

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

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

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IIIT 23	IIIT 22	Var a/a	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	16.273	13.554	20,1%	53.876	39.759	35,5%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.039	-75.901	-	-34.909	-22.666	54,0%
Resultado Operativo	6.600	-70.281	-	-14.608	-7.417	97,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	338	364	-7,1%	1.183	1.180	0,3%
EBITDA ⁽¹⁾	6.938	-69.917	-	-13.425	-6.237	115,2%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	14.326	10.657	34,4%	31.251	26.031	20,1%
Resultado del Período	12.978	-37.013	-	31.768	23.501	35,2%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	12.399	-35.518	-	30.768	25.476	20,8%
Atribuible a interés no controlante	579	-1.495	-	1.000	-1.975	-

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo aumentaron un 35,5% durante los nueve meses del ejercicio 2023 comparado con el mismo período de 2022 debido principalmente a la evolución favorable de los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 26.682 millones, un 38,7% superior al período de nueve meses del ejercicio anterior, ARS 21.216 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 2.270 millones del segmento de oficinas y ARS 3.196 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total, que incluye las ventas de propiedades de inversión, alcanzó los ARS 31.251 millones, incrementándose un 20,1% en el período.

El resultado neto para los nueve meses del ejercicio 2023 registró una ganancia de ARS 31.758 un 35,2% superior al mismo período del ejercicio anterior. Esto se explica, principalmente, por mejores resultados operativos y el impacto de la reversión de una provisión del impuesto a las ganancias con motivo de jurisprudencia en materia de ajuste por inflación impositivo.

II. Centros Comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 335.893 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 377.783 millones durante los nueve meses del ejercicio 2023, 18,3% por encima del mismo período del ejercicio pasado.

La ocupación del portafolio creció al 96,8% durante el trimestre producto de la ocupación de grandes superficies, que se habían liberado durante la pandemia, en Dot Baires Shopping, Mendoza Plaza Shopping y Alto Avellaneda.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIIT 23	IIT 23	IT 23	IVT 22	IIIT 22
Superficie Alquilable Total (m ²)	335.893	336.240	336.240	335.666	335.690
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	110.616	145.144	122.023	101.999	100.759
Ocupación	96,8%	93,9%	93,7%	93,1%	91,5%

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIIT 23	IIIT 22	Var a/a	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	8.848	7.313	21,0%	28.073	21.517	30,5%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-3.339	-4.896	-31,8%	-10.518	-18.932	-44,4%
Resultado Operativo	2.655	-62	-	10.342	-4.285	-
Depreciaciones y Amortizaciones	104	81	28,4%	356	313	13,7%
EBITDA⁽¹⁾	2.759	19	14.421,1%	10.698	-3.972	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	6.098	4.915	24,1%	21.216	14.960	41,8%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 28.073 millones durante los nueve meses del ejercicio 2023, un aumento del 30,5% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 21.216 millones, un 41,8% por encima del registrado en el mismo período de 2022 debido a que los costos se incrementaron en menor proporción que los ingresos.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² ⁽¹⁾	Locales	Ocupación ⁽²⁾	Participación IRSA ⁽³⁾
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.507	141	99,3%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.163	162	98,7%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.457	123	92,2%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	112	96,1%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.664	91	92,1%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.811	162	97,8%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	74	99,6%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.457	67	98,1%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.381	85	97,1%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.858	137	95,8%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	127	97,1%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	99	98,6%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	68	96,9%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.700	89	97,3%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			335.893	1.537	96,8%	

(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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas al 31 de marzo de 2023, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019

