

Anuncio de Resultados IT PF 2020



**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al primer trimestre del
Período Fiscal 2020**

Martes 12 de noviembre de 2019, 11:00 AM BA (09:00 AM US 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) or

1-412-317-6388 (international)

54-11-39845677 (Argentina)

Conference ID # IRSA

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=e4be839d-6ab4-4ed8-9677-89be73cbdc46>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 21 de noviembre de 2019

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10136632**

Hechos destacados del Período

- El resultado neto del primer trimestre del PF 2020 registró una ganancia de ARS 10.983 millones comparado con una ganancia de ARS 9.059 millones en el IQ19, principalmente explicado por el resultado proveniente de la desconsolidación de Gav-Yam producto de la pérdida de control compensado por menores resultados de la valuación a mercado de Clal en el centro de operaciones Israel y menores resultados por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión en el centro de operaciones de Argentina.
- El EBITDA ajustado del primer trimestre de 2020 fue de ARS 5.268 millones (ARS 1.434 millones del centro de operaciones de Argentina y ARS 3.834 millones del centro de operaciones de Israel), incrementándose en un 28,6% respecto a igual trimestre de 2019.
- El EBITDA ajustado de los segmentos de renta en Argentina disminuyó un 4,1% en el trimestre comparado, debido principalmente a la caída del 14,5% en centros comerciales y del 33,8% en hoteles compensado parcialmente por un crecimiento del 62,5% en el negocio de oficinas.
- Con fecha 30 de octubre, nuestra Asamblea de Accionistas ha aprobado un dividendo en especie por la suma de ARS 480 millones pagadero en acciones de IRSA Propiedades Comerciales (0,00404623926578 acciones IRCP/acción IRSA y 0.0404623926578 acciones IRCP/ADR IRSA).

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

Resultados Consolidados

<i>(en ARS millones)</i>	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	18.610	16.376	13,6%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9.032	10.187	-11,3%
Resultado Operativo	11.327	12.391	-8,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	2.973	1.894	57,0%
EBITDA⁽¹⁾	14.300	14.285	0,1%
EBITDA ajustado⁽¹⁾	5.268	4.098	28,6%
Resultado del Período	10.983	9.059	21,2%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	3.298	7.982	-58,7%
Atribuible a interés no controlante	7.685	1.077	613,6%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía aumentaron un 13,6% durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2020 comparado con igual período de 2019, y el EBITDA ajustado aumentó un 28,6% alcanzando los ARS 5.268 millones, ARS 1.434 millones proveniente del Centro de Operaciones Argentina, que disminuyó un 8%, y ARS 3.834 millones del Centro de Operaciones Israel, que se incrementó un 51% producto, principalmente, de un incremento en el EBITDA en el segmento de Telecomunicaciones (Cellcom) como consecuencia del impacto de implementación de IFRS 16: los costos de arrendamiento ahora son incluidos dentro de las Amortizaciones.

El Resultado Neto para el período bajo análisis registró una ganancia de ARS 10.983 millones, un 21,2% superior a la ganancia registrada durante el mismo período de 2019, principalmente explicado por el resultado proveniente de la desconsolidación de Gav-Yam producto de la pérdida de control compensado por menores resultados de la valuación a mercado de Clal en el centro de operaciones Israel y menores resultados por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión en el centro de operaciones de Argentina.

Centro de Operaciones Argentina

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

Durante el primer trimestre del ejercicio 2020, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 18.367,4 millones, cayendo un 6,5% en términos reales comparado con igual período de 2019. Si bien el consumo en Argentina se ha desacelerado en los últimos trimestres debido principalmente a la caída del salario real, se evidencia en este trimestre una menor caída en términos reales que podría explicarse, al menos parcialmente, por mayores alternativas de financiamiento al consumo, como ser los planes “Ahora 12” y “Ahora 18”, que permiten el financiamiento en cuotas con tarjeta de crédito.

La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 332.774 m2 en el trimestre, disminuyendo en aproximadamente 13.000 m2, comparada con el mismo período del ejercicio anterior, producto del fin de la concesión de Buenos Aires Design en diciembre de 2018 (IIT 19). La ocupación del portafolio se redujo al 94,3% producto, principalmente, de la salida anticipada de Walmart en Dot Baires Shopping. Excluyendo el impacto de la salida de Walmart la ocupación alcanzó el 97,5%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

