

# Anuncio de Resultados

## IT PF 2019



**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al primer trimestre del  
Período Fiscal 2019**

**Viernes 09 de noviembre de 2019, 11:00 AM Buenos Aires (9:00 AM USD EST)**

La conferencia será dirigida por:

**Alejandro Elsztain, IIVP**

**Daniel Elsztain. COO**

**Matias Gaivironsky, CFO**

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

**1-844-717-6831 (toll free) ó**

**1-412-317-6388 (international)**

**Conference ID # IRSA**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=ca0a68a6-111f-414a-97ed-d3139f0f8531>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia. La conferencia será dirigida en idioma inglés.

---

**PLAYBACK**

**Disponible hasta el 19 de noviembre de 2018**

Llamar al:

**1-877-344-7529**

**1-412-317-0088**

Access Code: **10125888**

---

## Hechos destacados del Período

- El EBITDA ajustado del primer trimestre de 2019 fue de ARS 3.048 millones (ARS 855 millones del centro de operaciones de Argentina y ARS 2.193 millones del centro de operaciones de Israel), incrementándose en un 31% respecto a igual trimestre de 2018.
- El resultado neto del período registró una ganancia de ARS 11.084 millones comparado con una ganancia de ARS 74 millones en el IQ18, principalmente explicado por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en el centro de operaciones de Argentina y mayores resultados por la valuación de mercado de nuestra inversión en CLAL en el centro de operaciones Israel.
- El EBITDA ajustado de los segmentos de renta en Argentina creció un 31,3% en el trimestre comparado, impulsado principalmente por los negocios de oficinas y hoteles, que tienen rentas en dólares, compensado parcialmente por un crecimiento del 11% del negocio de centros comerciales.
- Alcanzamos una ocupación del 98,7% en centros comerciales, del 93,4% en oficinas y del 64,5% en nuestro portfolio de hoteles.
- Con fecha 29 de octubre, nuestra Asamblea de Accionistas ha aprobado un dividendo en especie por la suma de ARS 1.412 millones pagadero en acciones de IRSA Propiedades Comerciales (0,0110911403208 acciones IRCP/acción IRSA y 0,110911403208 acciones IRCP/ADR IRSA). Dividend yield 5%.
- Con posterioridad al cierre del período, en noviembre de 2018, hemos vendido a nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales la totalidad de los m2 que poseíamos del edificio en construcción “Catalinas” (14.213 m2) por un monto fijo de USD 60,3 millones.

**I. Breve comentario sobre las actividades de la Sociedad en el período, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del mismo.**

**Resultados Consolidados**

en ARS Millones	IT 19	IT 18	Var a/a
Ingresos	10.827	7.029	54,0%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	16.012	3.360	376,5%
Resultado Operativo	17.916	4.800	273,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.144	863	32,6%
<b>EBITDA</b>	<b>19.060</b>	<b>5.663</b>	<b>236,6%</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>3.048</b>	<b>2.327</b>	<b>31,0%</b>
<b>Resultado del Período</b>	<b>11.084</b>	<b>74</b>	<b>14.878,4%</b>
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	9.401	553	1.600,0%
Atribuible a interés no controlante	1.683	-479	-

\*EBITDA – Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión más ventas de propiedades de inversión

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios se incrementaron un 54,0% en el primer trimestre del ejercicio 2019 comparado con el mismo período de 2018. En tanto el EBITDA ajustado, que excluye el efecto del resultado por cambios en el valor razonable no realizado de propiedades de inversión, alcanzó los ARS 3.048 millones, un 31,0% superior al de igual período del PF 2018.

El resultado neto arrojó una ganancia de ARS 11.084 millones para el primer trimestre del ejercicio 2019 producto de un mayor resultado por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión en nuestro Centro de Operaciones Argentina y el resultado por la mejora en la valuación a valor de mercado de nuestra inversión en CLAL en el Centro de Operaciones Israel.

**Centro de Operaciones Argentina**

**II. Centros Comerciales (a través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.)**

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 345.929 m2 de ABL, incrementándose en aproximadamente 2.000 m2 producto, principalmente, de la inauguración de los cines del shopping Alto Comahue. Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 12.133 millones para el primer trimestre del ejercicio 2019, lo cual implica un incremento del 24,1% respecto a las observadas en igual período de 2018.

La ocupación se mantuvo en niveles muy elevados alcanzando el 98,7%.

**Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales**

(en ARS millones)	IT 19	IT 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.039	850	22,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3.694	2.044	80,7%
Resultado Operativo	4.398	2.685	63,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	11	6	88,0%
<b>EBITDA</b>	<b>4.409</b>	<b>2.691</b>	<b>63,9%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>715</b>	<b>647</b>	<b>10,6%</b>
<b>Tipo de cambio promedio (ARS)</b>	<b>32,10</b>	<b>17,28</b>	<b>85,8%</b>

**Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales**

(en ARS millones, excepto indicado)	IT 19	IVT 18	IIIT 18	IIT 18	IT 18
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	345.929	344.025	343.023	340.111	339.080
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	12.133,0	11.971,0	9.358,0	12.031,0	9.777,7
Ocupación	98,7%	98,5%	98,6%	99,1%	98,8%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de tres meses un 22,2%, en tanto el EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 715 millones (+10,6% respecto al mismo período de 2018) y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 68,8%. Esto se debe a que las ventas de locatarios y nuestros ingresos han crecido por debajo de la inflación del período, que se ha acelerado luego de la depreciación cambiaria, en tanto los costos junto con los gastos de administración y de comercialización, crecieron en línea con la inflación.

#### Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de apertura	Ubicación	Área bruta locativa m <sup>2</sup> (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.636	137	99,5%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	CABA	36.796	171	99,5%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.033	132	99,0%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.803	115	98,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.397	86	98,8%	100%
Buenos Aires Design	nov-97	CABA	13.735	62	90,4%	53,70%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	49.407	157	100,0%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.211	80	99,8%	100%
Distrito Arcos (5)	Dec-14	CABA	14.169	68	100,0%	90,00%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.045	87	96,4%	100%
Alto Rosario Shopping <sup>(5)</sup>	nov-04	Santa Fe	33.358	140	99,3%	100%
Mendoza Plaza Shopping	Dec-94	Mendoza	42.867	141	99,4%	100%
Córdoba Shopping	Dec-06	Córdoba	15.276	105	99,1%	100%
La Ribera Shopping	Aug-11	Santa Fe	10.530	68	96,6%	50%
Alto Comahue (6)	mar-15	Neuquén (6)	11.666	100	97,0%	99,10%
Patio Olmos <sup>(7)</sup>	sep-15	Córdoba				
<b>Total</b>			<b>345.929</b>	<b>1.649</b>	<b>98,7%</b>	

(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 y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario)

(5) Apertura 18 de diciembre de 2014.