(ARS millones)	IIIT 23	IIIT 22	Var a/a
Alto Palermo	14.054	12.589	11,6%
Abasto Shopping	16.397	13.615	20,4%
Alto Avellaneda	10.862	8.917	21,8%
Alcorta Shopping	8.202	8.228	-0,3%
Patio Bullrich	4.574	4.547	0,6%
Buenos Aires Design ⁽¹⁾	-	-	0,0%
Dot Baires Shopping	9.113	8.192	11,2%
Soleil	5.733	5.547	3,4%
Distrito Arcos	7.576	7.021	7,9%
Alto Noa Shopping	4.721	4.863	-2,9%
Alto Rosario Shopping	12.288	11.581	6,1%
Mendoza Plaza Shopping	7.520	7.348	2,3%
Córdoba Shopping	3.882	3.528	10,0%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	1.995	1.805	10,5%
Alto Comahue	3.699	2.978	24,2%
Total de ventas	110.616	100.759	9,8%

(1) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018

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

(ARS millones)	9M 23	9M 22	Var a/a	9M 21	9M 20	9M 19
Alto Palermo	49.535	39.743	24,6%	16.729	36.544	37.286
Abasto Shopping	54.711	39.939	37,0%	15.202	37.023	40.194
Alto Avellaneda	37.203	28.379	31,1%	12.602	32.789	35.928
Alcorta Shopping	29.084	28.050	3,7%	13.180	21.786	21.080
Patio Bullrich	16.177	14.471	11,8%	8.494	14.516	13.809
Buenos Aires Design ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	2.331
Dot Baires Shopping	30.059	25.547	17,7%	11.798	29.133	30.652
Soleil	19.880	18.604	6,9%	9.505	15.134	15.952
Distrito Arcos	27.909	23.338	19,6%	12.931	17.031	14.637
Alto Noa Shopping	15.586	14.667	6,3%	11.024	12.766	13.557
Alto Rosario Shopping	43.231	37.914	14,0%	24.765	29.960	29.292
Mendoza Plaza Shopping	22.983	21.715	5,8%	20.648	22.308	23.629
Córdoba Shopping	13.323	12.288	8,4%	8.056	9.188	9.898
La Ribera Shopping ⁽²⁾	6.746	5.684	18,7%	2.999	6.206	6.881
Alto Comahue	11.356	8.973	26,6%	3.968	9.023	9.586
Total de ventas	377.783	319.312	18,3%	171.901	293.407	304.712

(3) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018

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

Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas por tipo de negocio al 31 de marzo de 2023, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019 ⁽¹⁾

(ARS millones)	IIIT 23	IIIT 22	Var a/a
Tienda Ancla	-	-	-
Indumentaria y Calzado	59.733	56.549	5,6%
Entretenimiento	3.362	2.547	32,0%
Hogar y decoración	3.079	3.069	0,3%
Gastronomía	14.520	10.730	35,3%
Varios	12.860	15.935	-19,3%
Servicios	2.137	1.766	21,0%
Electro	14.925	10.163	46,9%
Total	110.616	100.759	9,8%

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

(ARS millones)	9M 23	9M 22	Var a/a	9M 21	9M 20	9M 19
Tienda Ancla	-	-	-	9.213	15.556	16.264
Indumentaria y Calzado	218.865	190.494	14,9%	94.529	161.724	165.824
Entretenimiento	10.448	7.156	46,0%	1.066	9.212	9.585
Hogar y decoración	9.058	8.757	3,4%	4.957	6.017	9.376
Gastronomía	42.127	29.770	41,5%	12.690	32.958	34.550
Varios	45.295	49.296	-8,1%	27.039	40.804	39.186
Servicios	6.571	5.145	27,7%	2.101	3.423	3.718
Electro	45.419	28.694	58,3%	20.306	23.713	26.209
Total	377.783	319.312	18,3%	171.901	293.407	304.712

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

Ingresos por alquileres trimestrales y acumulados al 31 de marzo de 2023, comparados con el mismo período de los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019

(ARS millones)	IIIT 23	IIIT 22	Var a/a
Alquileres Básicos	4.044	2.840	42,4%
Alquileres Porcentuales	2.861	3.109	-8,0%
Total de alquileres	6.905	5.949	16,1%
Publicidad no tradicional	151	155	-2,6%
Ingresos por cargos de admisión	979	650	50,6%
Gerenciamiento	85	90	-5,6%
Estacionamiento	429	251	70,9%
Comisiones	268	190	41,1%
Otros	31	28	10,7%
Subtotal	8.848	7.313	21,0%
Expensas y FPC	3.023	1.971	53,4%
Total	11.871	9.284	27,9%