<i>(en ARS millones, excepto indicado)</i>	IT 20	IVT 19	IIIT 19	IIT 19	IT 19
Superficie Alquilable Total (m ²)	332.277	332.150	332.774	332.119	345.929
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	18.367	18.413	15.261	21.031	19.648
Ocupación	94,3%	94,7%	94,5%	94,9%	98,7%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.525	1.786	-14,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	440	-3.168	-
Resultado Operativo	1.513	-1.912	-
Depreciaciones y Amortizaciones	27	31	-12,9%
EBITDA⁽¹⁾	1.540	-1.881	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	1.100	1.287	-14,5%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento disminuyeron un 14,6% en el primer trimestre del ejercicio 2020, comparado con el mismo período del año anterior, debido principalmente al impacto de los componentes fijos que no acompañaron la recuperación de las ventas de locatarios en el trimestre, como los alquileres básicos que cayeron un 20,8% en términos reales y derechos de admisión que cayeron 17,1%. Los costos del segmento sumado a los gastos generales, de administración y comercialización (SG&A) disminuyeron aproximadamente un 17,7% en el período. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 1.100 millones, 14,5% por debajo del mismo período del ejercicio 2019, y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 72,1%, en línea con el mismo período del ejercicio anterior.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de apertura	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.637	135	98,1%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.802	165	97,7%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	37.958	127	99,1%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	98,1%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	94,7%	100%
Buenos Aires Design ⁽⁵⁾	nov-97	CABA	-	-	-	-
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.807	155	75,6%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	98,9%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	94,5%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.311	86	97,2%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.681	141	99,8%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.876	127	95,0%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	99,9%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	95,7%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	96,9%	99,1%
Patio Olmos ⁽⁶⁾	sep-07	Córdoba				
Total			332.277	1.550	94,3%	

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

(6) 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 20	IT 19	Var a/a
Alto Palermo	2.279,2	2.349,5	-3,0%
Abasto Shopping	2.362,8	2.662,7	-11,3%
Alto Avellaneda	2.069,0	2.352,8	-12,1%
Alcorta Shopping	1.291,2	1.294,4	-0,2%
Patio Bullrich	872,3	783,1	11,4%
Buenos Aires Design ⁽¹⁾	-	291,2	-100,0%
Dot Baires Shopping	1.748,2	2.031,5	-13,9%
Soleil	1.007,3	1.019,1	-1,2%
Distrito Arcos	1.090,8	918,0	18,8%
Alto Noa Shopping	803,5	865,2	-7,1%
Alto Rosario Shopping	1.835,2	1.894,8	-3,1%
Mendoza Plaza Shopping	1.441,6	1.533,2	-6,0%
Córdoba Shopping	564,0	613,9	-8,1%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	418,3	453,4	-7,7%
Alto Comahue	584,0	585,6	-0,3%
Total	18.367,4	19.648,4	-6,5%

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

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio⁽¹⁾

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)	IT 20	IT 19	Var a/a	2019	2018	2017
Tienda Ancla	970,9	1.043,0	-6,9%	3.576	4.401	4.114
Vestimenta y calzado	9.928,1	10.403,1	-4,6%	36.716	40.038	40.588
Entretenimiento	766,2	774,4	-1,1%	2.215	2.382	2.587
Hogar	360,6	526,3	-31,5%	1.468	2.149	2.104
Restaurant	2.241,7	2.383,9	-6,0%	7.400	8.462	8.064
Misceláneos	2.296,8	2.451,9	-6,3%	8.284	9.064	8.738
Servicios	216,4	267,8	-19,2%	788	828	561
Electro	1.586,7	1.798,0	-11,8%	5.628	9.425	8.940
Total	18.367,4	19.648,4	-6,5%	66.075	76.747	75.696

(1) Exponemos la información presentada en la Memoria al 30 de junio de 2019 para los PF 2019, 2018 y 2017 con una rectificación en los importes por rubro sin afectar el monto total.

Composición Ingresos al 30 de septiembre

(por concepto, en ARS millones)	IT 20	IT 19	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	764	965	-20,8%
Alquileres Porcentuales	365	354	3,1%
Total de alquileres	1.130	1.319	-14,3%
Ingresos por publicidad no tradicional	41	42	-2,4%
Ingresos por cargos de admisión	191	231	-17,1%
Gerenciamiento	21	23	-9,0%
Estacionamiento	89	115	-22,6%
Comisiones	41	44	-6,7%
Otros	11	14	16,1%
Subtotal ⁽²⁾	1.525	1.786	-14,6%
FPC y Expensas	665	759	-12,4%
Total	2.142	2.474	-13,4%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 103,6 millones acumulados a septiembre 2019.

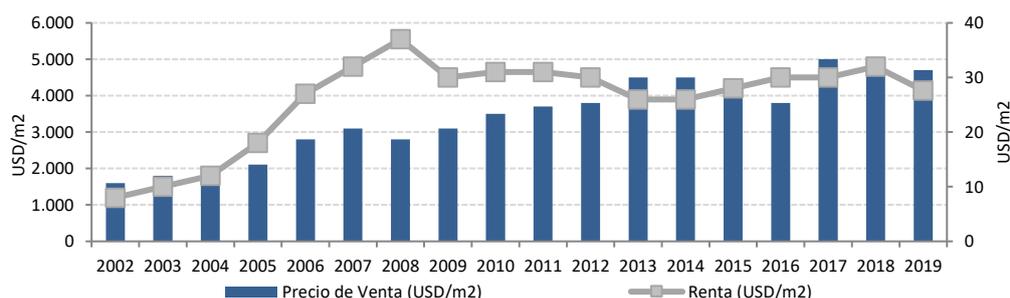
(2) No incluye Patio Olmos.