(6) Apertura 17 de marzo de 2015.

(7) IRSA CP 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 septiembre

(por Centro Comercial, en ARS millones)	IT 19	IT 18	Var a/a
Alto Palermo	1.450,9	1.129,9	28,4%
Abasto Shopping	1.644,3	1.317,4	24,8%
Alto Avellaneda	1.452,9	1.215,4	19,5%
Alcorta Shopping	799,3	602,8	32,6%
Patio Bullrich	483,6	335,6	44,1%
Buenos Aires Design	179,8	170,3	5,6%
Dot Baires Shopping	1.254,5	1.019,1	23,1%
Soleil	629,3	531,2	18,5%
Distrito Arcos	566,9	439,7	28,9%
Alto Noa Shopping	534,3	445,2	20,0%
Alto Rosario Shopping	1.170,1	918,5	27,4%
Mendoza Plaza Shopping	946,8	796,5	18,9%
Córdoba Shopping	379,1	321,6	17,9%
La Ribera Shopping <sup>(1)</sup>	280,0	246,0	13,8%
Alto Comahue	361,6	288,5	25,3%
<b>Total</b>	<b>12.133,4</b>	<b>9.777,7</b>	<b>24,1%</b>

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

## Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)	IT 19	IT 18	Var a/a
Tienda Ancla	644,1	540,7	19,1%
Vestimenta y calzado	6.424,2	4.985,5	28,9%
Entretenimiento	478,2	415,7	15,0%
Hogar	325,0	277,5	17,1%
Restaurant	1.472,1	1.203,6	22,3%
Misceláneos	1.514,1	1.106,5	36,8%
Servicios	165,4	112,1	47,5%
Electro	1.110,3	1.136,1	-2,3%
<b>Total</b>	<b>12.133,4</b>	<b>9.777,7</b>	<b>24,1%</b>

## Composición Ingresos al 30 de septiembre

(por concepto, en ARS millones)	IT19	IT 18	Var a/a
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	585,7	470,3	24,5%
Alquileres Porcentuales	218,8	170,9	28,0%
<b>Total de alquileres</b>	<b>804,5</b>	<b>641,2</b>	<b>25,5%</b>
Ingresos por publicidad no tradicional	26,0	16,8	54,8%
Ingresos por cargos de admisión	94,7	73,3	29,2%
Gerenciamiento	14,3	13,6	5,1%
Estacionamiento	70,7	60,0	17,8%
Comisiones	22,1	42,0	-47,4%
Otros	6,3	2,6	142,3%
<b>Ingresos netos de Expensas y FPC</b>	<b>1.038,7</b>	<b>849,6</b>	<b>22,3%</b>
Expensas y FPC	430,2	383,1	12,3%
<b>Total <sup>(2)</sup></b>	<b>1.468,9</b>	<b>1.232,7</b>	<b>19,2%</b>

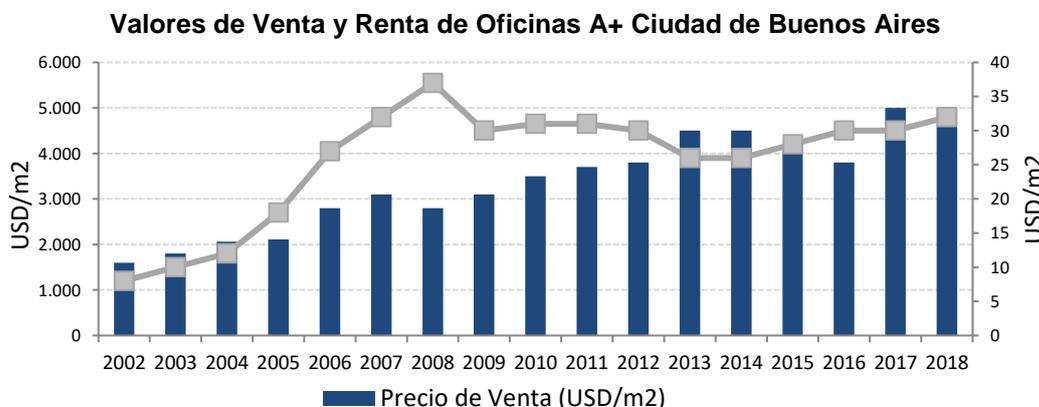
(1) Incluye ingresos de stands \$MM 72,3 acumulados a septiembre de 2018.

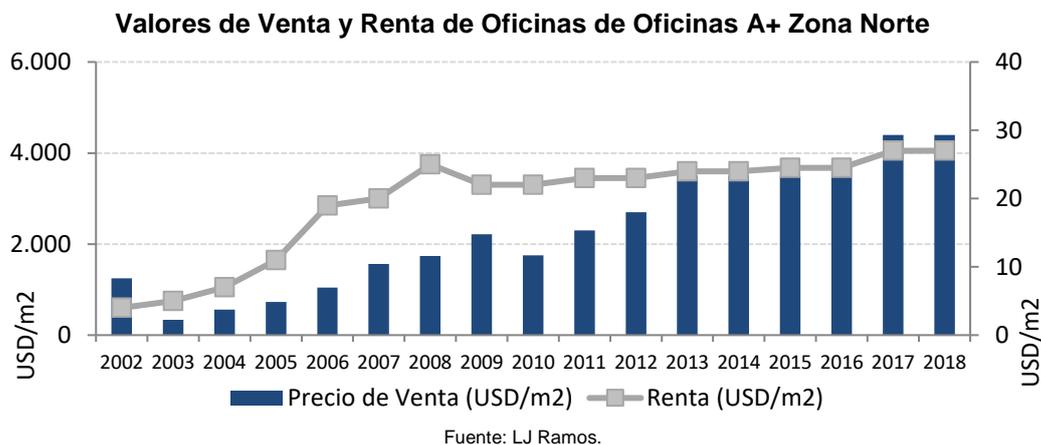
(2) No incluye Patio Olmos.