(ARS millones)	9M 23	9M 22	Var a/a	9M 21	9M 20	9M 19
Alquileres Básicos	11.237	7.234	55,3%	5.812	11.649	15.197
Alquileres Porcentuales	11.593	10.531	10,1%	3.118	6.356	5.723
Total de alquileres	22.830	17.765	28,5%	8.930	18.005	20.920
Publicidad no tradicional	584	451	29,5%	212	633	610
Ingresos por cargos de admisión	2.488	1.758	41,5%	1.685	3.105	3.417
Gerenciamiento	250	277	-9,7%	294	343	398
Estacionamiento	1.220	715	70,6%	63	1.261	1.587
Comisiones	643	484	32,9%	339	641	809
Otros	58	67	-13,4%	351	172	782
Subtotal	28.073	21.517	30,5%	11.874	24.160	28.523
Expensas y FPC	10.154	7.458	36,1%	5.824	10.442	11.133
Total	38.227	28.975	31,9%	17.698	34.602	39.656

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 1.977,6 millones acumulados a marzo 2023.

(2) Incluye ARS 25,9 millones de Patio Olmos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con un leve incremento en la vacancia posicionándose en 17,7% en el mercado premium (A+ y A) de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que los precios se mantuvieron estables en niveles promedio de USD/m2 22,3.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIIT 23	IIT 23	IT 23	IVT 22	IIIT 22
Superficie alquilable	74.392	82.708	82.708	83.892	103.777
Ocupación Total	68,4%	68,6%	68,5%	73,3%	66,4%
Ocupación clase A+ y A	86,9%	83,7%	82,0%	85,5%	74,6%
Ocupación clase B	16,1%	19,6%	24,9%	33,5%	30,9%
Renta USD/m2	25,6	24,8	25,0	24,5	24,6

La superficie total alquilable del tercer trimestre del ejercicio fiscal 2023 fue de 74.392 m2, disminuyendo significativamente con respecto al trimestre pasado producto de la venta de siete pisos en el edificio "261 Della Paolera". La ocupación promedio del portafolio premium creció al 86,9% debido principalmente a la plena ocupación de ese edificio durante el trimestre y la renta promedio alcanzó los USD/m2 25,6.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIIT 23	IIIT 22	Var a/a	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	918	1.337	-31,3%	2.908	4.194	-30,7%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	5.223	-27.689	-	-4.435	-26.228	-83,1%
Resultado Operativo	5.863	-26.861	-	-2.281	-23.652	-90,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	15	48	-68,8%	116	178	-34,8%
EBITDA⁽¹⁾	5.878	-26.813	-	-2.165	-23.474	-90,8%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	655	876	-25,2%	2.270	2.754	-17,6%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante los nueve meses del ejercicio 2023, los ingresos de oficinas disminuyeron un 30,7% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 17,6% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de las ventas de activos realizadas. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 78,1%.

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

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	9M 23 - Ingresos por alquileres (ARS miles) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Boston	Dic-14				2.396
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	192.394
Dot Building	Nov-06	11.242	51,6%	80%	358.575
Zetta	May-19	32.173	94,6%	80%	1.598.850
261 Della Paolera – Catalinas ⁽⁵⁾	Dic-20	8.516	100%	100%	627.358
Total Oficinas AAA & A		54.910	86,9%		2.779.573
Oficinas B					
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	-	100%	214
Philips	Jun-17	8.017	39,2%	100%	128.465
Total Oficinas B		19.482	16,1%	100%	128.679
Total Segmento Oficinas		74.392	68,4%		2.908.252

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

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

(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.

(4) Corresponde a los ingresos acumulados del período en cuestión.