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado un período de gran volatilidad cambiaria. El precio por los espacios comerciales Premium disminuyó levemente a USD/m² 4.700, al igual que los precios de alquiler que disminuyeron con respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 27,6 para el segmento A+. La vacancia del segmento premium se incrementó levemente a niveles del 6,8%, tendencia que se espera continúe en los próximos meses con la finalización de edificios actualmente en construcción.

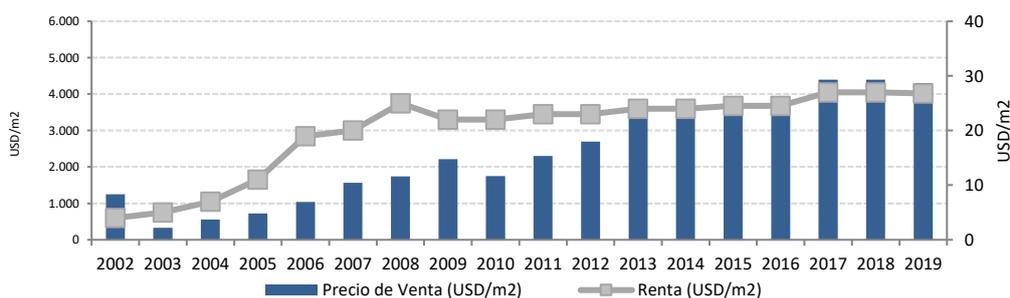
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en su potencial para los próximos años. Sin embargo, la renta muestra una tendencia a la baja ubicándose en torno a los USD/m² 26,8.

Valores de Venta y Renta de Oficinas A+ Ciudad de Buenos Aires



Fuente: LJ Ramos.

Valores de Venta y Renta de Oficinas de Oficinas A+ Zona Norte



Fuente: LJ Ramos.

La superficie total alquilable durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2019 fue de 115.640 m² incrementándose notablemente con respecto al mismo período del año anterior producto de la inauguración del edificio Zetta en mayo de 2019.

La ocupación promedio del portfolio se mantuvo en línea con el trimestre anterior en 88,1% debido a un incremento en la vacancia de nuestros edificios clase B, Suipacha 661 y Philips. Si consideramos la ocupación del portfolio A+ y A, la misma alcanzó el 96,6%. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m² 26,6 en línea con los valores de trimestres anteriores.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IT 20	IVT 19	IIIT 19	IIT 19	IT 19
Superficie alquilable	115.640	115.378	83.205	83.213	83.213
Ocupación Total	88,1%	88,3%	91,4%	90,0%	93,4%
Ocupación clase A+ y A	96,6%	97,2%	95,0%	93,1%	97,6%
Ocupación clase B	46,2%	45,0%	79,6%	79,6%	79,6%
Renta USD/m ²	26,6	26,4	26,3	27,0	25,7

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	512	344	48,8%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	5.006	10.575	-52,7%
Resultado Operativo	5.425	10.830	-49,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	5	6	-16,7%
EBITDA⁽¹⁾	5.430	10.836	-49,9%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	424	261	62,5%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

En términos reales, durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2020, los ingresos de oficinas se incrementaron un 53,5% con relación a igual período de 2019. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 67,6% en términos reales comparado con el mismo período del año anterior debido al impacto positivo de la devaluación en nuestros contratos denominados en dólares y al efecto del aplanamiento de la renta del nuevo edificio Zetta. El margen de EBITDA alcanzó en el período 85,3%, 6,8 pp por encima del mismo período del año anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de septiembre de 2019:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA
Oficinas⁽⁴⁾				
Edificio República	28/04/08	19.885	92,6%	100%
Torre Bankboston	27/08/07	14.865	93,5%	100%
Intercontinental Plaza	18/11/97	2.979	100,0%	100%
Bouchard 710	01/06/05	15.014	100,0%	100%
Suipacha 652/64	22/11/91	11.465	31,2%	100%
Dot Building	28/11/06	11.242	100,0%	80%
Edificio Philips	05/06/17	8.017	67,6%	100%
Edificio Zetta	06/05/19	32.173	97,5%	80%
Subtotal Oficinas		115.640	88,1%	N/A
Otras Propiedades				
Santa María del Plata S.A	17/10/97	116.100	25,9%	100%
Nobleza Piccardo ⁽⁵⁾	31/05/11	109.610	79,8%	50,0%
Otras Propiedades ⁽³⁾	N/A	12.292	35,6%	N/A
Subtotal Otras Propiedades		238.002	51,3%	N/A
Total Oficinas y Otros		353.380	63,3%	N/A

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/09/19. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/09/19.