## III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aún habiendo transitado el período de mayor volatilidad cambiaria de los últimos años. El precio por los espacios comerciales Premium permanece en torno a los USD/m<sup>2</sup> 5.000, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m<sup>2</sup> 32 para el segmento A+, y la vacancia aumentó levemente a niveles del 4,44% a septiembre de 2018.

Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m<sup>2</sup> 27.





La superficie total alquilable durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2019 fue de 83.213 m<sup>2</sup>, inferior a la observada en el mismo período del año anterior, producto principalmente de la venta de un piso de la torre Intercontinental de aproximadamente 900 m<sup>2</sup>.

La ocupación promedio del portfolio disminuyó a 93,4% en relación al mismo período del año anterior, debido principalmente a la toma de posesión en enero 2018 del 100% de los m<sup>2</sup> del edificio Philips con una ocupación del 69,8% durante el trimestre, aunque se ha incrementado en relación al trimestre pasado por la ocupación de un piso de Torre BankBoston. En cuanto a la renta promedio, disminuyó levemente a USD/m<sup>2</sup> 25,7.

(en ARS millones)	IT 19	IT 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	212	121	75,2%
Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión	8.486	270	3.043,0%
Resultado Operativo	8.642	353	2.348,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	2	-	100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>8.644</b>	<b>353</b>	<b>2.348,7%</b>
<b>EBITDA Ajustado'</b>	<b>158</b>	<b>83</b>	<b>90,4%</b>

	IT 19	IVT 18	IIIT 18	IIT 18	IT 18
Superficie alquilable	83.213	83.213	84.982	85.378	85.378
Ocupación	93,4%	92,3%	91,1%	93,2%	96,2%
Renta ARS/M2	1.061	755	541	505	464
Renta usd/M2	25,7	26,1	26,9	26,9	26,8

Durante el primer trimestre del ejercicio 2019, los ingresos de oficinas se incrementaron un 75,2% en relación a igual período del ejercicio 2018, principalmente impulsado por el efecto de la depreciación cambiaria en Argentina en nuestros contratos denominados en dólares. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 90,4% en el primer trimestre de 2019 comparado con igual período del año anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de septiembre de 2018:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación efectiva de IRSA
<b>Oficinas</b>				
Edificio República <sup>(3)</sup>	28/04/08	19.885	98,4%	100%
Torre Bankboston <sup>(3)</sup>	27/08/07	14.873	91,6%	100%
Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup>	18/11/97	2.979	100,0%	100%
Bouchard 710 <sup>(3)</sup>	01/06/05	15.014	100,0%	100%
Suipacha 652/64 <sup>(3)</sup>	22/11/91	11.465	86,2%	100%
Dot Building <sup>(3)</sup>	28/11/06	11.242	100,0%	80,0%
Philips Building <sup>(3)</sup>	05/06/17	7.755	69,8%	100%
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>83.213</b>	<b>93,4%</b>	<b>N/A</b>
<b>Otras Propiedades</b>				
Santa María del Plata S.A.	17/10/97	116.100	91,4%	100%
Nobleza Piccardo <sup>(4)</sup>	31/05/11	109.610	78,0%	50,0%
Otras Propiedades <sup>(5)</sup>	N/A	12.928	39,2%	N/A
<b>Subtotal Otras Propiedades</b>		<b>238.638</b>	<b>82,6%</b>	<b>N/A</b>
<b>Total Oficinas y Otros</b>		<b>321.851</b>	<b>85,4%</b>	<b>N/A</b>

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30 de septiembre de 2018. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de septiembre de 2018.

(3) A través de IRSA CP.

(4) A través de Quality Invest S.A.

(5) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Anchorena 545 (Chanta IV) y terreno Intercontinental.

#### IV. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IT 19	IT 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	25	34	-26,5%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4.318	197	2.091,9%
Resultado Operativo	4.280	179	2.291,1%
<b>EBITDA</b>	<b>4.280</b>	<b>179</b>	<b>2.291,1%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>-38</b>	<b>241</b>	<b>-</b>

Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos disminuyeron un 26,5% en el primer trimestre del ejercicio 2019 comparado con el mismo período 2018. El EBITDA ajustado fue de ARS -38 millones comparado con ARS 241 millones durante el ejercicio anterior, debido a que en el primer trimestre del ejercicio 2018 se registraron mayores ventas de propiedades de inversión (Maipú 1300 y terreno BAICOM).

## V. CAPEX

	Desarrollos				
	Centros comerciales: Expansiones			Oficinas: Nuevas	
	Alto Palermo	Alto Rosario	Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)	Polo Dot (1° etapa)	Catalinas <sup>(2)</sup>
					
Inicio de Obra	PF2019	PF2018	PF2018	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2020	PF2019	PF2019/20	PF2019	PF2020
ABL (m2)	3.900	2.000	12.800	32.000	16.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	100%	100%	100%	80%	45%
Monto de inversión (millones)	USD 28	USD 3,0	USD 13,7	~ARS 1.000	~ARS 720
Avance de Obra (%)	0%	0%	0% - 90% <sup>(1)</sup>	91%	22%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 4,5	USD 0,4	USD 1,3	USD 8-10	USD 6-8

(1) Avance Obra Falabella

(2) No incluye la compra por parte de IRCP efectuada con posterioridad al cierre del período.

### Expansiones de Centros Comerciales

Durante el ejercicio 2019, prevemos incorporar aproximadamente 15.000 m2 de las obras de ampliación en curso de algunos de nuestros centros comerciales. Recientemente inauguramos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, y próximamente sumaremos una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de aproximadamente 12.800 m2 a la vez que expandiremos su tienda Falabella y 2.000 m2 de ampliación en Alto Rosario donde recientemente inauguramos una gran tienda Zara.

En septiembre de 2018 lanzamos ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015.

#### 1° Etapa Polo Dot

El proyecto denominado "Polo Dot", ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones en la zona. El proyecto total consistirá en 4 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) en reservas de tierras propiedad de la compañía y ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m2 de ABL. En una 1° etapa, estamos desarrollando un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contratos de alquiler por la totalidad de la superficie. La inversión total estimada asciende a la suma estimada de ARS 1.000 millones, y al 30 de septiembre de 2018, el grado de avance de obra era del 91%.

#### Edificio Catalinas

El edificio a construir constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad contaba al 30 de septiembre de 2018 con 16.000 m2 correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio en construcción. La inversión estimada correspondiente a IRSA Propiedades Comerciales, al 30 de septiembre de 2018 asciende a la suma de ARS 720 millones y el grado de avance del desarrollo era del 22%.

