



IRSA

ANUNCIO DE RESULTADOS

PERÍODO FISCAL

2023





IRSA LO INVITA A PARTICIPAR DE SU CONFERENCIA TELEFÓNICA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FISCAL 2023

JUEVES 7 DE SEPTIEMBRE DE 2023 A LAS 12:00 PM BA (11:00 AM US EST)

La conferencia será dirigida por:

Eduardo S. Elsztain, CEO

Matias Gaivironsky, CFO

Jorge Cruces, CIO

Santiago Donato, IRO

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

https://irsacorp.zoom.us/webinar/register/WN_dnCnL7owSu6gh_2RVif4WQ

Webinar ID: 812 2133 5009

Contraseña: 749448

Además, puede participar comunicándose al:

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

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: +1 309 205 3325 or +1 312 626 6799 or +1 346 248 7799 or +1 360 209 5623 or +1 386 347 5053 or +1 507 473 4847 or +1 564 217 2000 or +1 646 558 8656 or +1 646 931 3860 or +1 669 444 9171 or +1 669 900 9128 or +1 689 278 1000 or +1 719 359 4580 or +1 253 205 0468 or +1 253 215 8782 or +1 301 715 8592 or +1 305 224 1968

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 EJERCICIO

- El resultado neto del ejercicio 2023 registró una ganancia de ARS 58.094 millones, un 22,8% inferior al ejercicio 2022.
- El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 42.500 millones, un 24,9% superior al del ejercicio 2022, impulsado por los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 36.000 millones comparado con ARS 59.126 millones en 2022.
- Las ventas reales de locatarios en Centros Comerciales crecieron un 16,0% en el ejercicio 2023 comparadas con 2022 y la ocupación creció significativamente ubicándose en 97,4%.
- Durante el ejercicio y con posterioridad, vendimos 9 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, por la suma total de USD 163.7 millones.
- Concluimos el proceso de refinanciación de nuestra deuda este ejercicio, incluyendo el canje de la ON Clase II por USD 360 millones, logrando reducir la deuda neta un 67% desde 2020.
- Distribuimos dividendos en dos oportunidades durante el ejercicio por un monto total de USD 124,1 millones y recomparamos acciones propias por aproximadamente 1,7% del capital social.
- Con fecha 5 de septiembre de 2023, el Directorio convocó a una Asamblea de Accionistas con el fin de distribuir un dividendo de hasta la suma de ARS 64.000 millones, entre otros puntos a ser tratados.

CARTA A LOS ACCIONISTAS

Señores Accionistas:

Culmina otro año de grandes acontecimientos para la compañía. El negocio de renta superó los niveles de actividad previos a la pandemia, con gran performance de nuestros centros comerciales y hoteles, continuamos vendiendo activos de oficinas a precios atractivos, avanzamos en las gestiones para lanzar nuestro principal proyecto de desarrollo de usos mixtos “Costa Urbana” y concluimos con éxito el proceso de refinanciación de nuestra deuda, que nos posiciona favorablemente para una nueva fase de crecimiento en los próximos años.

Durante el ejercicio, alcanzamos ingresos por ARS 89.285 millones, y un EBITDA ajustado de renta de ARS 42.500 millones, un 24.9% superior al de 2022, impulsado por los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles. El resultado neto registró una ganancia de ARS 58.094 millones explicado principalmente por el resultado operativo y el resultado del impuesto a las ganancias.

El negocio de centros comerciales mostró una gran recuperación este ejercicio, alcanzando niveles de ventas y ocupación previos a la pandemia. La ubicación premium de los activos, la gran variedad de ofertas y propuestas innovadoras de experiencia y el auge del turismo receptivo impulsaron la actividad comercial. Las ventas de locatarios crecieron 16,0% en términos reales comparado con el ejercicio anterior y la ocupación alcanzó el 97,4%, creciendo 4,3 puntos porcentuales respecto a la observada en 2022.

El segmento de oficinas se sigue adaptando a las nuevas tendencias de modalidad de trabajo híbrido. Si bien los niveles de renta y ocupación de la industria continúan afectados, venimos observando un mayor retorno a la presencialidad y, junto con ello, un incremento de la demanda por nuestros espacios en alquiler. Nuestro portafolio premium mantuvo sus precios de alquiler en el orden de USD/m² 26,4 y valores de venta firmes, con una ocupación que alcanzó el 86,9% al cierre de ejercicio, producto principalmente de la plena ocupación del edificio “261 Della Paolera”.

La actividad hotelera fue récord este año, motivada por el auge del turismo, tanto doméstico como internacional. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, alcanzó óptimos niveles de ocupación y es una gran atracción para el segmento de ingresos altos. Por su parte, nuestros hoteles Liberador e Intercontinental en Buenos Aires se recuperaron fuertemente este año con tarifas y ocupación crecientes.

El segmento de entretenimientos, a través de nuestra inversión en La Rural y los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este, también recuperó su máximo esplendor este ejercicio, logrando que cada evento realizado reúna gran cantidad de empresas, expositores y visitantes.

Como parte de nuestra estrategia de rotación del portafolio de oficinas, vendimos durante el año 8 pisos del edificio “261 Della Paolera” por la suma de USD 93,8 millones y con posterioridad al cierre, 1 piso adicional por USD 12,1 millones, así como también el edificio Suipacha 652/64 por USD billete 6,75 millones. El real estate comercial demostró, una vez más, su liquidez y fortaleza como alternativa de inversión y resguardo de valor en tiempos de crisis. Adicionalmente, adquirimos por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un inmueble de 13.700 m² de superficie cubierta y potencial de usos mixtos, ubicado en Paseo Colón 245, a metros de la Casa Rosada, sede del Gobierno Nacional, por un monto de USD 7,9 millones. Continuamos analizando oportunidades de adquisición y venta 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 relación con nuestro mayor desarrollo, Costa Urbana, en Puerto Madero Sur, avanzamos este año en las definiciones del proyecto y las presentaciones y gestiones administrativas municipales para poder lanzar las obras de infraestructura en el

predio, conforme al Convenio Urbanístico aprobado por Ley. 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, que demandará una gran inversión por los próximos 15 a 20 años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

En materia financiera, concluimos el proceso de refinanciación de nuestra deuda este ejercicio en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, mediante el canje de la ON Clase II, originalmente emitida por IRSA Propiedades Comerciales S.A., por USD 360 millones, la cancelación de las ONs Clase I y IX, y la emisión de nuevas obligaciones negociables Clase XIV, XV y XVI por USD 261,2 millones. Adicionalmente, en junio de 2023 emitimos la Clase XVII por USD 25 millones. De esta manera, continuamos con el proceso de desendeudamiento iniciado en 2020, logrando reducir la deuda neta un 67% desde entonces, ubicándose al 30 de junio de 2023 en USD 247,6 millones y bajando el costo promedio de financiamiento de la compañía. Como consecuencia de ello, FIX SCR S.A., afiliada local de Fitch Ratings, subió la calificación crediticia de nuestra deuda de AA(arg) a AA+(arg).