(3) A través de IRSA Propiedades Comerciales S.A

(4) A través de Quality Invest S.A.

(5) Incluye las siguientes propiedades: Terreno Lindero de Dot, Terreno Intercontinental, Anchorena 665, Puerto Retiro, Casona Abril, Constitución 1111 y Rivadavia 2774

A continuación, exponemos la siguiente tabla presentada en la Memoria al 30 de junio de 2019 con una rectificación en el número y monto de contratos no renovados.

Edificio	Numero de contratos ⁽¹⁾⁽⁵⁾	Monto de Alquiler Anual ⁽²⁾	Alquiler por m ² Nuevos y renovados ⁽³⁾	Alquiler por m ² Anteriores ⁽³⁾	N° de contratos no renovados	Contratos no renovados Monto de alquiler anual ⁽⁴⁾
Bouchard 710	1	10.698.433	1.214	1.257	-	-
Della Paolera 265	3	104.463.158	1.249	1.251	1	2.242.046
Edificio Republica	8	93.015.881	1.343	1.230	-	-
DOT Building	3	42.673.277	1.078	1.008	-	-
Suipacha 652/64	1	10.576.344	552	530	-	-
Zetta Building	2	386.602.685	1.027	-	-	-
Total Oficinas	18	648.029.779	1.086	1.139	1	2.242.046

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el PF 2019.

(2) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes de inicio del contrato multiplicado por 12 meses.

(3) Valor mensual.

(4) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes en el que finalizo el contrato, multiplicado por 12 meses.

(5) No incluye contratos de cocheras, ni antenas, ni espacio terraza.

IV. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IT 20	IT 19	Var %
Ingresos	61	34	79,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	3.769	3.811	-1,1%
Resultado Operativo	3.692	3.762	-1,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	2	2	0,0%
EBITDA⁽¹⁾	3.694	3.764	-1,9%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-75	-47	59,6%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento “Ventas y Desarrollos” crecieron un 79,4% durante el primer trimestre del ejercicio 2020 comparado con igual período del año anterior, debido al impacto del reconocimiento de ganancias anticipadas en la obra Catalinas debido a la aplicación de IFRS 15. El EBITDA Ajustado del segmento fue negativo en ARS 75 millones, comparado con una pérdida de ARS 47 millones en el mismo período del año anterior.

A continuación, exponemos la tabla de reservas de tierra de IRSA CP presentada en la Memoria al 30 de junio de 2019 con la rectificación del valor razonable de ciertas propiedades

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m ²)	Superficie construable (m ²)	ABL (m ²)	Superficie vendible (m ²)	Valor razonable (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Beruti (Astor Palermo) - CABA	100%	24/6/2008	-	-	-	175	235,9
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales - Buenos Aires	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	61,6
Total Intangibles (Residencial)			-	-	-	1.636	297,5
RESERVAS DE TIERRA							
Catalinas – CABA ⁽⁴⁾	100%	26/5/2010	3.648	58.100	30.832	-	-
Subtotal Oficinas			3.648	58.100	30.832	-	-
Total en Desarrollo			3.648	58.100	30.832	-	-
UOM Luján - Buenos Aires	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	445,9
Predio San Martín (Ex Nobleza Piccardo) - Buenos Aires	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	1.715,0
La Plata - Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	423,1
Maltería Hudson – Gran Buenos Aires	100%	31/7/2018	147.895	177.000	-	-	1.019,8
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	1.557,5
Subtotal Usos Mixtos			1.570.296	1.343.940	10.518	75.869	5.161,3
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA ⁽²⁾	100%	24/9/1997	-	21.536	-	16.385	539,1
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	8.000	13.500	-	2.160	19,6
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	18.000	-	18.000	100,6
Subtotal Residencial			21.000	53.036	-	36.545	659,3
Polo Dot expansión comercial – CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	590,0
Terreno Paraná - Entre Ríos ⁽³⁾	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
Subtotal Retail			10.022	5.000	20.940	-	590,0
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	1.135,7
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	473,3
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	2.800	5.000	5.000	-	11,1
Subtotal Oficinas			21.735	5.000	62.998	-	1.620,1
Total Futuros Desarrollos			1.623.053	1.406.976	94.456	112.414	8.030,7
Otras Reservas⁽¹⁾			1.899	-	7.297	262	642,0
Total Reservas de Tierra			1.624.952	1.406.976	101.753	112.676	8.672,7

(1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Beruti 3336, Terreno lindero DOT y terreno lindero Mendoza Shopping.

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

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones.

(4) Acuerdos de venta por el 86,93% de la propiedad en desarrollo se han firmado entre IRSA e IRSA CP y las unidades restantes se han vendido a Globant, también a través de un acuerdo. La escritura de venta con ambas entidades aún no se ha firmado. El valor razonable revelado anteriormente corresponde solo a la tierra.