El 1ro de noviembre de 2018, con posterioridad al cierre del período, el Directorio aprobó la venta a la compañía subsidiaria (IRSA Propiedades Comerciales) de 14.213 m2 de ABL del edificio Catalinas. El precio de la transacción fue establecido en la suma fija de aproximadamente USD 60,3 millones equivalente a USD 4.200/m2.

## VI. Hoteles

En el primer trimestre del ejercicio 2019, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 64,5% principalmente debido al impacto positivo de la depreciación del tipo de cambio en Argentina en las tarifas dolarizadas, parcialmente compensado por una menor ocupación del portfolio. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 88 millones durante el período bajo análisis.

Hoteles (en ARS M)	IT 19	IT 18	Var a/a
Ingresos	352	214	64,5%
Resultado Operativo	84	-2	-
Depreciaciones y Amortizaciones	4	4	-
<b>EBITDA</b>	<b>88</b>	<b>2</b>	<b>4.300,0%</b>

	IT 19	IVT 18	IIIT 18	IIT 18	IT 18
Ocupación Promedio	64,5%	70,1%	71,9%	71,5%	68,4%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	6.151	3.682	3.625	3.420	3.290
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	189	191	198	195	190

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 30 de septiembre de 2018:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación <sup>(1)</sup>	Tarifa Promedio Habitación <sup>(2)</sup>
Intercontinental <sup>(3)</sup>	01/11/1997	76,34%	309	69,2%	4.520
Sheraton Libertador <sup>(4)</sup>	01/03/1998	80,00%	200	69,6%	4.712
Llao Llao <sup>(5)</sup>	01/06/1997	50,00%	205	52,4%	11.257
<b>Total</b>	-	-	<b>714</b>	<b>64,5%</b>	<b>6.151</b>

(1) Promedio acumulado en el período de 3 meses.

(2) Promedio acumulado en el período de 3 meses.

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

(4) A través de Hoteles Argentinos S.A.

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

## VII. Internacional

### Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en la Tercera Avenida y calle 53 en Midtown - Manhattan, New York. Fue diseñado por los arquitectos John Burgee y Philip Johnson (Glass House y Seagram Building entre otros destacados trabajos) y debe su nombre a su original forma elíptica y color rojizo de su fachada. La superficie bruta locativa es de unos 58.000 m<sup>2</sup> distribuida en 34 pisos.

Al 30 de septiembre de 2018, el edificio estaba ocupado en un 96,9% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m<sup>2</sup> 77,1.

Lipstick	Sep-18	Sep-17	YoY Var
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.094	-
Ocupación	96,9%	95,2%	1,7 p.p
Renta (US\$/m2)	77,1	69,2	11,4%

### Inversión en Condor Hospitality Trust.

Mantenemos nuestra inversión en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust (NYSE: CDOR), a través principalmente de nuestra subsidiaria Real Estate Investment Group VII L.P ("REIG VII"), de la cual poseemos un 100%. Condor es un REIT listado en NYSE y se focaliza en hoteles de categoría media en diversos estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias.

La estrategia de inversión de Condor es constituir un portfolio de premium branded, select service hotels dentro de las 100 Áreas Estadísticas Metropolitanas ("MSA") principales con un enfoque particular en el rango de MSA 20 a 60. Desde el inicio de la reconversión del portfolio de hoteles en 2015, Condor ha adquirido 14 hoteles select service de

alta calidad en sus mercados objetivo por un precio total de compra de \$277 millones aproximadamente. Además, durante este tiempo, ha vendido 53 legacy assets por un valor total de \$161 millones aproximadamente.

Al 30 de septiembre de 2018 el Grupo era tenedor de 2.245.100 acciones ordinarias de Condor representativas de aproximadamente 18,9% del capital social y votos de la sociedad. Asimismo, era titular de 325.752 acciones preferidas serie E, y mantiene un promissory note convertible en 64.964 acciones ordinarias (a razón de US\$ 10,4 por acción).

## VIII. Corporativo

(ARS millones)	IT 19	IT 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-
Resultado Operativo	-40	-28	42,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>-40</b>	<b>-28</b>	<b>42,9%</b>

## IX. Operaciones financieras y Otros

### Participación en Banco Hipotecario S.A. ("BHSA") a través de IRSA

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 30 de septiembre de 2018. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de tres meses de 2019 resultados por ARS 160 vs ARS 371 millones generados en el primer trimestre de 2018. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

### Centro de Operaciones en Israel

#### X: Inversión en IDB Development Corporation y Discount Investment Corporation ("DIC")

Al 30 de septiembre de 2018, la participación indirecta de IRSA en IDB Development Corp. era del 100% de su capital social y en Discount Corporation Ltd. ("DIC"), del 77,92% de su capital social.

Dentro de este centro de operaciones, el Grupo opera en los siguientes segmentos:

- El segmento "**Bienes Raíces**" incluye principalmente los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria PBC. A través de PBC, el Grupo opera propiedades de renta y residenciales en Israel, Estados Unidos y otros lugares del mundo y lleva a cabo proyectos comerciales en Las Vegas, Estados Unidos.
- El segmento "**Telecomunicaciones**" incluye los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria Cellcom. Cellcom es un proveedor de servicios de telecomunicaciones, y sus principales actividades incluyen la provisión de servicios de telefonía celular, telefonía fija, datos e internet entre otros.
- El segmento "**Seguros**" incluye la inversión en Clal. Esta compañía es uno de los grupos aseguradores más importante de Israel cuyas actividades comprenden principalmente los sectores de seguros de pensión y previsión social y otros. Tal como se indica en Nota 12, el Grupo no posee el control de Clal, por lo tanto, no consolida línea por línea, sino que expone la inversión en una sola línea como un instrumento financiero a valor razonable como es requerido por las NIIF bajo las circunstancias actuales de no ejercicio del control.
- El segmento "**Otros**" incluye los activos y resultados provenientes de otras actividades diversas, tales como desarrollos tecnológicos, turismo, activos de petróleo y gas, electrónica, y otros varios.

## Resultados del Segmento

A continuación, se presenta la información comparativa por segmentos de nuestro Centro de Operaciones Israel por el período contemplado entre el 01 de abril y el 30 de junio de 2018.

