

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

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

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IT 25	IT 24	Var a/a
Ingresos	89.873	94.939	-5,3%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-225.499	316.084	-171,3%
Resultado Operativo	-187.584	375.142	-150,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.982	1.776	11,6%
EBITDA ⁽¹⁾	-185.602	376.918	-149,2%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	46.910	52.621	-10,9%
Resultado del Período	-109.035	250.538	-143,5%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-105.646	238.061	-144,4%
Atribuible a interés no controlante	-3.389	12.477	-127,2%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo disminuyeron un 5,3% durante el primer trimestre del ejercicio 2025 comparado con el mismo período de 2024 debido principalmente a una disminución en los ingresos del segmento de Hoteles a causa de la caída en la actividad.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 47.118 millones, un 8,8% inferior al primer trimestre del ejercicio anterior, ARS 41.166 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 3.298 millones del segmento de oficinas y ARS 2.654 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 46.910 millones, disminuyendo un 10,9% comparado con el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2025 registró una pérdida de ARS 109.035 millones comparado con una ganancia de ARS 250.538 millones en el mismo período del ejercicio anterior. Esto se explica principalmente por la pérdida registrada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debido al impacto de una devaluación inferior a la inflación en aquellas propiedades valuadas en USD.

II. Centros Comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 336.884 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 609.121 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2025, 12,1% por debajo del mismo período del ejercicio pasado.

La ocupación del portafolio en el primer trimestre fue de 96,8%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IT 25	IVT 24	IIIT 24	IIT 24	IT 24
Superficie Alquilable Total (m ²)	336.884	336.545	335.866	334.845	334.737
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	609.121	569.139	464.738	808.284	692.694
Ocupación	96,8%	97,6%	97,9%	98,0%	98,0%

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IT 25	IT 24	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	51.841	52.994	-2,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-5.574	-7.697	-27,6%
Resultado Operativo	34.984	32.992	6,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	608	473	28,5%
EBITDA⁽¹⁾	35.592	33.465	6,4%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	41.166	41.162	0,0%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 51.841 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2025, disminuyendo un 2,2% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 41.166 millones, en línea con el registrado en el mismo período de 2024.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación(3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.705	139	99,2%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.167	152	99,5%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.559	119	92,7%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.843	107	99,9%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.472	90	92,6%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.019	160	96,4%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	73	100,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.663	63	99,3%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.428	83	99,4%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.992	131	92,7%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	117	98,9%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.604	98	98,5%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.544	66	89,6%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.704	84	97,0%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	
Total			336.884	1.482	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 30 de septiembre de 2024

Ventas de locatarios al primer trimestre del ejercicio 2025, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2024, 2023, 2022 y 2021

(ARS millones)	IT 25	IT 24	Var a/a	IT 23	IT 22	IT 21
Alto Palermo	72.872	94.245	-22,7%	80.773	54.354	2.618
Abasto Shopping	83.074	98.056	-15,3%	92.128	53.824	1.922
Alto Avellaneda	67.115	67.433	-0,5%	59.909	40.194	1.879
Alcorta Shopping	40.430	51.836	-22,0%	45.736	40.435	338
Patio Bullrich	22.304	29.241	-23,7%	27.399	19.474	3.442
Dot Baires Shopping	52.574	55.048	-4,5%	48.240	35.207	1.710
Soleil	41.372	39.475	4,8%	34.364	29.938	3.780
Distrito Arcos	44.840	56.815	-21,1%	49.516	34.962	10.283
Alto Noa Shopping	23.503	27.907	-15,8%	27.172	22.616	13.430
Alto Rosario Shopping	65.370	72.149	-9,4%	72.407	56.832	25.276
Mendoza Plaza Shopping	41.384	42.964	-3,7%	39.537	32.524	25.191
Córdoba Shopping	19.746	22.564	-12,5%	21.271	18.677	10.389
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	9.797	12.147	-19,3%	11.903	8.143	2.914
Alto Comahue	24.740	22.814	8,4%	18.892	13.689	3.125
Total de ventas	609.121	692.694	-12,1%	629.247	460.869	106.297

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio al primer trimestre del ejercicio 2025, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2024, 2023, 2022, y 2021⁽¹⁾