V. CAPEX (a través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 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. El avance de la obra al 30 de septiembre era del 37,9% y la finalización está prevista para julio de 2020.

200 Della Paolera - Catalinas

El edificio en construcción 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 cuenta con 30.832 m2 correspondientes a 26 pisos y 272 cocheras del edificio. La inversión estimada en el proyecto asciende a la suma de ARS 2.600 millones y al 30 de septiembre de 2019, el grado de avance del desarrollo era del 73,4%. Al día de la fecha, contamos con el 21% de los m2 de ABL propios de IRSA CP con contratos de locación firmados y hay buenas perspectivas de comercialización del resto de la superficie.



VI. Hoteles

En el primer trimestre del ejercicio 2020, el segmento hoteles ha registrado una caída en su nivel de ingresos del orden del 10,2% debido principalmente a la caída en la tarifa y el crecimiento de la vacancia del hotel Libertador luego de que la compañía adquiriera el 20% de la tenencia a Sheraton y comenzara a operar el hotel, sumado a que la volatilidad económica del trimestre afectó la actividad en general y los eventos corporativos en particular. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 94 millones durante el período bajo análisis, 33,8% por debajo del registrado en el mismo período del año anterior.

	IT 20	IVT 19	IIIT 19	IIT 19	IT 19
Ocupación Promedio	61,6%	65,2%	69,3%	68,5%	64,5%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	167	197	209	205	189

(en ARS millones)	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	513	571	-10,2%
Resultado Operativo	62	110	-43,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	32	32	-
EBITDA	94	142	-33,8%

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 30 de septiembre de 2019:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación USD ⁽²⁾
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	313	71,1%	136
Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	100,00%	200	48,5%	98
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50,00%	205	59,9%	279
Total	-	-	718	61,6%	167

(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 m² distribuida en 34 pisos.

Al 30 de septiembre de 2019, el edificio estaba ocupado en un 95,6% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m² 79,3.

Lipstick	Sep-19	Sep-18	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.092	-
Ocupación	95,6%	96,9%	-1,3 p.p
Renta (US\$/m2)	79,3	77,1	2,9%

En junio de 2019 se firmó un contrato de depósito "Escrow Agreement" por la suma de suma de USD 5,1 millones, mediante el cual se adquirió una opción para comprar la posición controlante sobre uno de los terrenos en el cual se encuentra implantado el edificio Lipstick. Esta opción venció el 30 de agosto, por lo cual el vendedor tiene derecho a cobrar el depósito. La compañía continuará las negociaciones tratando de obtener fuentes de fondeo que nos permitan ejecutar la compra.

Inversión en Condor Hospitality Trust.

El 19 de julio de 2019, Condor firmó un acuerdo y plan de fusión con una sociedad no relacionada al grupo. De acuerdo con lo acordado cada acción ordinaria de Condor, cuyo valor nominal es US\$ 0,01 por acción se cancelará antes de la fusión y se convertirá en el derecho a recibir un monto en efectivo equivalente a US\$ 11,10 por acción ordinaria. Adicionalmente de conformidad con los términos y condiciones del acuerdo de fusión, cada acción Serie E convertibles, se cancelarán automáticamente y se convertirán en el derecho a recibir una cantidad en efectivo igual a US\$ 10,00 por acción.

Se estima que la operación se perfeccionará entre noviembre y diciembre de 2019. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, el Grupo poseía 2.245.099 acciones ordinarias y 325.752 acciones Serie E.

VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-
Resultado Operativo	-64	-64	-
Depreciaciones y Amortizaciones	1	-	-
EBITDA	-63	-64	-1,6%

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 2019. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer trimestre de 2020 una ganancia de ARS 349 millones comparado con una ganancia de ARS 92 millones en el mismo periodo de 2019. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

Centro de Operaciones Israel

X: Inversión en IDB Development Corporation y Discount Investment Corporation (“DIC”)

Al 30 de septiembre de 2019, la participación indirecta de IRSA en IDB Development Corp. era del 100% de su capital social y en Discount Corporation Ltd. (“DIC”), del 82,31% 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 de DIC, Property & Building (“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. 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 1 de julio de 2019 y el 30 de septiembre de 2019.

Bienes Raíces (Property & Building - PBC) - ARS MM	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	2.896	2.518	15,0%
Resultado Operativo	929	749	24,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	13	11	18,2%
EBITDA	942	760	23,9%
EBITDA ajustado	942	760	23,9%

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria PBC alcanzaron en el primer trimestre de 2020 los ARS 2.896 millones y ARS 929 millones respectivamente y para el mismo período finalizado el 30 de septiembre de 2019, alcanzaron los ARS 2.518 millones y ARS 749 millones respectivamente. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 20,66% del peso argentino frente al shekel israelí, compensado por una apreciación del Shekel contra el dólar, que hace que los ingresos en Shekels por los alquileres del HSBC sean menores. Adicionalmente el mercado se caracterizó por mantener una estabilidad en términos de demanda y tasas de ocupación manteniendo una ocupación del 97% en promedio en Israel y un 100% en el HSBC building.