Distribuimos dividendos en dos oportunidades este año por un monto total de USD 124,1 millones, concluimos el programa de recompra de acciones propias del año anterior y lanzamos uno nuevo en junio de 2023 por hasta ARS 5.000 millones y hasta el 10% del capital social, que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros registra un avance del 38%. Entre ambos programas, llevamos recomprado aproximadamente un 1,7% del capital.

Con el objetivo de alcanzar sinergias futuras y creyendo firmemente en la necesidad de impulsar el crédito hipotecario en la Argentina, mantenemos nuestra participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA), que continúa impulsando líneas para la construcción y remodelación de viviendas, con la visión de ser el prestador de servicios financieros del hogar, las familias y las empresas argentinas.

Nuestro enfoque estratégico nos impulsa a seguir 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, poniendo foco en la sostenibilidad a través del relacionamiento con nuestras comunidades, el cuidado del medio ambiente y las personas, promoviendo la inclusión en nuestros equipos de trabajo.

Durante este año, avanzamos en los compromisos asumidos en materia ambiental, social y de gobernanza, celebramos el aniversario N° 75 de la compañía en la bolsa local (BYMA) e integramos su Índice de Sustentabilidad, que destaca a las 20 compañías argentinas listadas con mejor desempeño ESG. En materia ambiental, obtuvimos la certificación LEED Gold Core & Shell de nuestro último desarrollo, el edificio "261 Della Paolera", en Catalinas, que reconoce el compromiso de la compañía con el desarrollo inmobiliario sostenible. 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. En materia social, avanzamos en múltiples iniciativas y voluntariados, con foco en educación de calidad, impulsando la participación de la comunidad. Invertimos, en forma directa y a través de Fundación IRSA, la suma de ARS 270,8 millones, mediante alianzas con más de 200 organizaciones de la sociedad civil y alcanzando a más de 100.000 beneficiarios.

Nos sentimos orgullosos de la solidez de los negocios de IRSA, la capacidad del management para optimizar el manejo de un portafolio irreplicable y la prudencia de su gestión financiera, y estamos convencidos del potencial de la industria inmobiliaria y su rol en la reactivación económica del país.

Agradecemos el apoyo de siempre de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores.

Eduardo S. Elsztain
Presidente y CEO

I. BREVE COMENTARIO SOBRE ACTIVIDADES DEL GRUPO EN EL PERÍODO, INCLUYENDO REFERENCIAS A SITUACIONES RELEVANTES POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO.

Contexto económico en el que opera el Grupo

El Grupo opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables tienen, y es esperable continúen mostrando, una fuerte volatilidad en el ámbito nacional.

El año 2023 se presenta complejo para la economía argentina. Comenzó con una sequía histórica que implicó una caída en la producción agropecuaria exportable y, consecuentemente, una pérdida de ingreso de divisas de alrededor de USD 20.000 millones. Ello impactó en las menguadas reservas del BCRA y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional (FMI), obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

Asimismo, 2023 es año de elecciones presidenciales y, como ocurre en estos períodos, la volatilidad y la incertidumbre se elevan. De este modo, lo que queda para el segundo semestre no será ajeno a este comportamiento.

Los principales indicadores en nuestro país son:

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación post-pandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó a 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 31 de agosto de 2023, el peso se depreció 97,8% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- La autoridad monetaria impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

Estas medidas tendientes a restringir el acceso al mercado cambiario a fin de contener la demanda de dólares implican la solicitud de autorización previa del BCRA para ciertas transacciones, siendo de aplicación para la Sociedad las siguientes:

- El pago de importación de servicios a compañías vinculadas del exterior
- La formación de activos externos y operaciones con derivados
- El pago de capital e intereses de endeudamientos financieros del exterior con contrapartes vinculadas

Adicionalmente, el régimen cambiario ya determinaba como obligatorio el ingreso y liquidación a moneda nacional de los fondos obtenidos como resultados de las siguientes operaciones y conceptos:

- Exportaciones de bienes
- Cobros de exportaciones de servicios
- Cobros de prefinanciamientos, anticipos y post-financiamientos de exportación de bienes
- Enajenación de activos no financieros no producidos
- Endeudamientos financieros del exterior, en caso de que la contraparte sea un tercero y se pretenda pagar el capital y los intereses a través del mercado de cambios. Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentación de una serie de declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se compromete a no operar con títulos valores ya que, en caso de hacerlo, generaría un período de inhabilitación para acceder al mercado de cambios.

Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentación de una serie de declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se compromete a no operar con títulos valores ya que, en caso de hacerlo, generaría un periodo de inhabilitación para acceder al mercado de cambios.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 han sido valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Las mencionadas restricciones cambiarias no han impedido hasta el momento que la Sociedad cumpla con sus obligaciones financieras tanto de pago de intereses como de refinanciación exitosa de su deuda. La Sociedad ha venido reduciendo su deuda desde 2020, bajando el costo de financiamiento y diversificando su exposición por moneda. A la fecha tiene una estructura de capital conservadora en términos de su flujo de fondos y activos consolidados y no se prevé que pueda verse afectada su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros de los próximos doce meses.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IVT 23	IVT 22	Var a/a	PF 23	PF 22	Var a/a
Ingresos	22.597	19.954	13,2%	89.285	69.168	29,1%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-5.934	57.483	-110,3%	-49.145	29.427	-267,0%
Resultado Operativo	-8.056	65.588	-112,3%	-26.139	56.408	-146,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	436	546	-20,1%	1.900	2.007	-5,3%
EBITDA ⁽¹⁾	-7.620	66.134	-111,5%	-24.239	58.415	-141,5%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	-2.215	26.906	-108,2%	36.000	59.126	-39,1%
Resultado del Período	18.772	46.131	-59,3%	58.094	75.222	-22,8%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	19.266	42.953	-55,1%	57.351	74.487	-23,0%
Atribuible a interés no controlante	-494	3.178	-115,5%	743	735	1,1%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 29,1% durante el ejercicio 2023 comparado con el ejercicio 2022 debido, principalmente, a los segmentos de Centros Comerciales, Hoteles y Ventas y Desarrollos.