(ARS millones)	IT 25	IT 24	Var a/a	IT 23	IT 22	IT 21
Tienda Ancla	2.220	-	-	-	-	7.813
Indumentaria y Calzado	337.035	389.944	-13,6%	358.566	274.053	50.867
Entretenimiento	19.747	23.694	-16,7%	24.120	10.304	106
Hogar y decoración	15.194	17.738	-14,3%	15.183	13.002	2.724
Gastronomía	75.604	86.620	-12,7%	72.876	43.947	8.932
Varios	79.535	82.757	-3,9%	73.690	69.311	19.764
Servicios	14.519	14.835	-2,1%	11.090	7.413	486
Electro	65.267	77.106	-15,4%	73.722	42.839	15.605
Total	609.121	692.694	-12,1%	629.247	460.869	106.297

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

Ingresos por alquileres al primer trimestre del ejercicio 2025, comparados con el mismo período de los ejercicios 2024, 2023, 2022, y 2021

(ARS millones)	IT 25	IT 24	Var a/a	IT 23	IT 22	IT 21
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	27.512	21.661	27,0%	17.156	9.636	1.334
Alquileres Porcentuales	11.984	20.422	-41,3%	19.504	14.918	1.294
Total de alquileres	39.496	42.083	-6,1%	36.660	24.554	2.628
Publicidad no tradicional	1.906	1.564	21,9%	1.082	593	674
Ingresos por cargos de admisión	5.049	4.629	9,1%	3.652	2.668	3.005
Gerenciamiento	466	426	9,4%	420	472	512
Estacionamiento	2.904	2.858	1,6%	1.892	836	67
Comisiones	1.737	674	157,7%	670	728	593
Otros	283	760	-62,8%	74	135	67
Subtotal⁽²⁾	51.841	52.994	-2,2%	44.450	29.986	7.546
Expensas y FPC	16.895	16.532	2,2%	16.927	12.978	7.277
Total	68.736	69.526	-1,1%	61.377	42.964	14.823

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 3.011 millones acumulados a septiembre 2024.

(2) Incluye ARS 66,3 millones de Patio Olmos y ARS 185,1 por ingresos de sponsoreo por producción de "Buenos Aires Fashion Week".

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con un leve descenso en la vacancia posicionándose en 16,1% en el mercado premium (A+ y A) de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que los precios se mantuvieron estables en niveles promedio de USD/m² 22,6.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IT 25	IVT 24	IIIT 24	IIT 24	IT 24
Superficie alquilable	59.271	59.348	59.348	59.348	61.742
Ocupación Total	92,3%	89,4%	86,6%	84,8%	83,0%
Ocupación clase A+ y A	97,9%	95,5%	92,8%	92,8%	88,5%
Ocupación clase B	56,1%	50,6%	46,7%	33,8%	46,4%
Renta USD/m ²	24,6	24,4	24,6	24,9	25,2

La superficie total alquilable del primer trimestre del ejercicio fiscal 2025 fue de 59.271 m². Con posterioridad al cierre del período se vendió un piso de 261 Della Paolera (ver Punto XI: Hechos Relevantes y Posteriores). La ocupación promedio del portafolio premium ascendió al 97,9% y la del portafolio total al 92,3%, debido principalmente a la mejora en la ocupación del Dot Building. La renta promedio del portafolio alcanzó los USD/m² 24,6.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IT 25	IT 24	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	4.101	4.895	-16,2%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-67.743	99.430	-168,1%
Resultado Operativo	-64.508	103.334	-162,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	63	59	6,8%
EBITDA⁽¹⁾	-64.445	103.393	-162,3%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	3.298	3.963	-16,8%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer trimestre del ejercicio 2025, los ingresos de oficinas disminuyeron un 16,2% y el EBITDA Ajustado disminuyó un 16,8% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el impacto de las ventas de activos realizadas. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 80,4%.

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

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	3M 25 - Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Boston	Dic-14				8
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	233
Dot Building	Nov-06	11.242	92,6%	80%	656
Zetta	May-19	32.173	99,3%	80%	2.499
261 Della Paolera ⁽⁵⁾	Dic-20	4.937	100%	100%	485
Total Oficinas AAA & A		51.331	97,9%		3.881
Oficinas B					
Philips	Jun-17	7.940	56,1%	100%	220
Total Oficinas B		7.940	56,1%	100%	220
Total Segmento Oficinas		59.271	92,3%		4.101

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de septiembre de 2024. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de septiembre de 2024.