Telecomunicaciones (Cellcom) ARS MM	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	12.073	10.049	20,1%
Resultado Operativo	278	-137	-302,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	2.844	1.792	58,7%
EBITDA	3.122	1.655	88,6%

El segmento de Telecomunicaciones llevado a cabo por "Cellcom" alcanzó en el período de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2019 los ARS 12.073 millones de ingresos y una ganancia operativa de ARS 278 millones. Para el mismo período de 2018, los ingresos fueron de ARS 10.049 millones y la pérdida operativa de ARS 137 millones. Esto se debe principalmente a un aumento de los ingresos relacionados a líneas fijas, televisión e internet que compensan la pérdida de ingresos del sector de telefonía celular, acompañado de una reducción de costos de estructura.

Otros (resto de subsidiarias) ARS MM	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	360	308	16,9%
Resultado Operativo	-42	292	-114,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	26	19	36,8%
EBITDA	-16	311	-105,1%

El segmento "**Otros**" alcanzó ingresos en el primer trimestre del ejercicio 2020 de ARS 360 millones y una pérdida operativa de ARS 42 millones. Durante el mismo período ejercicio 2019, alcanzó ingresos por ARS 308 millones y una ganancia operativa de ARS 292 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 20,66% del peso argentino frente al shekel israelí y una caída en los ingresos de Bartan, Adicionalmente durante el primer trimestre del PF 2020 Elron vendió compañías asociadas mientras en el periodo actual no se registraron ventas de este tipo.

Corporativo (DIC, IDDB y Dolphin) ARS MM	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	-	-	-
Resultado Operativo	-214	-189	13,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-
EBITDA	-214	-189	13,2%

El segmento "Corporativo" alcanzó en el período de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2019 una pérdida operativa de ARS 214 millones y para el mismo período finalizado el 30 de septiembre de 2018, una pérdida de ARS 189 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 20,66% del peso argentino frente al shekel israelí y una disminución en los honorarios por servicios de asesores legales.

En relación con “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 30/09/2019 ascendía a ARS 14.675 millones.

XI. EBITDA por Centro de Operaciones (ARS millones)

Centro de Operaciones Argentina

IT PF 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia / (pérdida) operativa	1.513	5.425	3.692	62	-35	-64	188	10.781
Depreciaciones y amortizaciones	27	5	2	32	1	1	7	76
EBITDA	1.540	5.430	3.694	94	-34	-63	195	10.857

IT PF 19	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia / (pérdida) operativa	-1.912	10.830	3.762	110	-17	-64	178	12.887
Depreciaciones y amortizaciones	31	6	2	32	-	-	2	72
EBITDA	-1.881	10.836	3.764	142	-17	-64	180	12.959
Var EBITDA	-	-49,89%	-1,86%	-33,80%	100,00%	-1,56%	8,33%	-16,22%

Centro de Operaciones Israel

IT PF 20	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
Ganancia / (pérdida) operativa	929	278	-42	-214	951
Depreciaciones y amortizaciones	13	2.844	26	-	2.883
EBITDA	942	3.122	-16	-214	3.834
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	942	3.122	-16	-214	3.834

IT PF 19	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
Ganancia / (pérdida) operativa	749	-137	292	-189	715
Depreciaciones y amortizaciones	11	1.792	19	-	1.822
EBITDA	760	1.655	311	-189	2.537
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	760	1.655	311	-189	2.537
Var EBITDA	23,95%	88,64%	-105,14%	13,23%	51,12%
Var EBITDA Ajustado	23,95%	88,64%	-105,14%	13,23%	51,12%

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	17.971	-20	665	-6	18.610
Costos	-11.097	8	-697	-	-11.786
Ganancia bruta	6.874	-12	-32	-6	6.824
Resultado por venta de propiedades de inversión	9.433	-401	-	-	9.032
Gastos generales y de administración	-2.117	4	-	8	-2.105
Gastos de comercialización	-2.395	4	-	-	-2.391
Otros resultados operativos, netos	-63	-	32	-2	-33
Ganancia Operativa	11.732	-405	-	-	11.327
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-226	303	-	-	77
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	11.506	-102	-	-	11.404

*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 2019:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	10,2	Variable	< 360 días
ON Clase II (USD)	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase II (CLP)	CLP	44,2	10,50%	ago-20
ON Clase I	USD	181,5	10,00%	nov-20
Mutuo con IRSA CP	USD	28,5	-	nov-22
Otra deuda	USD	29,4	-	feb-22
Deuda Total IRSA		365,2		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾	USD	0,6		
Deuda Neta IRSA	USD	364,5		
Descubiertos Bancarios	ARS	17,3	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRCP Clase IV ⁽²⁾	USD	137,7	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		550,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾		203,3		
Deuda Neta Consolidada		346,7		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 57,59 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Neto de recompras.