El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 36.000 millones, disminuyendo un 39,1% comparado con 2022. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 42.500 millones, ARS 35.326 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 3.433 millones en el segmento de oficinas y ARS 3.741 millones en el segmento Hoteles.

El resultado neto para el ejercicio 2023 registró una ganancia de ARS 58.094 millones comparado con una ganancia de ARS 74.487 millones en el ejercicio anterior. Esto se explica, principalmente, por el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, parcialmente compensado por el impacto positivo del Impuesto a las Ganancias.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2023 vs 2022

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una ganancia de ARS 26.576 millones (de la cual una ganancia de ARS 1.192 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 11.622 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 36.877 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 129 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 51.180 millones (de la cual una pérdida de ARS 11.169 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 4.546 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 35.352 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 113 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) una mejora en la estimación de la tasa de descuento en dólares de perpetuidad, y (ii) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado, (iii) esto fue parcialmente compensado por la moderación de la tasa de crecimiento proyectada de algunos centros comerciales.

El mercado argentino de oficinas es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de 3 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable del segmento de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa.

II. CENTROS COMERCIALES

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 335.826 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 636.842 millones durante el ejercicio 2023, 16% por encima del ejercicio 2022.

La ocupación del portafolio fue de 97,4%, incrementándose en 0,6 pp con respecto al trimestre anterior.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IVT 23	IIIT 23	IIT 23	IT 23	IVT 22
Superficie Alquilable Total (m ²)	335.826	335.893	335.240	335.240	334.666
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	169.216	136.923	179.661	151.042	153.692
Ocupación	97,4%	96,8%	93,9%	93,7%	93,1%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 23	IVT 22	Var a/a	PF 23	PF 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	12.689	10.736	18,2%	47.438	37.369	26,9%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.850	24.626	-92,5%	-11.169	1.192	-1037,0%
Resultado Operativo	10.820	32.341	-66,5%	23.621	27.036	-12,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	95	174	-45,4%	536	561	-4,5%
EBITDA⁽¹⁾	10.915	32.515	-66,4%	24.157	27.597	-12,5%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	9.065	7.889	14,9%	35.326	26.405	33,8%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento durante el ejercicio 2023 alcanzaron los ARS 47.438 millones, un incremento del 26,9% respecto del ejercicio anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 35.326 millones, un 33,8% por encima del registrado en el ejercicio 2022.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.629	141	100,0%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.167	157	99,5%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.457	122	92,5%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.839	107	96,1%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	90	92,7%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.811	163	98,6%	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	100,0%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.859	131	93,8%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	124	99,1%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	98	97,7%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	67	96,8%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.700	88	96,7%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			335.826	1.509	97,4%	

(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 acumuladas al 30 de junio

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2023	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	83.516	68.833	25.805	45.328	61.514
Abasto Shopping	91.100	70.320	22.463	46.095	65.239
Alto Avellaneda	62.367	49.316	18.693	40.727	58.511
Alcorta Shopping	49.166	47.048	19.605	27.025	34.702
Patio Bullrich	27.230	24.917	12.624	18.383	22.795
Buenos Aires Design ⁽²⁾	-	-	-	-	2.984
Dot Baires Shopping	51.217	43.655	17.201	36.207	49.997
Soleil	33.907	31.194	15.101	18.812	26.846
Distrito Arcos	47.573	40.480	21.963	21.243	24.697
Alto Noa Shopping	26.067	24.865	18.411	18.350	22.151
Alto Rosario Shopping	72.117	65.082	39.212	38.367	49.308
Mendoza Plaza Shopping	39.021	36.918	31.824	29.942	39.305
Córdoba Shopping	33.676	20.743	13.060	11.818	16.084
La Ribera Shopping	11.438	9.891	4.835	7.830	11.508
Alto Comahue	19.447	15.673	7.149	11.214	15.802
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-	-	-
Total de ventas	636.842	548.935	267.946	371.341	501.443

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

(2) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

(3) 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 por tipo de negocio acumuladas al 30 de junio

(ARS millones)	2023	2022	2021	2020	2019
Tienda Ancla	-	-	6.502	19.775	27.139
Indumentaria y Calzado	372.285	328.373	153.507	203.180	278.634
Entretenimiento	18.208	13.103	1.988	11.404	16.809
Hogar y decoración	15.660	14.853	8.035	7.586	11.135
Electro	70.555	49.305	20.409	41.827	56.163
Gastronomía	73.815	51.912	42.775	52.938	62.859
Varios	11.084	82.546	4.514	4.437	5.985
Servicios	75.235	8.843	30.216	30.194	42.719
Total	636.842	548.935	267.946	371.341	501.443

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de junio

(ARS millones)	2023	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	19.076	12.726	8.701	16.608	25.544
Alquileres Porcentuales	19.516	18.055	5.101	7.810	9.479
Total de alquileres	38.592	30.781	13.802	24.418	35.023
Publicidad no tradicional	1.037	858	388	977	1.184
Ingresos por cargos de admisión	4.004	3.025	2.785	4.795	5.592
Gerenciamiento	416	451	476	558	653
Estacionamiento	2.094	1.242	132	1.572	2.557
Comisiones	1.147	886	636	824	1.701
Otros	82	91	634	111	1.147
Subtotal	47.372	37.334	18.853	33.255	47.857
Otros Ingresos ⁽¹⁾	66	37	32	37	-
Ajustes y Eliminaciones	-	-	-71	-1.785	-2.505
Total	47.438	37.371	18.814	31.507	45.352

(1) Al 30 de junio de 2023 incluye ARS 41 por Patio Olmos y ARS 25 por comisión de Apsa Media por publicidad en Edificio del Plata.