(5) Somos dueños del 23,7% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

IV. Hoteles

El exclusivo resort Llao Llao, en la ciudad de Bariloche, al sur argentino continúa registrando niveles de ingresos y ocupación récord históricos y se observa una fuerte recuperación de los hoteles Intercontinental y Libertador que la compañía posee en la ciudad de Buenos Aires. Ello se debe al incremento del turismo internacional, la competitividad cambiaria en Argentina y la regularización del segmento de convenciones y eventos corporativos.

(en ARS millones)	IIIT 23	IIIT 22	Var a/a	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	3.198	2.215	44,4%	9.249	5.494	68,3%
Resultado Operativo	929	496	87,3%	2.712	1.014	167,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	169	173	-2,3%	484	503	-3,8%
EBITDA	1.098	669	64,1%	3.196	1.517	110,7%

Durante los nueve meses del ejercicio 2023, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos de 68,3% comparado con el mismo período del ejercicio 2022, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 3.196 millones, incrementándose en un 110,7% comparado con el mismo período de 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	69,2%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	52,5%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	83,2%
Total	-	-	718	68,6%

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

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

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

(4) Promedio acumulado de 3 meses

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IIIT 23	IIT 23	IT 23	IVT 22	IIIT 22
Ocupación Promedio	68,6%	71,4%	62,7%	52,0%	45,2%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	231	208	227	172	234

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIIT 23	IIIT 22	Var a/a	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	106	129	-17,8%	2.750	603	356,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-852	-45.392	-98,1%	-20.746	20.048	-203,5%
Resultado Operativo	-2.621	-45.373	-94,2%	-21.528	18.296	-217,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	-1	17	-105,9%	59	41	43,9%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	8.427	4.673	80,3%	9.767	9.602	1,7%
EBITDA ⁽¹⁾	-2.622	-45.356	-94,2%	-21.469	18.337	-217,1%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	6.657	4.709	41,4%	9.044	7.891	14,6%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento “Ventas y Desarrollos” alcanzó los ARS 9.044 millones durante los nueve meses del ejercicio 2023, un 14,6% superior al registrado durante al ejercicio anterior, producto de las ventas de pisos del edificio “261 Della Paolera” realizadas durante el período.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

VI. Otros

(en ARS millones)	IIIT 23	IIIT 22	Var a/a	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	129	41	214,6%	549	131	319,1%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-25	-33	-24,2%	-85	180	-147,2%
Resultado Operativo	-208	-438	-52,5%	-4.534	-723	527,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	59	51	15,7%	183	153	19,6%
EBITDA	-149	-387	-61,5%	-4.351	-570	663,3%
EBITDA Ajustado	-124	-354	-65,0%	-4.266	-750	468,8%

VII. Operaciones financieras y Otros

Participación en Banco Hipotecario S.A. ("BHSA")

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 31 de marzo de 2023. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de nueve meses del ejercicio 2023 una ganancia de ARS 1.461 millones comparado con una pérdida de ARS 161 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)

9M 23	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	10.342	-2.281	-21.528	2.712	-4.534	-15.289
Depreciaciones y amortizaciones	356	116	59	484	183	1.198
EBITDA	10.698	-2.165	-21.469	3.196	-4.351	-14.091

9M 22	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	-4.285	-23.652	18.296	1.014	-723	-9.350
Depreciaciones y amortizaciones	313	178	41	503	153	1.188
EBITDA	-3.972	-23.474	18.337	1.517	-570	-8.162
Var EBITDA	-	-90,8%	-217,1%	110,7%	663,3%	72,6%

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

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	43.529	-252	10.599	-	53.876
Costos	-7.782	119	-10.793	-	-18.456
Resultado Bruto	35.747	-133	-194	-	35.420
Resultado por venta de propiedades de inversión	-35.784	875	-	-	-34.909
Gastos generales y de administración	-7.507	37	-	32	-7.438
Gastos de comercialización	-2.933	16	-	-	-2.917
Otros resultados operativos, netos	-4.812	-19	99	-32	-4.764
Resultado Operativo	-15.289	776	-95	-	-14.608
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.925	-545	-	-	1.380
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-13.364	231	-95	-	-13.228

*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 31 de marzo de 2023:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	35,0	Variable	< 360 días
ON Clase VIII	USD	10,3	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	47,6	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
ON Clase XIV	USD	156,0	8,75%	jun-28
ON Clase XV	USD	61,7	8,0%	mar-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,0%	jul-25
Deuda Total IRSA	USD	381,3		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	185,3		
Deuda Neta IRSA	USD	196,0		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 209,01 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

XI. Hechos Relevantes y Posteriores

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 serán 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.