<b>Bienes Raíces (Property &amp; Building - PBC) - ARS MM</b>	<b>IT 19</b>	<b>IT 18</b>	<b>Var a/a</b>
Ingresos	2.332	997	133,9%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-7	878	-
Resultado Operativo	1.125	1.538	-26,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	7	9	-22,2%
<b>EBITDA</b>	<b>1.132</b>	<b>1.547</b>	<b>-26,8%</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>1.139</b>	<b>669</b>	<b>70,3%</b>

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria Property & Building (“PBC”) alcanzaron en el período de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2018 los ARS 2.332 millones y ARS 1.125 millones respectivamente y para el mismo período finalizado el 30 de septiembre de 2017, alcanzaron los ARS 997 millones y ARS 1.538 millones respectivamente. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio del 49% del peso argentino frente al shekel israelí, un aumento de aproximadamente 25.000 m2 respecto de septiembre 2017 y un aumento en el valor de la renta.

Adicionalmente, como se explica en nota 2.2. a los estados contables, el grupo adoptó NIIF 15 en el presente ejercicio, lo que le permite reconocer las ventas de las propiedades en desarrollo según el grado de avance de la obra. Dicha norma no estaba en vigencia para el período comparativo y no se han reexpresado los mismos. Respecto a la variación del resultado operativo, en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 el impacto del resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión fue una pérdida de ARS 7 millones mientras que para el mismo período del año anterior fue una ganancia de ARS 878 millones, esto se debe a que se adelantaron las valuaciones de las propiedades en Israel al mes de mayo 2018, por lo que se encuentran incluidas en el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2018, mientras que para el período comparativo no se habían adelantado, por lo que el efecto de dichas valuaciones se contabilizó en septiembre 2017.

<b>Telecomunicaciones (Cellcom) ARS MM</b>	<b>IT 19</b>	<b>IT 18</b>	<b>Var a/a</b>
Ingresos	6.205	4.226	46,8%
Resultado Operativo	-131	172	-
Depreciaciones y Amortizaciones	1.107	830	33,4%
<b>EBITDA</b>	<b>976</b>	<b>1.002</b>	<b>-2,6%</b>

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por “Cellcom” alcanzó en el período de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2018 los ARS 6.205 millones de ingresos y una pérdida operativa de ARS 131 millones. Para el mismo período de 2018, los ingresos fueron de ARS 4.226 millones y la ganancia operativa de ARS 172 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio del 49% del peso argentino frente al shekel israelí y a la erosión constante en los ingresos de los servicios móviles, los cuales fue compensados parcialmente por un aumento de los ingresos relacionados a líneas fijas, televisión e internet. Asimismo, los costos de contenido para televisión e internet se incrementaron en mayor medida que los ingresos que generaron, como así también hubo un incremento en los gastos de comercialización con el objetivo de captar más clientes. Durante el período de 3 meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, Cellcom vendió su participación en la subsidiaria Rimon, por lo que registró una ganancia en “otros resultados operativos, netos” de aproximadamente ARS 140 millones.

<b>Otros (resto de subsidiarias) ARS MM</b>	<b>IT 19</b>	<b>IT 18</b>	<b>Var a/a</b>
Ingresos	191	189	1,1%
Resultado Operativo	184	-10	-
Depreciaciones y Amortizaciones	12	13	-7,7%
<b>EBITDA</b>	<b>196</b>	<b>2</b>	<b>9.700,0%</b>

El segmento “**Otros**” alcanzó ingresos en el período de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2018 por ARS 191 millones y una ganancia operativa de ARS 184 millones. Durante el mismo período finalizado el 30 de septiembre de 2017, alcanzó ingresos por ARS 189 millones y una pérdida operativa de ARS 10 millones. Esto se debe

principalmente a una depreciación promedio del 49% del peso argentino frente al shekel israelí y una disminución en los ingresos de Epsilon y al resultado de la venta de Cyber Secdo por parte de Elron a al 30 de septiembre de 2018, la cual generó un resultado aproximado de ARS 214 millones.

Corporativo (DIC, IDBD y Dolphin) ARS MM	IT 19	IT 18	Var a/a
Ingresos	-	-	-
Resultado Operativo	-117	-59	98,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>-117</b>	<b>-59</b>	<b>98,3%</b>

El segmento “**Corporativo**” alcanzó en el período de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2018 una pérdida operativa de ARS 117 millones y para el mismo período finalizado el 30 de septiembre de 2017, una pérdida operativa de ARS 59 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio del 49% del peso argentino frente al shekel israelí y un aumento en los honorarios legales.

En relación a “Clal”, el Grupo valúa su tenencia en dicha compañía de **seguros** como un activo financiero a valor de mercado. La valuación de las acciones de Clal al 30 de septiembre de 2018 ascendía a ARS 23.666 millones.

Continuando con las instrucciones dadas por parte de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel al Administrador en torno a los lineamientos respecto a la venta de acciones en Clal, durante el ejercicio 2018, y el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2018, IDBD ha vendido un 20% adicional de su participación accionaria en Clal a través de cuatro transacciones de swap, de acuerdo a los mismos principios que aplicaron a la transacción de swap que fuera realizada e informada al mercado el 3 mayo de 2017. Luego de completarse estas transacciones la tenencia de IDBD en Clal se redujo al 29,8% de su capital social. Adicionalmente, IDBD tiene derecho a un potencial resultado, en el marco de las transacciones de swaps realizadas, las cuales acumulan el 25% de las acciones de Clal.

## XI. EBITDA por segmento (ARS millones)

### Centro de Operaciones Argentina

IT PF 19	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia /(Pérdida) operativa	4.398	8.642	4.280	84	-9	-40	210	17.565
Depreciaciones y amortizaciones	11	2	-	4	-	-	1	18
<b>EBITDA</b>	<b>4.409</b>	<b>8.644</b>	<b>4.280</b>	<b>88</b>	<b>-9</b>	<b>-40</b>	<b>211</b>	<b>17.583</b>

IT PF 18	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	2.685	353	179	-2	-18	-28	13	3.182
Depreciaciones y amortizaciones	6	-	-	4	-	-	-	10
<b>EBITDA</b>	<b>2.691</b>	<b>353</b>	<b>179</b>	<b>2</b>	<b>-18</b>	<b>-28</b>	<b>13</b>	<b>3.192</b>
<b>Var EBITDA</b>	<b>63,8%</b>	<b>2.348,7%</b>	<b>2.291,1%</b>	<b>4.300,0%</b>	<b>-50,0%</b>	<b>42,9%</b>	<b>1.523,1%</b>	<b>450,8%</b>