III. OFICINAS

Según Colliers, el trimestre cierra con una vacancia en el orden del 17,52% en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, registrando un leve descenso con respecto al trimestre anterior. Los precios de alquiler no sufrieron grandes modificaciones durante el segundo trimestre del año. Los inmuebles de categoría A+ presentan un precio promedio de 23,9 USD/m² y los de clase A de 18,7 USD/m². En cuanto al precio promedio por submercado, Catalinas y Norte CABA reflejan los más elevados con registros de 26,41 USD/m² y 26,01 USD/m² respectivamente.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IVT 23	IIIT 23	IIT 23	IT 23	IVT 22
Superficie alquilable	74.392	74.392	82.708	82.708	83.892
Ocupación Total	68,7%	68,4%	68,6%	68,5%	73,3%
Ocupación clase A+ y A	86,9%	86,9%	83,7%	82,0%	85,5%
Ocupación clase B	17,2%	16,1%	19,6%	24,9%	33,5%
Renta USD/m2	25,5	25,6	24,8	25,0	24,5

La superficie total alquilable durante el cuarto trimestre del ejercicio 2023 fue de 74.392 m², en línea con el trimestre anterior. La ocupación promedio y la renta promedio del portafolio A+ y A se mantuvieron estables en 86,9% y USD/m² 25,6, respectivamente.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IVT 23	IVT 22	Var a/a	PF 23	PF 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	984	1.364	-27,9%	4.584	6.556	-30,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	944	20.843	-95,5%	-4.546	-11.622	-60,9%
Resultado Operativo	1.565	22.625	-93,1%	-1.258	-6.651	-81,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	75	-98,7%	145	295	-50,8%
EBITDA⁽¹⁾	1.566	22.700	-93,1%	-1.113	-6.356	-82,5%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	622	1.857	-66,5%	3.433	5.266	-34,8%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Durante el ejercicio 2023, los ingresos de oficinas disminuyeron un 30,1% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 34,8% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por menores resultados operativos a causa de las ventas realizadas. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 74,9%.

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

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Boston ⁽⁵⁾	Dic-14				3,7
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	195,1
Dot Building	Nov-06	11.242	51,6%	80%	546,7
Zetta Building	May-19	32.173	94,6%	80%	2.644,4
261 Della Paolera ⁽⁷⁾	Dic-20	8.516	100,0%	100%	1.003,5
Total Oficinas AAA & A		54.910	86,9%		4.393,4
Oficinas B					
Philips Building	Jun-17	8.017	41,9%	100%	190,1
Suipacha 652/64 ⁽⁷⁾	Dic-14	11.465	-	100%	0,3
Total Oficinas B		19.482	17,2%	100%	190,4
Subtotal Oficinas		74.392	68,7%		4.583,8

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2023. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio 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 anuales.

(5) El edificio se encontraba vendido en su totalidad al cierre del ejercicio.

(6) Al 30 de junio de 2023 éramos dueños del 23,7% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa.

(7) Inmueble vendido con posterioridad al cierre del ejercicio (ver "Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores").

IV. HOTELES

La actividad hotelera fue récord este año, motivada por el auge del turismo, tanto doméstico como internacional. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, alcanzó óptimos niveles de ocupación y es una gran atracción para el segmento de ingresos altos. Por su parte, nuestros hoteles Libertador e Intercontinental en Buenos Aires se recuperaron fuertemente este año con tarifas y ocupación crecientes.

Durante el ejercicio 2023 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100% en el hotel Libertador y del 50,00% en el Llao Llao.

(en ARS millones)	IVT 23	IVT 22	Var a/a	PF 23	PF 22	Var a/a
Ingresos	3.516	2.470	42,3%	14.964	9.270	61,4%
Resultado Operativo	-419	287	-246,0%	2.938	1.541	90,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	204	189	7,9%	803	811	-1,0%
EBITDA	-215	476	-145,2%	3.741	2.352	59,1%

Los ingresos y el EBITDA del segmento alcanzaron los ARS 14.964 millones y ARS 3.741 millones respectivamente, un 61,4% y 59,1% por encima del ejercicio 2022.

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	66,4%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	57,2%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	76,7%
Total	-	-	718	66,8%

(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 en el período de 12 meses.

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IVT 23	IIIT 23	IIT 23	IT 23	IVT 22
Ocupación Promedio	66,8%	68,6%	71,4%	62,7%	52,0%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	201	231	208	227	172

V. VENTAS Y DESARROLLOS

(en ARS millones)	IVT 23	IVT 22	Var a/a	PF 23	PF 22	Var a/a
Ingresos	978	862	13,5%	4.382	1.608	172,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-9.672	12.062	-180,2%	-35.352	36.877	-195,9%
Resultado Operativo	-10.222	10.214	-200,1%	-36.870	32.860	-212,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	26	48	-45,8%	99	99	0,0%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	16	18.255	-99,9%	12.106	30.138	-59,8%
Resultado Permutas	545	-	-	1.012	-	-
EBITDA ⁽¹⁾	-10.196	10.262	-199,4%	-36.771	32.959	-211,6%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	-1.053	16.455	-106,4%	9.675	26.220	-63,1%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" disminuyó un 63,1% durante el ejercicio 2023 comparado con el ejercicio anterior, producto de menores ventas de propiedades de inversión en el presente ejercicio. Mientras que en el ejercicio pasado se vendieron nueve pisos del edificio "261 Della Paolera" y el edificio República, durante este ejercicio sólo se vendieron ocho pisos de "261 Della Paolera".