(3) "Efectivo & Equivalentes más Inversiones" incluye Efectivo y Equivalentes e Inversiones en activos financieros corrientes.

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 30 de junio de 2019:

Deuda ⁽¹⁾	Neta (NIS millones)
Deuda IDBD	2.173
Deuda DIC	2.661

(1) Caja en IDB incluye NIS 430 millones como colateral de la transacción de swap de Clal

XIV. Hechos Relevantes del período y Posteriores

Centro de Operaciones Argentina

Agosto 2019: Emisión de Obligaciones Negociables

El 6 de agosto de 2019, la Sociedad realizó la reapertura de las Obligaciones Negociables Clase I en el mercado local por la suma de USD 85,2 millones, el precio de emisión licitado fue de 103,77%, que resultó en una tasa interna de retorno del 8,75% nominal anual. Asimismo, en la misma fecha, se emitieron las Obligaciones Negociables Clase II denominadas en pesos chilenos, suscribibles y pagaderas en dólares, por un monto de CLP 31.502,6 millones (equivalentes a USD 45 millones) a una tasa del 10,5% por un plazo de 12 meses. Los fondos serán destinados a refinanciar pasivos de corto plazo y cancelar obligaciones negociables que vencen durante el año.

Agosto 2019: Aporte de Capital a Dolphin

El 30 de agosto de 2019, el Directorio de la Sociedad ha aprobado la suscripción de un compromiso con Dolphin Netherlands B.V., sociedad holandesa controlada en un 100% por la subsidiaria Tyrus S.A., para realizar aportes de capital en Dolphin Netherlands B.V. por hasta la suma NIS 210.000.000 (doscientos diez millones de shekels israelíes), según cronograma de compromisos asumidos por Dolphin Netherlands B.V. entre septiembre de 2019 y septiembre de 2021 con IDB Development Corporation Ltd. ("IDBD").

Se hace saber con referencia a Dolphin Netherlands B.V. que dicha sociedad se comprometería a realizar aportes en su 100% controlada IDBD sujeto al acaecimiento de ciertos hechos de acuerdo al siguiente esquema: (i) NIS 70.000.000 a ser aportados inmediatamente; (ii) NIS 70.000.000 a ser aportados hasta el 2 de septiembre de 2020 y (iii) NIS 70.000.000 a ser aportados hasta el 2 de septiembre de 2021. Según el acuerdo de Dolphin Netherlands B.V. con IDBD dichas contribuciones tendrán el carácter de aportes de capital derivando en la emisión de nuevas acciones de IDBD a favor de la controlante o bien podrán ser otorgados en forma de préstamo subordinado.

Octubre 2019: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 30 de octubre de 2019, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en especie por la suma de ARS 480 millones en acciones de IRSA Propiedades Comerciales, subsidiaria de IRSA.
- Remuneraciones al Directorio y la Comisión Fiscalizadora por el ejercicio fiscal 2019 finalizado el 30 de junio de 2019.
- Renovación de Directores titulares y suplentes por vencimiento de mandato y designación de tres nuevos directores independientes. Aceptación de la renuncia de un director titular.
- Ampliación del monto del Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 250 millones y delegación en el Directorio de las más amplias facultades para implementar y determinar los términos y condiciones del programa.
- Aumento del Capital Social por hasta la suma de valor nominal ARS 200 millones mediante la emisión de hasta 200 millones de acciones ordinarias y delegación en el Directorio para fijar los términos y condiciones de la emisión
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.

Noviembre 2019: Aviso de Pago de Dividendos

Se comunica a los señores accionistas que conforme con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 30 de octubre de 2019 y la reunión de Directorio de fecha 31 de octubre de 2019, a mérito de las delegaciones efectuadas por la asamblea, se pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 14 de noviembre de 2019, un dividendo por la suma de ARS 480.000.000 pagaderos en acciones de IRSA Propiedades Comerciales S.A., según la cotización de las acciones de esa sociedad al 29 de octubre de 2019. La Sociedad abonará la suma de 2.341.463 Acciones de IRSA Propiedades Comerciales S.A. a una relación de: 0,00404623926578 Acciones IRSA Propiedades Comerciales S.A. por acción de IRSA y 0,0404623926578 por ADR de IRSA.

El Dividendo será con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, y se pagará a todos los accionistas que revistan tal calidad al 13 de noviembre de 2019 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

Adicionalmente, se informa que con el fin de armonizar el pago del dividendo en el mercado local y en el mercado del exterior el Directorio ha decidido que el dividendo se pondrá a disposición de los Sres. Accionistas el día 14 de noviembre de 2019.