### Centro de Operaciones Israel

IT PF 19	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
<b>Ganancia /(Pérdida) operativa</b>	<b>1.125</b>	<b>-131</b>	<b>184</b>	<b>-117</b>	<b>1.061</b>
Depreciaciones y amortizaciones	7	1.107	12	-	1.126
<b>EBITDA</b>	<b>1.132</b>	<b>976</b>	<b>196</b>	<b>-117</b>	<b>2.187</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-7	-	-	-	-7
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.139</b>	<b>976</b>	<b>196</b>	<b>-117</b>	<b>2.194</b>

IT PF 18	Bienes Raíces	Tele- comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>	<b>1.538</b>	<b>172</b>	<b>-10</b>	<b>-59</b>	<b>1.641</b>
Depreciaciones y amortizaciones	9	830	13	-	852
<b>EBITDA</b>	<b>1.547</b>	<b>1.002</b>	<b>2</b>	<b>-59</b>	<b>2.492</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	878	-	-	-	878
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>669</b>	<b>1.002</b>	<b>2</b>	<b>-59</b>	<b>1.614</b>
<b>Var EBITDA</b>	<b>-26,8%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>9.700,0%</b>	<b>98,3%</b>	<b>-12,2%</b>
<b>Var EBITDA Ajustado</b>	<b>70,3%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>9.700,0%</b>	<b>98,3%</b>	<b>35,9%</b>

## XII. 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	10.375	-12	467	-3	10.827
Costos	-6.045	7	-481	-	-6.519
<b>Ganancia bruta</b>	<b>4.330</b>	<b>-5</b>	<b>-14</b>	<b>-3</b>	<b>4.308</b>
Resultado por venta de propiedades de inversión	16.710	-698	-	-	16.012
Gastos generales y de administración	-1.247	2	-	4	-1.241
Gastos de comercialización	-1.485	1	-	-	-1.484
Otros resultados operativos, netos	318	4	-	-1	321
<b>Ganancia Operativa</b>	<b>18.626</b>	<b>-696</b>	<b>-14</b>	<b>-</b>	<b>17.916</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-90	526	-	-	436
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>18.536</b>	<b>-170</b>	<b>-14</b>	<b>-</b>	<b>18.352</b>

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

## XIII. Deuda financiera y otras

### Centro de Operaciones Argentina

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de septiembre de 2018:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	32,8	Variable	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VII	ARS	9,3	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VIII	USD	184,5	7,00%	sep-19
Otra deuda	USD	41,2	-	feb-22
<b>Deuda Total IRSA</b>		<b>339,3</b>		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA <sup>(2)</sup>	USD	1,7		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>337,6</b>		
Descubiertos Bancarios	ARS	0,3	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRCP Clase IV	USD	140,0	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
<b>Deuda Total de IRSA CP</b>		<b>535,3</b>		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones <sup>(3)</sup>		270,5		
<b>Deuda Neta Consolidada</b>		<b>264,8</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 41,25 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(2) "Efectivo & Equivalentes más Inversiones IRSA" incluye Efectivo y Equivalentes IRSA e Inversiones en activos financieros corrientes y no corrientes IRSA

(3) "Efectivo & Equivalentes más Inversiones IRSA CP" incluye Efectivo y Equivalentes IRSA CP e Inversiones en activos financieros corrientes y nuestra tenencia en las Obligaciones Negociables de TGLT.

## Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 30 de junio de 2018

Deuda <sup>(1)</sup>	Total	Neta
Deuda IDBD	966	643
Deuda DIC	973	684

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 3,6573 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

## XIV. Hechos Relevantes del Período y Posteriores

### Centro de Operaciones Argentina

#### **Octubre 2018: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas**

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 29 de octubre de 2018, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en especie por la suma de ARS 1.412 millones en acciones de IRSA Propiedades Comerciales, subsidiaria de IRSA.
- Remuneraciones al Directorio y la Comisión Fiscalizadora por el ejercicio fiscal 2018 finalizado el 30 de junio de 2018.
- Renovación de Directores titulares y suplentes por vencimiento de mandato y designación de nuevo director suplente.
- Renovación del Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 350 millones.

#### **Noviembre 2018: Pago de dividendo en efectivo**

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad del 29 de octubre de 2018, se aprobó el pago de un dividendo en especie pagadero en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA (IRSA PC), una subsidiaria de la Compañía, hasta el monto de ARS 1.412.000.000, que se distribuirá entre los accionistas que revestían tal calidad al 9 de noviembre de 2018.

El dividendo en especie corresponde a un dividendo bruto de 0,0110911403208 acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA por cada acción de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (0,110911403208 acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA por ADR de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima) y se pagará el 12 de noviembre de 2018 o el primer día hábil después de dicha fecha.

## Centro de Operaciones Israel

#### **Julio 2018: Aumento de participación en DIC**

El 5 de julio de 2018 Tyrus adquirió 2.062.000 acciones de DIC en el mercado por NIS 20 millones (equivalente a ARS 227 millones a dicha fecha), equivalente al 1,35% de las acciones en circulación de dicha sociedad a dicha fecha. La tenencia del Grupo pasó del 76,57% a 77,92%.

#### **Agosto 2018: Posible venta de una subsidiaria de IDB Tourism**

El directorio de IDB Tourism, el 14 de agosto de 2018, aprobó el acuerdo para vender el 50% de una subsidiaria de IDBT la cual maneja las operaciones de turismo para ISRAIR por un total de NIS 26 millones (aproximadamente ARS 295 millones a la fecha de los presentes estados financieros). La transacción tiene fecha de cierre estimada para el 30 de noviembre de 2018. Dicha transacción no modifica las intenciones de venta de IDBT en su conjunto, la cual la gerencia espera que se complete en forma previa a junio de 2019.

### Agosto 2018: Venta de acciones de Clal

El 30 de agosto de 2018 continuando con las instrucciones dadas por parte de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel, IDBD ha vendido el 5% de su participación accionaria en Clal a través de una transacción de swap, de acuerdo a los mismos principios que aplicaron a las transacciones de swap que fueran realizadas e informadas al mercado en los meses precedentes de mayo y agosto de 2017; y enero y mayo 2018 en Nota 4 a los estados financieros anuales. La contraprestación por la transacción ascendió a un monto aproximado de NIS 173 millones (equivalente a aproximadamente ARS 1.766 millones a la fecha de la transacción). Luego de completarse la transacción mencionada, la tenencia de IDBD en Clal se redujo al 29,8% de su capital social.