A continuación, se detalla información sobre nuestras reservas de tierra al 30 de junio de 2023:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.160	502
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantum Bellini)	100%	9/2/2021	-	-	-	186	145
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	1.014	671
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.786	1.751
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100%	24/9/1997	-	-	-	2.018	1.311
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	8.338	770
Zetol y Vista al Muelle – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	792	23
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	2.908	2.044
Total Intangibles (Residencial)						19.202	7.217
RESERVAS DE TIERRA							
Terreno Luján -Acceso Oeste - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	4.210
Predio San Martin (Ex Nobleza Piccardo) - BA ⁽⁵⁾	50%	31/5/2011	159.996	480.000	-	-	20.949
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	6.660
Puerto Retiro – CABA ⁽⁴⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Terreno Ezpeleta (Quilmes)	100%	19/4/2022	465.642	521.399	-	-	7.932
Costa Urbana - CABA (Ex Solares de SM)	100%	10/7/1997	716.180	866.806	-	693.445	172.562
La Plata - Gran Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	4.715
Polo Dot expansión usos mixtos – CABA ⁽⁷⁾	80%	28/11/2006	-	15.940	-	-	5.905
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387	-	75.277	15.033
Subtotal Usos Mixtos			12.543.551	6.748.465	-	768.722	237.966
Caballito Manzana 35 - CABA ⁽³⁾	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	2.324
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	51.228	1.485
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	1.736
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾⁽⁶⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	-	2.261
Subtotal Residencial			22.767	114.192	-	142.845	7.806
Edificio Beruti y Coronel Diaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	5.067	-	6.273
Subtotal Retail			2.387	8.900	5.067	-	6.273
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	10.694
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	2.167
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.597	-	3.842
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	5.365	5.000	4.823	-	739
Subtotal Oficinas			25.879	18.690	72.320	-	17.442
Total Futuros Desarrollos			12.594.584	6.890.247	77.387	911.567	269.487
Otras Reservas⁽¹⁾			3.289.199	-	7.297	262	10.082
Total Reservas de Tierra			15.883.783	6.890.247	84.684	911.829	279.569

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Liao Liao.

(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones

(4) Este terreno se encuentra en litigio judicial

(5) Máxima superficie construible estimada de acuerdo con los proyectos pendiente de las aprobaciones finales

(6) Superficie construible estimada de acuerdo con el primer borrador que a la fecha está en unos 45.000 m2 de acuerdo con las últimas novedades del Municipio

(7) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2023:

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	CABA
Paseo Alcorta	100%	1.337	CABA
Alto Avellaneda	100%	23.737	Buenos Aires
Alto Noa	100%	3.068	Salta
Soleil	100%	17.718	Buenos Aires
Alto Comahue	100%	3.325	Neuquén
Total en Centros Comerciales		53.521	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.199	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
Total en Oficinas + Residencial		75.905	
Total Expansiones		129.426	

VI. OTROS

(en ARS millones)	IVT 23	IVT 22	Var a/a	PF 23	PF 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	255	209	22,0%	935	371	152,0%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-8	-94	-91,5%	-113	129	-187,6%
Resultado Operativo	-10.658	104	-10.348,1%	-16.269	-791	1.956,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	108	66	63,6%	336	254	32,3%
EBITDA	-10.550	170	-6.305,9%	-15.933	-537	2.867,0%
EBITDA Ajustado	-10.542	264	-4.093,2%	-15.820	-666	2.275,4%

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 junio de 2023. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el ejercicio 2023 una ganancia de ARS 3.083 millones comparado con una ganancia de ARS 1.882 millones en el mismo periodo de 2022. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA POR SEGMENTO (ARS millones)

PF 23	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	23.621	-1.258	-36.870	2.938	-16.269	-27.838
Depreciaciones y amortizaciones	536	145	99	803	336	1.919
EBITDA	24.157	-1.113	-36.771	3.741	-15.933	-25.919

PF 22	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	27.036	-6.651	32.860	1.541	-791	53.995
Depreciaciones y amortizaciones	561	295	99	811	254	2.020
EBITDA	27.597	-6.356	32.959	2.352	-537	56.015
Var EBITDA	-12,5%	-82,5%	-211,6%	59,1%	2.867,0%	-146,3%

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	72.303	-453	17.435	-	89.285
Costos	-13.251	198	-17.751	-	-30.804
Resultado Bruto	59.052	-255	-316	-	58.481
Resultado por venta de propiedades de inversión	-51.180	2.035	-	-	-49.145
Gastos generales y de administración	-23.888	67	-	52	-23.769
Gastos de comercialización	-4.538	27	-	-	-4.511
Otros resultados operativos, netos	-7.284	-25	166	-52	-7.195
Resultado Operativo	-27.838	1.849	-150	-	-26.139
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	3.889	-1.267	-	-	2.622
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-23.949	582	-150	-	-23.517

*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 junio de 2023:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	33,0	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	48,4	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
ON Clase XV	USD	61,7	8,0%	mar-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,0%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,0%	dic-25
ON Clase XIV	USD	157,3	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	406,9		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	159,3		
Deuda Neta IRSA	USD	247,6		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 256,7 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 DEL EJERCICIO Y POSTERIORES

Julio 2022: Canje ON Clase II - Normativa BCRA "A" 7466

El 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones, originalmente emitidas por IRSA CP. El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 238,985 millones, lo que representa un 66,38% de aceptación.

-Opción A: El 60,83% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción A. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV.

-Opción B: El 39,17% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción B. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 1.030 de Obligaciones Negociables Clase XIV.

A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XIV:
 - Valor nominal emitido: USD 171,2 millones.
 - Fecha de emisión y liquidación: 8 de julio de 2022.
 - Precio de emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de vencimiento: Amortizaciones anuales de 17,5% en 2024 - 2027 y 30% en 2028.
 - Tasa de interés Fija Nominal Anual: 8,75%.
 - Fechas de pago de intereses: Los intereses se pagarán semestralmente por período vencido a partir del 22 de diciembre de 2022.
 - Ley New York

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

Julio y septiembre 2022: Programa de Recompra de Acciones – Extensión y finalización

El día 12 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad resolvió extender por el plazo de 120 (ciento veinte) días el programa de recompra de acciones propias que fuera aprobado por resolución del órgano de administración en fecha 11 de marzo de 2022, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

El 22 de septiembre, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 9.419.623 IRSA Ordinarias que representan aproximadamente un 99,51% del programa aprobado y 1,16% del capital social.

Agosto 2022 y marzo 2023: Venta 8 de pisos en “261 Della Paolera”

El 17 de agosto, la Compañía vendió y transfirió un piso de la torre “261 Della Paolera” por una superficie total de 1.184 m² y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de transacción fue de USD 12,6 millones (USD 10.600/m²), que fueron abonados en su totalidad.

El 1 de marzo de 2023, la Compañía vendió y transfirió dos pisos de dicha torre por una superficie total de 2.394 m² y 18 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de transacción fue de USD 22,5 millones (USD 9.380/m²), que fueron abonados en su totalidad.