Febrero 2023: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de febrero de 2023 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 226.818 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 93.902,65.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 810.895.390 a 811.122.208, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.939.561 a 79.722.318.

Marzo 2023: Venta de pisos en Della Paolera 261

El 1 de marzo de 2023, la Compañía vendió y transfirió dos pisos de la torre "261 Della Paolera" por una superficie total de aproximadamente 2.394 m2 y 18 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

El precio de transacción fue de aproximadamente USD 22,5 millones (USD/m² 9.380), los cuales fueron abonados en su totalidad.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 12 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 14.437 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

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.

A la fecha, se encuentra pendiente la firma de la escritura traslativa de dominio. En forma simultánea a la escritura, la Sociedad está obligada a suscribir 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).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Activo no corriente	517.736	545.807	613.133	1.571.346	2.328.766
Activo corriente	63.797	49.846	58.280	806.272	967.670
Total Activo	581.533	595.653	671.413	2.377.618	3.296.436
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	297.754	240.843	215.226	129.776	303.645
Interés no controlante	18.407	17.148	71.320	245.891	363.136
Total Patrimonio Neto	316.161	257.991	286.546	375.667	666.781
Pasivo no corriente	220.777	286.534	290.181	1.438.144	2.113.192
Pasivo corriente	44.595	51.128	94.686	563.807	516.463
Total Pasivo	265.372	337.662	384.867	2.001.951	2.629.655
Total Pasivo y Patrimonio Neto	581.533	595.653	671.413	2.377.618	3.296.436

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Resultado operativo	-14.608	-7.417	-17.171	33.412	-14.095
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.380	-1.539	-6.472	1.781	-6.341
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-13.228	-8.956	-23.643	35.193	-20.436
Ingresos financieros	498	590	286	662	3.552
Costos financieros	-10.014	-12.993	-14.673	-19.897	-36.301
Otros resultados financieros	8.127	30.098	18.501	-23.778	9.866
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	10.946	2.464	631	1.163	-3.753
Resultados financieros, netos	9.557	20.159	4.745	-41.850	-26.636
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-3.671	11.203	-18.898	-6.657	-47.072
Impuesto a las ganancias	35.439	12.298	-2.241	-9.041	14.263
Resultado del período de las operaciones continuadas	31.768	23.501	-21.139	-15.698	-32.809
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-25.484	-3.235	-27.950
Resultado del período	31.768	23.501	-46.623	-18.933	-60.759
Otros resultados integrales del período	-1.075	-1.397	-31.562	29.020	26.247
Resultado integral del período	30.693	22.104	-78.185	10.087	-34.512
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	29.689	24.091	-49.019	-55.736	-38.318
Interés no controlante	1.004	-1.987	-29.166	65.823	3.806

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	20.302	14.466	8.826	105.441	78.638
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	21.892	19.969	187.430	73.116	47.711
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-48.726	-27.369	-130.123	-297.399	-81.979
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-6.532	7.066	66.133	-118.842	44.370
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	22.251	5.514	387.612	370.813	355.945
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	-	-	-2.700	-2.857
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-550	-423	-511	-663	-731
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-415.059	-	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	-183	-539	-25.341	7.407	14.514
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	14.986	11.618	12.834	256.015	411.241