### Agosto 2018: Acuerdo venta de terreno en EE.UU.

En agosto de 2018, una subsidiaria de IDBG firmó un acuerdo de venta de un terreno adyacente al proyecto Tivoli en Las Vegas por un valor de USD 18 millones (aproximadamente ARS 739 millones a la fecha de los presentes estados financieros).

## XV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2018	30.09.2017
Activo no corriente	330.248	167.145
Activo corriente	158.615	72.209
<b>Total Activo</b>	<b>488.863</b>	<b>239.354</b>
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	50.716	26.107
Interés no controlante	52.274	20.799
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>102.990</b>	<b>46.906</b>
Pasivo no corriente	305.010	148.410
Pasivo corriente	80.863	44.038
<b>Total Pasivo</b>	<b>385.873</b>	<b>192.448</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>488.863</b>	<b>239.354</b>

## XVI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2018	30.09.2017
<b>Resultado operativo</b>	<b>17.916</b>	<b>4.800</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	436	393
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>18.352</b>	<b>5.193</b>
Ingresos financieros	1.698	273
Costos financieros	-14.146	-4.888
Otros resultados financieros	7.058	297
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>-5.390</b>	<b>-4.318</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>12.962</b>	<b>875</b>
Impuesto a las ganancias	-1.832	-1.152
<b>Resultado del período de las operaciones continuadas</b>	<b>11.130</b>	<b>-277</b>
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-46	351
<b>Resultado del período</b>	<b>11.084</b>	<b>74</b>
Otros resultados integrales del período	17.867	-451
<b>Resultado integral del período</b>	<b>28.951</b>	<b>-377</b>
<u>Atribuible a:</u>		
<b>Accionistas de la sociedad controlante</b>	<b>13.357</b>	<b>272</b>
<b>Interés no controlante</b>	<b>15.594</b>	<b>-649</b>

## XVII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.09.2018	30.09.2017
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	3.434	2.638
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	1.078	-5.528
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	10.080	4.012
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>14.592</b>	<b>1.122</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	37.317	24.854
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	-184	4
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalente de efectivo	19.063	52
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	<b>70.788</b>	<b>26.032</b>

## XVIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)	30.09.2018	30.09.2017
<b>Liquidez</b>		
ACTIVO CORRIENTE	158.615	72.209
PASIVO CORRIENTE	80.863	44.038
<b>Endeudamiento</b>		
PASIVO TOTAL	385.873	192.448
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	50.716	26.107
<b>Solvencia</b>		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	50.716	26.107
PASIVO TOTAL	385.873	192.448
<b>Inmovilización del Capital</b>		
ACTIVO NO CORRIENTE	330.248	167.145
ACTIVO TOTAL	488.863	239.354

## XIX. 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 resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

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)

	2018	2017
Resultado del período	11.084	74
Resultado de operaciones discontinuadas	46	-351
Intereses ganados	-239	-151
Intereses perdidos	3.261	4.121
Impuesto a las ganancias	1.832	1.152
Depreciaciones y amortizaciones	1.144	863
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>17.128</b>	<b>5.708</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-16.012	-3.336
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-436	-393
Dividendos ganados	-35	-24
Diferencias de cambio, netas	9.346	531
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-245	2
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-6.813	-299
Otros costos financieros	115	138
<b>EBITDA Ajustado (no auditado)</b>	<b>3.048</b>	<b>2.327</b>
<b>Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)<sup>(1)</sup></b>	<b>28,15%</b>	<b>33,11%</b>

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

## **XX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio**

Nuestros negocios del centro de operaciones en Argentina e Israel han mostrado buenos resultados en el ejercicio fiscal 2018. Creemos que la diversificación de nuestro negocio en activos de real estate en Argentina y fuera del país nos posiciona favorablemente para encarar todos los desafíos y oportunidades que presenten los años venideros.

En relación a nuestro centro de operaciones de Argentina, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. ha evidenciado una desaceleración en el consumo en sus centros comerciales producto de la caída de la actividad económica de los últimos meses. Por el contrario, el negocio de oficinas ha crecido al ritmo de la depreciación del peso dado que sus contratos están denominados en dólares.

En materia de inversiones, durante el presente ejercicio, IRSA CP prevé incorporar aproximadamente 15.000 m2 de las obras de ampliación en curso de algunos de sus centros comerciales. Asimismo, pondrá en operación el edificio de oficinas "Polo Dot", de 32.000 m2 de ABL, ubicado en el complejo comercial lindero a su shopping Dot Baires, que ya se encuentra alquilado en su totalidad a locatarios de gran nivel como la compañía de e-commerce "Mercado Libre" y la de retail "Falabella". Asimismo, ha lanzado la obra de ampliación de Alto Palermo Shopping, el shopping más rentable del portafolio sobre el terreno lindero de su propiedad.

Adicionalmente, IRSA CP avanzara en el desarrollo de 35.468 m2 de ABL del edificio "Catalinas" ubicado en una de las zonas más premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina.

Además de los proyectos en curso, la compañía cuenta con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en Argentina en un contexto de una industria de alto potencial. Esperamos contar con las condiciones económicas, financieras y gubernamentales para poder ir ejecutando nuestro plan de crecimiento.

En relación a la inversión en las compañías israelíes IDBD y DIC, estamos muy satisfechos con los resultados obtenidos durante el ejercicio 2018. Seguiremos trabajando en 2019 para continuar reduciendo los niveles de deuda de la compañía, vender los activos no estratégicos del portafolio y mejorar los márgenes operativos de cada una de las subsidiarias operativas. Asimismo, trabajaremos en el cumplimiento de la 2da etapa de requerimiento de la Ley de Concentración, que exige eliminar un nivel más de compañía pública antes de diciembre de 2019.

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la posición financiera y bajo endeudamiento de la Compañía y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar consolidando el mejor portafolio de Argentina e Israel. Asimismo, como parte de nuestro continuo monitoreo de oportunidades de negocios y sujeto a las condiciones generales y particulares del mercado nacional e internacional, continuamos evaluando diferentes alternativas a fin de optimizar nuestra estructura de capital.

