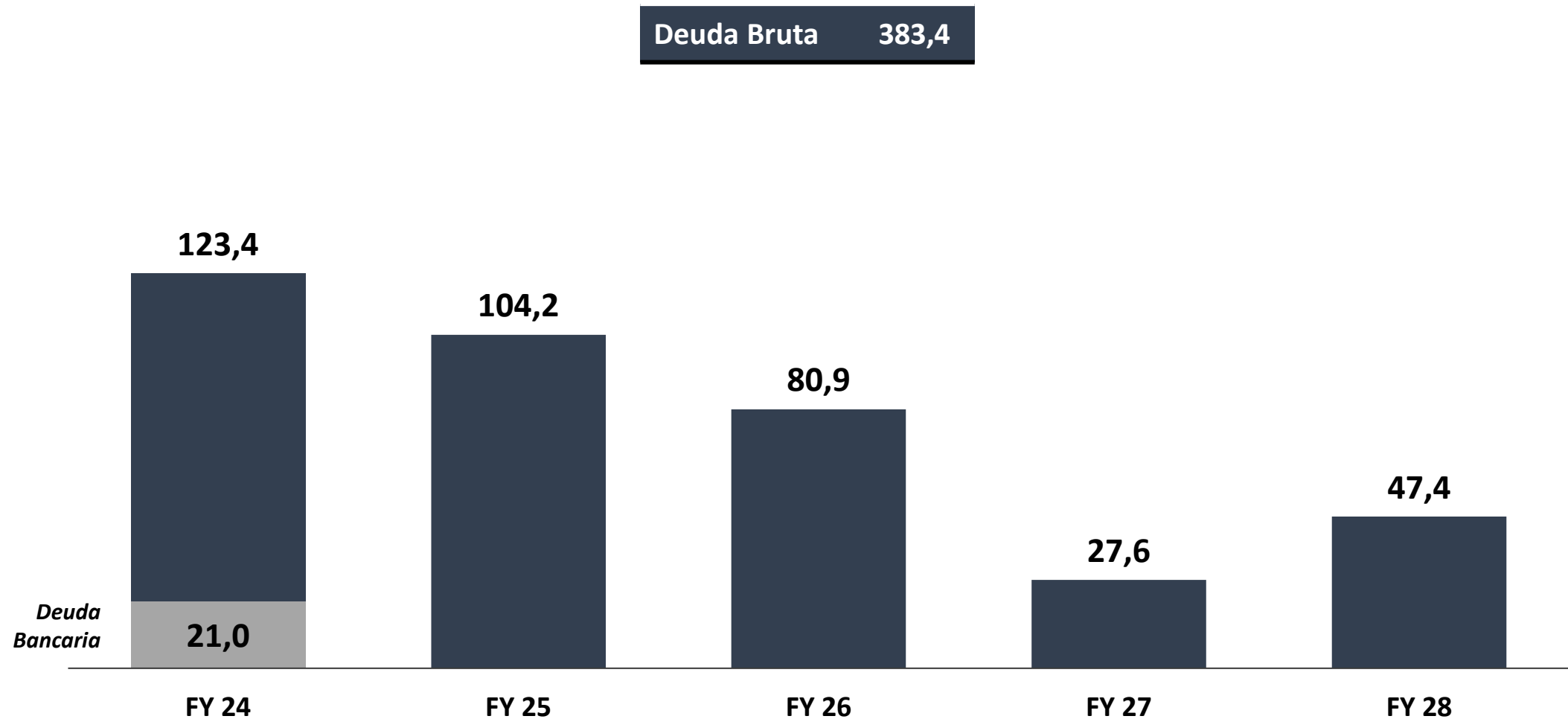
USD BNA MILLONES



DEUDA NETA / EBITDA DE RENTA	13.0x	●	2.8x	●	1.5x	●	1.1x	●
DEUDA / ACTIVOS (LTV)	28.0%	●	13.0%	●	10.5%	●	7.5%	●
EBITDA / INTERESES	2.0x	●	5.3x	●	31.6x	●	11.8x	●

ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN DE DEUDA

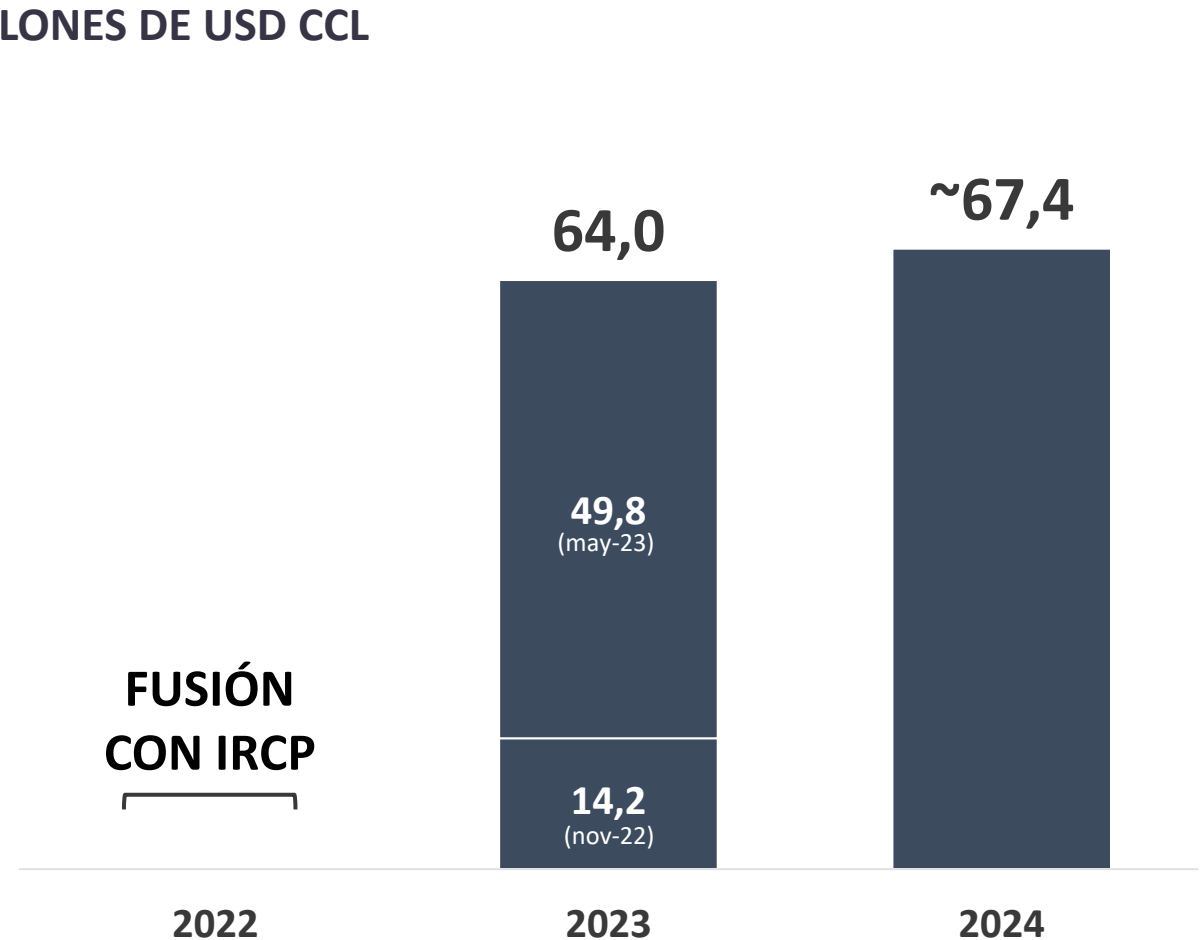
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - USD MILLONES



DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS (OCT-23)

	Dividendo en efectivo
Monto	ARS 64.000 MM
Por acción ordinaria	ARS 88,4688
Por GDS	ARS 884,6878
Dividend yield	~12%
Fecha de pago	12/10/2023

MILLONES DE USD CCL



PAGO DE DIVIDENDOS Y DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES PROPIAS (OCT-23)

- El día **12/10** IRSA **distribuyó el dividendo y las acciones propias** en cartera en Argentina, que fueron aprobados por Asamblea de Accionistas de fecha 5/10.

STATUS TENEDORES DE GDS

- En las últimas semanas, las **normativas cambiarias y bursátiles vigentes en Argentina** aumentaron sus **restricciones impidiendo al Bank of New York Mellon (“BONY”)**, custodio de los GDS, **realizar la distribución del dividendo en efectivo a los tenedores en el exterior.**
- **La compañía se encuentra analizando, junto con BONY, alternativas posibles de distribución o inversión de dichos fondos, entre ellas la de poner a disposición para los tenedores que así lo dispongan, los Pesos correspondientes a sus dividendos en una cuenta en Argentina.**
- Mientras tanto, **IRSA depositó los fondos** correspondientes en el **FCI “Super Ahorro \$”** de Banco Santander Argentina S.A. (Sub-custodio local del Agente de Conversión del Programa de ADRs), para mitigar el impacto de la inflación.