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

XV. Índices comparativos.

(en ARS millones)	31.03.2023		31.03.2022		31.03.2021		31.03.2020		31.03.2019	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	63.797	1,43	49.846	0,97	58.280	0,62	806.272	1,43	967.670	1,87
PASIVO CORRIENTE	44.595		51.128		94.686		563.807		516.463	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	316.161	1,19	257.991	0,76	286.546	0,74	375.667	0,19	666.781	0,25
PASIVO TOTAL	265.372		337.662		384.867		2.001.951		2.629.655	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	517.736	0,89	545.807	0,92	613.133	0,91	1.571.346	0,66	2.328.766	0,71
ACTIVO TOTAL	581.533		595.653		671.413		2.377.618		3.296.436	
Rentabilidad										
RESULTADO DEL EJERCICIO	31.768	0,11	23.501	0,09	-46.623	-0,14	-18.933	-0,04	-60.759	-0,13
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	287.076		259.794		331.107		521.224		470.685	

XVI. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2023	2022
Resultado del período	31.768	23.501
Intereses ganados	-498	-590
Intereses perdidos	9.070	11.813
Impuesto a las ganancias	-35.439	-12.298
Depreciaciones y amortizaciones	1.183	1.180
EBITDA (no auditado)	6.084	23.606
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	34.909	22.666
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	9.767	9.602
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-1.380	1.539
Diferencias de cambio, netas	-4.993	-21.876
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-43	-28
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-2.940	-4.872
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-10.946	-2.464
Otros costos/ingresos financieros	793	-2.142
EBITDA Ajustado (no auditado)	31.251	26.031
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) ⁽¹⁾	58,01%	65,47%

(1) El margen de EBITDA ajustado se calcula como el EBITDA Ajustado, dividido por el ingreso de ventas, alquileres y servicios

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

XVII. Reconciliación de NOI

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Resultado Operativo Neto ("NOI"). Definimos NOI como la Ganancia bruta derivada de operaciones, menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado, más Depreciación y amortización.

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

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2023	2022
Ganancia bruta	35.420	24.520
Gastos de comercialización	-2.917	-2.755
Depreciación y amortización	1.183	1.180
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9.767	9.602
NOI (no auditado)	43.453	32.547

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2023	2022
Resultado del período	31.768	23.501
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	34.909	22.666
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	9.767	9.602
Depreciación y amortización	1.183	1.180
Diferencia de cambio, neta	-4.993	-21.876
Otros resultados financieros	44	-846
Resultados por instrumentos financieros derivados	-43	-28
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-2.940	-4.872
Otros costos financieros	944	1.180
Impuesto a las ganancias corriente / diferido	-37.414	-13.624
Interés no controlante	-1.000	1.975
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-1.646	-3.696
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-1.380	1.539
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-10.946	-2.464
Recompra de obligaciones negociables	-195	-2.476
FFO Ajustado	18.058	11.761

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

El tercer trimestre del ejercicio 2023 mantuvo la buena performance operativa en los negocios de renta, principalmente centros comerciales y hoteles, con niveles de EBITDA superiores a la pre-pandemia.

Estamos muy conformes con los resultados operativos de nuestros segmentos y somos optimistas con relación a su evolución futura. Los centros comerciales mantienen su ritmo de ventas y están recuperando los niveles de ocupación previos a la pandemia. En cuanto al segmento de oficinas, seguimos teniendo gran interés por parte de clientes y locatarios para alquilar y/o comprar nuestros edificios o pisos premium. El sector hotelero viene observando niveles de ingresos y ocupación elevados y esperamos que continúe evolucionando favorablemente dado el incremento del turismo doméstico e internacional y la recuperación del segmento de convenciones y eventos corporativos.

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, seguiremos avanzando en 2023 en las definiciones del proyecto, las presentaciones y gestiones administrativas municipales y ante los organismos de aplicación para estar en condiciones de cumplir con las contraprestaciones acordadas y contar con los permisos para realizar por etapas, las obras de infraestructura en el predio, conforme al Convenio Urbanístico aprobado por Ley.

Seguiremos trabajando durante el ejercicio 2023 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 del año electoral en curso generan 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