Asimismo, el 28 de marzo de 2023, IRSA vendió y transfirió cinco pisos adicionales, por una superficie total de 5.922 m² y 49 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 58,7 millones (USD 9.918/m²), que fueron abonados en su totalidad.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 9 de agosto de 2023, IRSA vendió y transfirió un piso adicional, por una superficie total de 1.184 m² y 10 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 12,1 millones (USD 10.248/m²), que fueron abonados en su totalidad.

Luego de estas operaciones, IRSA conserva la propiedad de 6 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 7.332 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Septiembre y noviembre 2022, febrero y mayo 2023: Ejercicio de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2022, febrero y mayo 2023, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 257.905 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado de los mencionados ejercicios han ingresado a la Sociedad USD 102.248,8.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 810.879.553 a 811.137.457, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.955.122 a 79.709.301.

Octubre 2022: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2022, 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 4.340 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2022.
- Reforma de los artículos décimo sexto, vigésimo segundo y vigésimo tercero del estatuto social.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1,16% del Capital Social.

Con fecha 8 de noviembre de 2022, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 4.340.000.000 equivalente al 541,4380% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 5,41438 y un monto por ADR de ARS 54,1438 (Pesos argentinos por ADR).

Noviembre 2022 y mayo 2023: Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Como consecuencia del pago de dividendos en efectivo realizado el 8 de noviembre de 2022, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1. Ratio posterior al dividendo: 1,0442.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,432. Precio posterior al dividendo: USD 0,414

Asimismo, y como consecuencia del pago de dividendos en efectivo realizado el 5 de mayo de 2023, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1,0442. Ratio posterior al dividendo: 1,1719.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,414. Precio posterior al dividendo: USD 0,3689.

Enero 2023: Emisión de Obligaciones Negociables

El 31 de enero de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables por la suma total de USD 90,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XV (dólar MEP): por USD 61,75 millones, a una tasa fija del 8,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 25 de marzo de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XVI (dólar cable): por USD 28,25 millones, a una tasa fija del 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 25 de julio de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal. USD 5,07 millones fueron suscriptos en efectivo y USD 23,18 millones en especie con Obligaciones Negociables Clase IX (VN USD 22,5 millones).

Los fondos fueron destinados a cancelar deuda de corto plazo.

Febrero 2023: Cancelación anticipada Obligaciones Negociables Clase II

El día 3 de febrero de 2023, la Sociedad resolvió rescatar anticipadamente la totalidad del remanente de Obligaciones Negociables Clase II, originalmente emitidas por IRSA Propiedades Comerciales S.A., por USD 121 millones con vencimiento el día 23 de marzo de 2023.

El rescate se llevó a cabo el día 8 de febrero de 2023, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase II, y el precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase II vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos.

Febrero 2023: Cancelación parcial y rescate de Obligaciones Negociables Clase IX

El 6 de febrero de 2023, y en relación con la emisión de Obligaciones Negociables Clase XVI, que fueron parcialmente integradas con Obligaciones Negociables Clase IX, la Sociedad anunció la cancelación parcial de las Obligaciones Negociables Clase IX por un valor de USD 22,5 millones, que fueron originalmente emitidas por USD 80,7 millones, con vencimiento en el día 1 de marzo de 2023.

El rescate del remanente de USD 58,2 millones se llevó a cabo el día 17 de febrero de 2023, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase IX, y el precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase IX vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos.

Marzo 2023: Adjudicación Inmueble

La Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA") un inmueble ubicado en Paseo Colón 245, a metros de la Casa Rosada, sede del Gobierno Nacional. También se adquirieron 12 cocheras ubicadas en Paseo Colón 275.

La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.700 m² y un subsuelo con cocheras. El precio de compra fue de ARS 1.434.793.198, el cual fue abonado en su totalidad.

El 29 de mayo de 2023, se firmó de la escritura traslativa de dominio y en forma simultánea un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de 18 meses (con la opción de requerir continuar en el uso del inmueble por 6 meses adicionales con contrato de locación), de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

Abril 2023: Mejora en la Calificación de Riesgo

El 3 de abril de 2023, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (afiliada de Fitch Ratings), subió la calificación de AA(arg) a AA+(arg) de las obligaciones negociables de la Compañía.

Abril 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 27 de abril 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:

- Aumento del Capital Social a la suma de ARS 7.363.527.208 mediante la capitalización parcial de la cuenta prima de emisión y la consecuente emisión de acciones por 6.552.405.000 a distribuir entre los accionistas en proporción a sus tenencias.
- Cambio del valor nominal de las acciones de ARS 1 a ARS 10.
- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 21.900 millones.

Con fecha 5 de mayo de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 21.900 millones equivalente al 2.731,3451% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 27,3135 y un monto por ADR de ARS 273,1345 (Pesos argentinos por ADR).

Junio 2023: Emisión de Obligaciones Negociables

El 5 de junio de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 25,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XVII (dólar MEP): tasa fija del 5,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 7 de diciembre de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

Junio 2023: Programa de Recompra de Acciones

Con fecha 15 de junio de 2023, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV:

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 5.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 425 por acción y hasta un máximo de USD 8,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleja el valor ni la realidad económica que tienen los activos en la actualidad, resultando ello en desmedro de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad adquirió en diversas transacciones 339.622 acciones ordinarias (V.N. ARS 1 por acción) por un total de ARS 1.895,9 millones, correspondientes al 37,92% del programa aprobado y representativas de un 0,57% del capital social de la Compañía, cumpliendo con los términos y condiciones del plan.

Julio 2023: Venta del Edificio “Suipacha 652/664”

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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, cuyo resultado será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 1er trimestre del Período fiscal 2024, forma parte de la estrategia de la compañía de consolidar un portfolio de oficinas premium en la Ciudad de Buenos Aires.

Agosto 2023: Venta de Quality Invest S.A.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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. El resultado contable de la operación se reconocerá en el primer trimestre del ejercicio fiscal 2024.