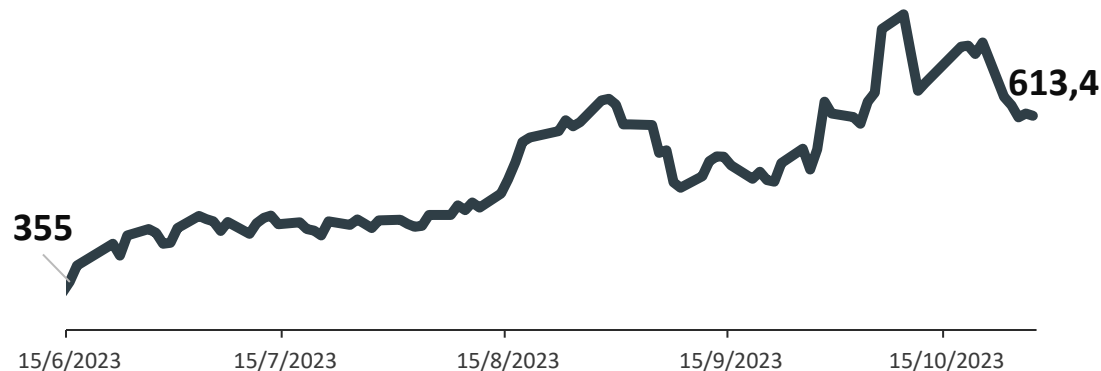
PROGRAMAS DE RECOMPRA DE ACCIONES PROPIAS

	Programa FY 2023 (vigente)
Período	Entre junio y diciembre 2023 extensión a aprobarse por 180 días hasta junio de 2024
Monto máximo a invertir	Hasta ARS 5.000 millones
Precio máximo	Hasta ARS 720 por acción y USD 9 por GDS
Número de acciones recompradas	4.532.583 acciones ordinarias (42,23% del plan y 0,62% del capital social)
Inversión	ARS 2.111,6 millones

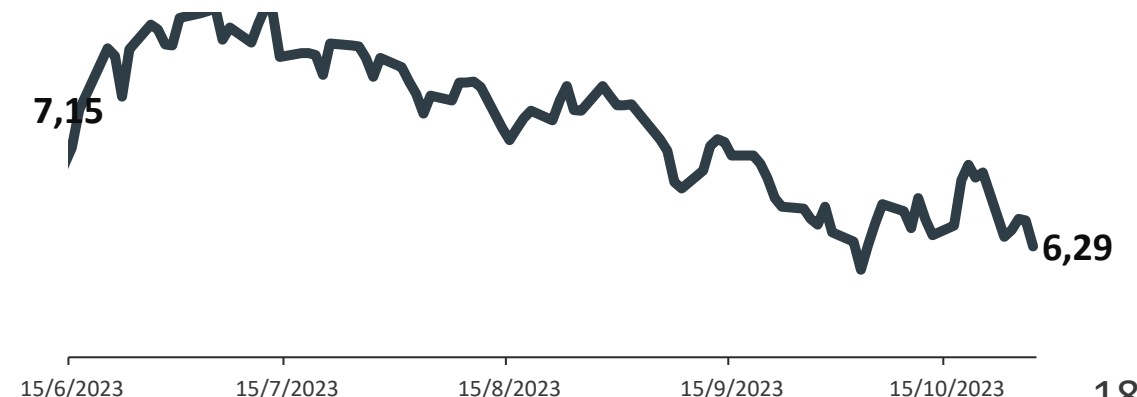
Asamblea de Accionistas del 5 de octubre de 2023 aprobó distribución de acciones en tesorería (netas de plan empleados)

12.644.273
1,7% del capital social

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA ACCIÓN ORDINARIA (ARS)



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL GDS (USD)



INFORMACIÓN DE CONTACTO



EDUARDO ELSZTAIN – Chairman & CEO
MATÍAS GAIVIRONSKY – CFO
SANTIAGO DONATO – Head of IR & ESG
Tel +(54 11) 4323 7449

Corporate Offices
Carlos Della Paolera 261 9º Floor
Tel +(54 11) 4323 7400
Fax +(54 11) 4323 7480
C1001ADA – City of Buenos Aires – Argentina

NYSE Symbol: IRS
BYMA Symbol: IRSA

www.irsa.com.ar
Contact e-mail: ir@irsa.com.ar

Follow us on  @irsair

Independent Auditors
PricewaterhouseCoopers
Argentina
Tel +(54 11) 4850 0000
Bouchard 557 7º Floor
C1106ABG – City of Buenos Aires - Argentina

Investing in all equities, including natural resources and real estate-related equities, carries risks which should be taken into consideration when making an investment.

This institutional presentation contains statements that constitute forward-looking statements, in that they include statements regarding the intent, belief or current expectations of our directors and officers with respect to our future operating performance. You should be aware that any such forward looking statements are no guarantees of future performance and may involve risks and uncertainties, and that actual results may differ materially and adversely from those set forth in this presentation. We undertake no obligation to release publicly any revisions to such forward-looking statements to reflect later events or circumstances or to reflect the occurrence of unanticipated events.

Additional information concerning factors that could cause actual results to differ materially from those in the forward-looking statements can be found in the companies' Forms 20-F for Fiscal Year 2023 ended June 30, 2023, which are available for you in our web sites.