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

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

(5) Al 30 de septiembre de 2024 éramos dueños del 13,8% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

IV. Hoteles

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

(en ARS millones)	IT 25	IT 24	Var a/a
Ingresos	13.822	18.500	-25,3%
Resultado Operativo	1.816	5.677	-68,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	838	844	-0,7%
EBITDA	2.654	6.521	-59,3%

Durante el primer trimestre del ejercicio 2025, el segmento hoteles ha registrado una disminución en su nivel de ingresos de 25,3% comparado con el mismo período del ejercicio 2024, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 2.654 millones, disminuyendo un 59,3% comparado con el mismo período de 2024.

El siguiente cuadro muestra cierta información referente a nuestros hoteles de lujo:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽⁴⁾
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	55,9%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	41,8%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	67,0%
Total	-	-	718	55,1%

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

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

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

(4) Promedio acumulado de 3 meses

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IT 25	IVT 24	IIIT 24	IIT 24	IT 24
Ocupación Promedio	55,1%	49,8%	68,7%	71,6%	66,4%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	256,4	197,7	257,0	239,5	266,8

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IT 25	IT 24	Var a/a
Ingresos	1.462	810	80,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-152.130	224.659	-167,7%
Resultado Operativo	-161.311	219.818	-173,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	45	59	-23,7%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	11	7.203	-99,8%
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	-7.002	-	
EBITDA ⁽¹⁾	-161.266	219.877	-173,3%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	-2.123	2.421	-187,7%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" registró una pérdida de ARS 2.123 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2025, un 187,7% inferior al registrado durante el mismo período del ejercicio anterior, producto del impacto de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

VI. Otros

(en ARS millones)	IT 25	IT 24	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.269	986	28,7%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-186	-337	-44,8%
Resultado Operativo	1.649	13.791	-88,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	449	366	22,7%
Recupero provisión	-	15.416	-100,0%
EBITDA	2.098	14.157	-85,2%
EBITDA Ajustado	2.284	-922	-

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 29,5% al 30 de septiembre de 2024. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de tres meses del ejercicio 2024 una ganancia de ARS 4.398 millones comparada con una ganancia de ARS 6.081 millones en el mismo periodo de 2024. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

3M 25	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	34.984	-64.508	-161.311	1.816	1.649	-187.370
Depreciaciones y amortizaciones	608	63	45	838	449	2.003
EBITDA	35.592	-64.445	-161.266	2.654	2.098	-185.367

3M 24	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	32.992	103.334	219.818	5.677	13.791	375.612
Depreciaciones y amortizaciones	473	59	59	844	366	1.801
EBITDA	33.465	103.393	219.877	6.521	14.157	377.413
Var EBITDA	6,4%	-162,3%	-173,3%	-59,3%	-85,2%	-149,1%

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

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	72.495	-426	17.804	-	89.873
Costos	-14.595	42	-17.905	-	-32.458
Resultado Bruto	57.900	-384	-101	-	57.415
Resultado por venta de propiedades de inversión	-225.633	134	-	-	-225.499
Gastos generales y de administración	-11.201	65	-	31	-11.105
Gastos de comercialización	-4.377	28	-	-	-4.349
Otros resultados operativos, netos	-4.059	-3	47	-31	-4.046
Resultado Operativo	-187.370	-160	-54	-	-187.584
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7.927	235	-	-	8.162
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-179.443	75	-54	-	-179.422

*Incluye Puerto Retiro y Nuevo Puerto Santa Fe.

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de septiembre de 2024:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	43,0	Variable	< 360 días
ON Clase XIX	ARS	27,0	Variable	feb-25
ON Clase XV	USD	61,7	8,00%	mar-25
ON Clase XXI	ARS	17,5	Variable	jun-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,00%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
ON Clase XX	USD	23,0	6,00%	jun-26
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XIV	USD	132,5	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	379,4		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	174,8		
Deuda Neta IRSA	USD	204,6		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 970,0 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 30 de septiembre de 2024

XI. Hechos Relevantes y Posteriores

Julio 2024: Programa de Recompra de Acciones – Inicio y Finalización

El 11 de julio de 2024, 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 15.000 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 1.550 por acción y hasta un máximo de USD 11,00 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 a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado.