XII. ESTRUCTURA PATRIMONIAL CONSOLIDADA RESUMIDA COMPARATIVA

(en ARS millones)	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Activo no corriente	641.386	712.221	738.345	2.237.982	2.529.815
Activo corriente	70.226	91.446	49.223	1.092.313	1.072.126
Total Activo	711.612	803.667	787.568	3.330.295	3.601.941
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	362.053	342.457	218.585	303.332	243.416
Interés no controlante	22.330	23.443	73.856	347.940	407.854
Total Patrimonio Neto	384.383	365.900	292.441	651.272	651.270
Pasivo no corriente	251.507	251.445	416.863	1.917.686	2.389.410
Pasivo corriente	75.722	186.322	78.264	761.337	561.261
Total Pasivo	327.229	437.767	495.127	2.679.023	2.950.671
Total Pasivo y Patrimonio Neto	711.612	803.667	787.568	3.330.295	3.601.941

XIII. ESTRUCTURA DE RESULTADOS CONSOLIDADA RESUMIDA COMPARATIVA

(en ARS millones)	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Resultado operativo	-26.139	56.408	-21.031	205.217	-165.667
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.622	-764	-15.483	38.345	-37.427
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-23.517	55.644	-36.514	243.562	-203.094
Ingresos financieros	825	998	1.276	1.132	994
Costos financieros	-13.876	-19.818	-25.800	-32.704	-25.406
Otros resultados financieros	14.264	38.357	41.424	-32.835	11.913
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	14.323	6.012	-5.109	-56	-3.635
Resultados financieros, netos	15.536	25.549	11.791	-64.463	-16.134
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-7.981	81.193	-24.723	179.099	-219.228
Impuesto a las ganancias	66.075	-5.971	-76.617	-35.582	23.897
Resultado del período de las operaciones continuadas	58.094	75.222	-101.340	143.517	-195.331
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-31.545	-17.488	-8.414
Resultado del período	58.094	75.222	-132.885	126.029	-203.745
Otros resultados integrales del período	-1.286	-379	-40.417	75.300	-10.753
Resultado integral del período	56.808	74.843	-173.302	201.329	-214.498
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	56.042	74.103	-123.055	70.445	-199.369
Interés no controlante	766	740	-50.247	130.884	-15.129

XIV. ESTRUCTURA DE DE FLUJO DE EFECTIVO RESUMIDA COMPARATIVA

(en ARS millones)	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	36.494	27.329	5.150	165.199	143.583
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	26.442	24.134	238.119	242.110	59.416
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas	-81.124	-29.455	-170.813	-430.507	-147.366
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-18.188	22.008	72.456	-23.198	55.633
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	27.543	6.827	479.787	458.992	440.573
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	-	-	-2.391	-1.283
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-1.195	-859	-800	-1.078	-554
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-513.762	-	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	575	-433	-30.854	47.462	-35.377
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	8.735	27.543	6.827	479.787	458.992

XV. ÍNDICES COMPARATIVOS

(en ARS millones)	30.06.2023		30.06.2022		30.06.2021		30.06.2020		30.06.2019	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	70.226	0,93	91.446	0,49	49.223	0,63	1.092.313	1,43	1.072.126	1,91
PASIVO CORRIENTE	75.722		186.322		78.264		761.337		561.261	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	384.383	1,17	365.900	0,84	292.441	0,59	651.272	0,24	651.270	0,22
PASIVO TOTAL	327.229		437.767		495.127		2.679.023		2.950.671	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	641.386	0,90	712.221	0,89	738.345	0,94	2.237.982	0,67	2.529.815	0,70
ACTIVO TOTAL	711.612		803.667		787.568		3.330.295		3.601.941	
Rentabilidad										
RESULTADO DEL EJERCICIO	58.094	0,15	75.222	0,23	-132.885	-0,28	126.029	0,19	-203.745	-0,26
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	375.142		329.171		471.857		651.271		779.130	

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, menos resultado por operaciones de permuta 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2023	2022
Resultado del período	58.094	75.222
Intereses ganados	-825	-998
Intereses perdidos	12.131	17.873
Impuesto a las ganancias	-66.075	5.971
Depreciaciones y amortizaciones	1.900	2.007
EBITDA (no auditado)	5.225	100.075
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	49.145	-29.427
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	12.106	30.138
Resultado permutas	-1.012	-
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-2.622	764
Dividendos ganados	-	-
Diferencias de cambio, netas	-6.762	-31.056
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-46	-70
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-7.407	-3.134
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-14.323	-6.012
Otros costos/ingresos financieros	1.696	-2.152
EBITDA Ajustado (no auditado)	36.000	59.126
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) ⁽¹⁾	40,32%	85,48%

(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, menos resultado por permutas, 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2023	2022
Ganancia bruta	58.481	43.049
Gastos de comercialización	-4.511	-4.822
Depreciación y amortización	1.900	2.007
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12.106	30.138
Resultado permutas	-1.012	-
NOI (no auditado)	66.964	70.372

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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2023	2022
Resultado del período	58.094	75.222
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	49.145	-29.427
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	12.106	30.138
Resultado permutas	-1.012	-
Depreciación y amortización	1.900	2.007
Diferencia de cambio, neta	-6.762	-31.056
Otros resultados financieros	150	-949
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-46	-70
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-7.407	-3.134
Dividendos ganados	-	-
Otros costos financieros	1.745	1.945
Impuesto a las ganancias corriente / diferido	-69.468	3.405
Interés no controlante	-743	-735
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-3.137	-1.937
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-2.622	764
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-14.323	-6.012
Recompra de obligaciones negociables	-199	-3.148
FFO Ajustado	17.421	37.013

XIX. BREVE COMENTARIO SOBRE PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO

Nuestros segmentos de renta experimentaron en el ejercicio 2023 una muy buena performance operativa, principalmente centros comerciales y hoteles, que superaron sus niveles de EBITDA previos a la pandemia. El periodo fiscal 2024 se presenta como un nuevo desafío para la Sociedad dada la incertidumbre propia del contexto electoral, pero confiamos en la calidad de nuestro portafolio de centros comerciales, oficinas y hoteles para sostener los niveles de actividad de este ejercicio.

Esperamos mantener el ritmo de crecimiento de nuestras ventas y visitantes en los shoppings y alcanzar plena ocupación del portafolio. En cuanto al segmento de oficinas, confiamos en que el sector seguirá recuperándose en sus valores de renta y ocupación ya que venimos observando un mayor retorno a la presencialidad y, junto con ello, un incremento de la demanda por nuestros espacios en alquiler. 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, que demandará una gran inversión por los próximos 15 a 20 años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 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 próximo 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.