Eduardo S. Elsztain

Presidente

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados**  
**al 30 de septiembre de 2018 y 30 de junio de 2018**

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

	Nota	<b>30.09.2018</b>	<b>30.06.2018</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	225.746	162.726
Propiedades, planta y equipo	9	19.402	13.403
Propiedades para la venta	10, 21	3.186	6.018
Activos intangibles	11	17.400	12.297
Otros activos		114	189
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	34.122	24.650
Activos por impuesto diferido	18	406	380
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		415	415
Activos restringidos	12	2.520	2.044
Créditos por ventas y otros créditos	13	11.637	8.142
Inversiones en activos financieros	12	2.405	1.703
Activos financieros disponibles para la venta	12	12.895	7.788
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>330.248</b>	<b>239.755</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10, 21	3.705	3.232
Inventarios	21	880	630
Activos restringidos	12	6.493	4.245
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		496	399
Grupo de activos destinados para la venta	27	8.922	5.192
Créditos por ventas y otros créditos	13	21.125	14.947
Inversiones en activos financieros	12	35.345	25.503
Activos financieros disponibles para la venta	12	10.772	4.466
Instrumentos financieros derivados	12	89	87
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	70.788	37.317
<b>Total del activo corriente</b>		<b>158.615</b>	<b>96.018</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>488.863</b>	<b>335.773</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		50.716	37.421
Interés no controlante		52.274	37.120
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>102.990</b>	<b>74.541</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	16	263.765	181.046
Pasivos por impuesto diferido	18	33.312	26.197
Deudas comerciales y otras deudas	15	2.138	3.484
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		27	-
Provisiones	17	5.454	3.549
Beneficios a los empleados		159	110
Instrumentos financieros derivados	12	61	24
Remuneraciones y cargas sociales		94	66
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>305.010</b>	<b>214.476</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	15	16.729	14.617
Préstamos	16	53.363	25.587
Provisiones	17	1.536	1.053
Grupo de pasivos destinados para la venta	27	6.118	3.243
Remuneraciones y cargas sociales		2.281	1.553
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		615	522
Instrumentos financieros derivados	12	221	181
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>80.863</b>	<b>46.756</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>385.873</b>	<b>261.232</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>488.863</b>	<b>335.773</b>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros consolidados.

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017**

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

	Nota	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Ingresos	19	10.827	7.029
Costos	20, 21	(6.519)	(3.912)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>4.308</b>	<b>3.117</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	16.012	3.360
Gastos generales y de administración	20	(1.241)	(793)
Gastos de comercialización	20	(1.484)	(987)
Otros resultados operativos, netos	22	321	103
<b>Ganancia operativa</b>		<b>17.916</b>	<b>4.800</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	436	393
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>18.352</b>	<b>5.193</b>
Ingresos financieros	23	1.698	273
Costos financieros	23	(14.146)	(4.888)
Otros resultados financieros	23	7.058	297
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>(5.390)</b>	<b>(4.318)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>12.962</b>	<b>875</b>
Impuesto a las ganancias	18	(1.832)	(1.152)
<b>Resultado de operaciones continuadas</b>		<b>11.130</b>	<b>(277)</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	28	(46)	351
<b>Resultado del período</b>		<b>11.084</b>	<b>74</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>			
Diferencia de conversión		12.847	(179)
Participación en otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos		4.345	(268)
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias		1	-
<b>Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas</b>		<b>17.193</b>	<b>(447)</b>
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas		674	(4)
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b>17.867</b>	<b>(451)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>28.951</b>	<b>(377)</b>
Resultado integral de operaciones continuadas		28.323	(724)
Resultado integral de operaciones discontinuadas		628	347
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>28.951</b>	<b>(377)</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		9.401	553
Interés no controlante		1.683	(479)
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		9.440	422
Interés no controlante		1.690	(699)
<b>Resultado integral atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		13.357	272
Interés no controlante		15.594	(649)
<b>Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		12.731	165
Interés no controlante		15.592	(889)
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico		16,35	0,96
Diluido		16,24	0,96
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico		16,42	0,73
Diluido		16,30	0,73

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros consolidados.

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados**  
**por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017**

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

	Nota	<b>30.09.18</b>	<b>30.09.2017</b>
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	14	3.303	2.393
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(60)	(155)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas</b>		<b>3.243</b>	<b>2.238</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		191	400
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>3.434</b>	<b>2.638</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Aumento de participación en asociadas y negocios conjuntos		(61)	(30)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(1.172)	(621)
Efectivo incorporado por desconsolidación de subsidiarias		33	-
Cobros por venta de propiedades de inversión		7	26
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(491)	(718)
Anticipos financieros		-	(106)
Adquisición de activos intangibles		(433)	(114)
Aumento de depósitos restringidos, netos		(181)	(223)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		90	76
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		389	-
Cobro de préstamos otorgados		57	-
Adquisición de inversiones en activos financieros		(4.984)	(6.675)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		7.640	3.477
Intereses cobrados de activos financieros		183	54
Dividendos cobrados		125	22
Préstamos otorgados a vinculadas		(5)	(229)
Préstamos otorgados		-	(88)
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión continuadas</b>		<b>1.197</b>	<b>(5.149)</b>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión discontinuadas		(119)	(379)
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión</b>		<b>1.078</b>	<b>(5.528)</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables		14.383	4.803
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(2.830)	(1.326)
Obtención / (cancelación) neta préstamos de corto plazo		671	375
Intereses pagados		(1.590)	(1.572)
Emisión de capital en subsidiarias		-	276
Recompra de obligaciones negociables		(496)	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		-	129
Adquisición de terceros en interés no controlante en subsidiarias		(227)	(45)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias		7	18
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		53	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		(3)	-
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias		(220)	(131)
Cobros netos de instrumentos financieros derivados		233	22
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación continuadas</b>		<b>9.981</b>	<b>2.549</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación discontinuadas		99	1.463
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación</b>		<b>10.080</b>	<b>4.012</b>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		14.421	(362)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		171	1.484
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>14.592</b>	<b>1.122</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	13	37.317	24.854
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta		(184)	4
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		19.063	52
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	13	<b>70.788</b>	<b>26.032</b>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros consolidados.

### **Oficinas Centrales**

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

[www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar)

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Relación con Inversores**

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

[finanzas@irsa.com.ar](mailto:finanzas@irsa.com.ar)

### **Asesores Legales de la compañía**

**Estudio Zang, Bergel & Viñes**

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Agente de Registro y Transferencia**

**Caja de Valores S.A.**

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Auditores independientes de la compañía**

**PricewaterhouseCoopers Argentina**

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 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](mailto:shareowner-svcs@bankofny.com)



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