El 12 de septiembre de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones, habiendo adquirido el equivalente a 11.541.885 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,93% del programa aprobado y 1,56% del capital social.

Agosto 2024: Adquisición de Inmueble lindero al shopping Alto Avellaneda

El 1 de agosto de 2024, la Compañía adquirió un inmueble lindero a su centro comercial Alto Avellaneda, ubicado en Gral. Güemes 861, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires. La propiedad cuenta con una superficie total de 86.861 m² y una superficie construida de 32.660 m², con potencial de expansión a futuro.

El precio de compra se fijó en USD 12,2 millones, de los cuales ya se abonaron USD 9,2 millones y el saldo de USD 3 millones será cancelado junto con la escritura traslativa de dominio, que se encuentra pendiente. La transacción contempla la cesión a IRSA de los contratos de alquiler vigentes hasta su término original y la firma de un nuevo contrato de alquiler con el supermercado por 3 años.

Septiembre 2024: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de septiembre de 2024 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose el alta un total de 5.433.980 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 1.797.017.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 741.459.162 a 746.893.142 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 75.668.184 a 71.510.561.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

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

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

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

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 3 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 3.670 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios y el resultado contable de esta operación será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 2º trimestre del PF 2025.

Octubre 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

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

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

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

Octubre 2024: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2024, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 90.000 millones a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 25.700.000 de acciones propias de VN ARS 10.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2024.
- La emisión y oferta pública de acciones complementarias para cumplir con la entrega de acciones en el marco del ejercicio del derecho de los tenedores de opciones.

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Activo no corriente	2.029.205	2.960.259	2.914.465	2.989.014	3.847.135
Activo corriente	257.290	319.365	257.821	206.295	270.920
Total Activo	2.286.495	3.279.624	3.172.286	3.195.309	4.118.055
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	1.089.615	1.740.001	1.428.658	900.238	1.446.039
Interés no controlante	75.902	100.879	98.309	302.175	480.073
Total Patrimonio Neto	1.165.517	1.840.880	1.526.967	1.202.413	1.926.112
Pasivo no corriente	807.193	1.163.765	1.211.515	1.706.508	1.574.485
Pasivo corriente	313.785	274.979	433.804	286.388	617.458
Total Pasivo	1.120.978	1.438.744	1.645.319	1.992.896	2.191.943
Total Pasivo y Patrimonio Neto	2.286.495	3.279.624	3.172.286	3.195.309	4.118.055

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Resultado operativo	-187.584	375.142	-7.787	-65.774	483.210
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8.162	6.850	7.048	-2.083	3.034
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-179.422	381.992	-739	-67.857	486.244
Ingresos financieros	722	1.169	433	831	1.156
Costos financieros	-11.644	-12.736	-13.608	-24.430	-32.736
Otros resultados financieros	21.691	-7.288	1.582	39.982	12.827
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	4.245	20.116	33.063	4.579	-1.199
Resultados financieros, netos	15.014	1.261	21.470	20.962	-19.952
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-164.408	383.253	20.731	-46.895	466.292
Impuesto a las ganancias	55.373	-132.715	-11.186	33.236	-163.508
Resultado del período de las operaciones continuadas	-109.035	250.538	9.545	-13.659	302.784
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-	-131.421
Resultado del período	-109.035	250.538	9.545	-13.659	171.363
Otros resultados integrales del período	-497	-1.037	-1.916	-2.200	-178.198
Resultado integral del período	-109.532	249.501	7.629	-15.859	-6.835
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	-105.931	237.055	6.749	-10.265	59.875
Interés no controlante	-3.601	12.446	880	-5.594	-66.710

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	47.811	32.977	31.883	22.273	69.065
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-20.642	21.349	14.307	-2.966	851.533
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-27.612	-23.900	-135.664	-13.924	-557.750
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-443	30.426	-89.474	5.383	362.848
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	31.730	36.391	114.744	28.434	1.998.792
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-68	-1.900	-1.304	-4.925	-640
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-	-	-2.140.327
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	-976	1.830	986	117	-130.330
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	30.243	66.747	24.952	29.009	90.343