Eduardo S. Elsztain
Presidente y CEO

Estados de Situación Financiera Consolidados

al 30 de junio de 2023 y 2022

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

	30.06.2023	30.06.2022
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	570.010	632.284
Propiedades, planta y equipo	10.148	17.225
Propiedades para la venta	6.035	6.556
Activos intangibles	7.945	7.284
Derecho de uso de activos	2.935	2.678
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	37.073	34.782
Activos por impuesto diferido	860	164
Créditos por impuesto a las ganancias	21	52
Créditos por ventas y otros créditos	4.437	9.348
Inversiones en activos financieros	1.922	1.848
Total del activo no corriente	641.386	712.221
Activo corriente		
Propiedades para la venta	144	416
Inventarios	331	269
Créditos por impuesto a las ganancias	729	116
Créditos por ventas y otros créditos	25.875	23.349
Inversiones en activos financieros	34.412	39.753
Efectivo y equivalentes de efectivo	8.735	27.543
Total del activo corriente	70.226	91.446
TOTAL DEL ACTIVO	711.612	803.667
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	362.053	342.457
Interés no controlante	22.330	23.443
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	384.383	365.900
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	67.324	28.138
Pasivo por arrendamientos	2.643	2.475
Pasivos por impuesto diferido	165.693	212.541
Deudas comerciales y otras deudas	9.838	7.668
Provisiones	5.919	423
Remuneraciones y cargas sociales	90	200
Total del pasivo no corriente	251.507	251.445
Pasivo corriente		
Préstamos	40.617	132.974
Pasivo por arrendamientos	374	172
Deudas comerciales y otras deudas	30.055	18.376
Impuesto a las ganancias a pagar	1.053	32.591
Provisiones	844	427
Instrumentos financieros derivados	6	34
Remuneraciones y cargas sociales	2.773	1.748
Total del pasivo corriente	75.722	186.322
TOTAL DEL PASIVO	327.229	437.767
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	711.612	803.667

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados

por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021

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

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Ingresos	89.285	69.168	45.880
Costos	(30.804)	(26.119)	(23.204)
Resultado bruto	58.481	43.049	22.676
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(49.145)	29.427	(27.469)
Gastos generales y de administración	(23.769)	(11.377)	(10.667)
Gastos de comercialización	(4.511)	(4.822)	(5.267)
Otros resultados operativos, netos	(7.195)	131	(304)
Resultado operativo	(26.139)	56.408	(21.031)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.622	(764)	(15.483)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(23.517)	55.644	(36.514)
Ingresos financieros	825	998	1.276
Costos financieros	(13.876)	(19.818)	(25.800)
Otros resultados financieros	14.264	38.357	41.424
RECPAM	14.323	6.012	(5.109)
Resultados financieros, netos	15.536	25.549	11.791
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(7.981)	81.193	(24.723)
Impuesto a las ganancias	66.075	(5.971)	(76.617)
Resultado del ejercicio operaciones continuadas	58.094	75.222	(101.340)
Resultado de operaciones discontinuadas	-	-	(31.545)
Resultado del ejercicio	58.094	75.222	(132.885)
Otros resultados integrales:			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias (i)	(1.020)	(1.158)	(1.315)
(Déficit) / superávit por revaluación	(266)	779	1.349
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas	(1.286)	(379)	34
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas	-	-	(40.451)
Total de otros resultados integrales del ejercicio	(1.286)	(379)	(40.417)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	56.808	74.843	(173.302)
Resultado integral de operaciones continuadas	56.808	74.843	(101.306)
Resultado integral de operaciones discontinuadas	-	-	(71.996)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	56.808	74.843	(173.302)
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	57.351	74.487	(105.800)
Interés no controlante	743	735	(27.085)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	57.351	74.487	(80.877)
Interés no controlante	743	735	(20.463)
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	56.042	74.103	(123.055)
Interés no controlante	766	740	(50.247)
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	56.042	74.103	(78.349)
Interés no controlante	766	740	(22.957)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)			
Básico	72,70	92,12	(179,81)
Diluido	66,26	83,61	(179,81)
Resultado del ejercicio de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico	72,70	92,12	(137,45)
Diluido	66,26	83,61	(137,45)

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021

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

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por / (utilizado en) actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	39.388	28.390	(5.842)
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(2.894)	(1.061)	(149)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades operativas continuadas	36.494	27.329	(5.991)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	-	-	11.141
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	36.494	27.329	5.150
Actividades de inversión:			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(24)	(269)	(149)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(5.904)	(13.224)	(3.531)
Aportes a asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción	(45)	(123)	-
Cobros por venta de propiedades de inversión	22.644	56.001	64.107
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(793)	(722)	(1.084)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	2.427	9	1.233
Adquisición de activos intangibles	(143)	(140)	(183)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	319	7.731	-
Cobro de préstamos otorgados	2	977	32
Cobros / (pagos) de instrumentos financieros derivados	23	(166)	(1.848)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(36.238)	(49.305)	(37.625)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	43.823	22.638	58.821
Intereses cobrados	351	727	2.380
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	26.442	24.134	82.153
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	-	-	155.966
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	26.442	24.134	238.119
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables	38.460	19.680	58.051
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(67.217)	(23.554)	(140.726)
(Cancelación) / Obtención neta de préstamos de corto plazo	(1.442)	(2.154)	18.125
Intereses pagados	(13.097)	(17.647)	(29.069)
Recompra de obligaciones negociables propias	(3.745)	(3.721)	(18.135)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	-	86	93
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	-	-	(265)
Emisión de capital	-	-	14.611
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	-	52	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	(28)	(1.037)	-
Dividendos pagados	(32.284)	(390)	(9.145)
Ejercicio warrants	30	9	-
Cancelación de arrendamientos financieros	(57)	(78)	(144)
Recompra de acciones propias	(1.744)	(701)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas	(81.124)	(29.455)	(106.604)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación discontinuadas	-	-	(64.209)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(81.124)	(29.455)	(170.813)
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(18.188)	22.008	(30.442)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	-	-	102.898
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(18.188)	22.008	72.456
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	27.543	6.827	479.787
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo	(1.195)	(859)	(800)
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	(513.762)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	575	(433)	(30.854)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	8.735	27.543	6.827

Oficinas Centrales

Carlos Della Paolera 261 – 9º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

www.irsacom.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relaciones con Inversores

Eduardo Elsztain – Presidente y CEO

Matías Gaivironsky – CFO

Santiago Donato – IRO

Tel +(54 11) 4323 7449

ir@irsacom.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

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**