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

XV. Índices comparativos

(en ARS millones)	30.09.2024		30.09.2023		30.09.2022		30.09.2021		30.09.2020	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	257.290	0,82	319.365	1,16	257.821	0,59	206.295	0,72	270.920	0,44
PASIVO CORRIENTE	313.785		274.979		433.804		286.388		617.458	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	1.165.517	1,04	1.840.880	1,28	1.526.967	0,93	1.202.413	0,60	1.926.112	0,88
PASIVO TOTAL	1.120.978		1.438.744		1.645.319		1.992.896		2.191.943	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	2.029.205	0,89	2.960.259	0,90	2.914.465	0,92	2.989.014	0,94	3.847.135	0,93
ACTIVO TOTAL	2.286.495		3.279.624		3.172.286		3.195.309		4.118.055	
Rentabilidad										
RESULTADO DEL EJERCICIO	-109.035	-0,07	250.538	0,15	9.545	0,01	-13.659	-0,01	171.363	0,08
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	1.503.199		1.683.924		1.364.690		1.564.263		2.100.705	

XVI. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2024	2023
Resultado del período	-109.035	250.538
Intereses ganados	-722	-1.169
Intereses perdidos	10.904	11.432
Impuesto a las ganancias	-55.373	132.715
Depreciaciones y amortizaciones	1.982	1.776
EBITDA (no auditado)	-152.244	395.292
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	225.499	-316.084
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	11	7.203
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	7.002	-
Recupero provisión	-	-15.416
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-8.162	-6.850
Diferencias de cambio, netas	-14.324	12.384
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-108	25
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-7.232	-895
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-4.245	-20.116
Otros costos/ingresos financieros	713	-2.922
EBITDA Ajustado (no auditado)	46.910	52.621
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado) ⁽¹⁾	65,09%	67,69%

(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 30 de septiembre de 2024

XVII. Reconciliación de NOI

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

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

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2024	2023
Ganancia bruta	57.415	64.045
Gastos de comercialización	-4.349	-4.975
Depreciación y amortización	1.982	1.776
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11	7.203
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	7.002	-
NOI (no auditado)	62.061	68.049

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

XVIII.Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Resultado del periodo más Depreciación y amortización de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y amortización de costos iniciales de arrendamientos, menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, menos Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda, más Impuesto diferido, y menos Interés no controlante neto del resultado por valor razonable, menos el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.

FFO Ajustado, es una medición no financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. El FFO ajustado no es equivalente a nuestro resultado para el período según lo determinado por las NIIF. Nuestra definición de FFO ajustado no es consistente y no cumple con los estándares establecidos por el Libro Blanco sobre fondos de operaciones (FFO) aprobado por la Junta de Gobernadores de la Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria ("NAREIT"), según fue revisado en febrero de 2004, o el "Libro Blanco".

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

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2024	2023
Resultado del período	-109.035	250.538
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	225.499	-316.084
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	11	7.203
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	7.002	-
Recupero provisión	-	-15.416
Depreciación y amortización	1.982	1.776
Diferencia de cambio, neta	-14.324	12.384
Otros resultados financieros	-	-4.323
Resultados por instrumentos financieros derivados	-108	25
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-7.232	-895
Otros costos financieros	740	1.304
Impuesto a las ganancias corriente / diferido	-75.326	128.318
Interés no controlante	3.389	-12.477
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-11.282	16.250
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-8.162	-6.850
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-4.245	-20.116
Recompra de obligaciones negociables	-27	97
FFO Ajustado (no auditado)	8.882	41.734

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

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

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

En cuanto al segmento ventas y desarrollos, continuaremos analizando oportunidades de adquisición, venta y/o permutas de inmuebles y evaluando el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. En este sentido, anunciamos recientemente ambiciosos planes para desarrollar viviendas en Argentina. Construiremos edificios de departamentos en el complejo comercial Polo Dot así como en el barrio de Caballito, reformaremos el Edificio del Plata frente al obelisco para transformar sus oficinas en viviendas, lanzaremos un "centro de usos mixtos" en La Plata y nos embarcaremos en el mayor desarrollo de la historia de la compañía, Ramblas del Plata, anteriormente conocido como Costa Urbana.

Ramblas del Plata tiene un potencial para desarrollar 866.806 m² de usos mixtos, demandará una gran inversión durante los próximos 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 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