Noviembre 2019: Convocatoria a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 8 de noviembre de 2019 la compañía convoca a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas para el día 12 de diciembre del corriente, para tratar, entre otros, los siguientes puntos:

- Consideración de la reforma del artículo décimo segundo del Estatuto Social.
- Fijación del número y designación de directores titulares y suplentes por el término de tres ejercicios.

Centro de Operaciones Israel

Julio 2019: Recompra de obligaciones negociables de DIC

El 15 de julio de 2019, el Directorio de DIC aprobó la ampliación de un plan para la recompra de sus obligaciones negociables (Serie F y Serie J), hasta el 15 de julio de 2020, por un importe total de hasta NIS 200 millones adicionales. Durante el mes de Julio de 2019 DIC realizó la compra de acciones propias por un importe de NIS 300 millones.

Julio y septiembre 2019: Venta de acciones de Gav Yam

El 1 de julio de 2019, PBC vendió aproximadamente el 11,7% del capital social de Gav-Yam mediante acuerdos privados. Luego de esta transacción la tenencia de PBC en Gav-Yam paso del 51,7% al 40,0%. La contraprestación recibida por dicha venta fue de NIS 456 (aproximadamente \$ 5.472 al día de la transacción).

Adicionalmente, con fecha 1 de septiembre PBC vendió aproximadamente un 5,14% adicional de las acciones de Gav-Yam por lo cual la tenencia accionaria de PBC en Gav-Yam paso del 51,7% al 34,9%. Se estima que como consecuencia de dichas ventas PBC ha perdido el control sobre Gav-Yam y pasará a desconsolidar dicha inversión.

Agosto, septiembre y noviembre 2019: Venta de acciones de Clal

El 28 de agosto de 2019, el comprador de la transacción realizada en mayo, notificó la decisión de ejercer la opción por el 3% restante a un precio de NIS 50 por acción por un total de NIS 83 millones. Las presentes acciones fueron entregadas mediante los contratos de SWAP.

El 3 de septiembre de 2019 IDB concluyó un acuerdo para la venta de un 6% adicional de acciones de CLAL, de los cuales 1% se cobrará en efectivo (aproximadamente NIS 29 millones) y el 5% restante por medio de la recepción de títulos de deuda (obligaciones negociables) propios por un valor nominal de aproximadamente NIS 190 millones. El precio acordado de la acción de CLAL fue de NIS 52,5 y el descuento aplicado a las obligaciones negociables fue de entre el 21 y 25 % respecto del valor nominal.

El 2 de mayo de 2019, IDB había celebrado un acuerdo con un comprador no relacionado (una compañía propiedad de Eyal Lapidot) a través del cual le otorgaba una opción para adquirir acciones de Clal representativas de aprox. 5% del capital social (y no menos del 3%), a un precio de NIS 47,7 por acción. Si la opción era ejercida, el precio sería pagado 10% en efectivo y el resto a través de un préstamo proporcionado al comprador por IDB y/o una entidad relacionada y/o una corporación bancaria y/o una institución financiera, bajo las condiciones acordadas.

Con posterioridad al cierre del período, el 7 de noviembre de 2019, IDB completó la transacción de venta y el préstamo fue otorgado por una entidad financiera. Cabe aclarar que las 2.771.309 acciones de Clal vendidas eran sujeto de una transacción de swap entre IDB y una entidad financiera, que finalizó con el aviso de la Compañía a dicha entidad.

Como consecuencia de las ventas mencionadas anteriormente, al momento del cierre, la tenencia de IDBD en Clal en forma directa y por medio de contratos de swap se redujo al 30,3%.

XV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

<i>(en ARS millones)</i>	30.09.2019	30.09.2018
Activo no corriente	354.224	375.128
Activo corriente	164.070	158.978
Total Activo	518.294	534.106
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	37.674	36.094
Interés no controlante	45.756	60.478
Total Patrimonio Neto	83.430	96.572
Pasivo no corriente	333.290	354.308
Pasivo corriente	101.574	83.226
Total Pasivo	434.864	437.534
Total Pasivo y Patrimonio Neto	518.294	534.106

XVI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2019	30.09.2018
Resultado operativo	11.327	12.391
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	77	173
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	11.404	12.564
Ingresos financieros	251	278
Costos financieros	-5.663	-4.295
Otros resultados financieros	-7.971	-287
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-300	-73
Resultados financieros, netos	-13.683	-4.377
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-2.279	8.187
Impuesto a las ganancias	-1.833	456
Resultado del período de las operaciones continuadas	-4.112	8.643
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	15.095	416
Resultado del período	10.983	9.059
Otros resultados integrales del período	11.590	19.242
Resultado integral del período	22.573	28.301
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	2.610	12.333
Interés no controlante	19.963	15.968

XVII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.09.2019	30.09.2018
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	7.655	3.248
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2.553	1.748
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación	-25.772	16.322
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-15.564	21.318
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	68.060	65.329
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	26	-298
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo	10.147	22.252
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	62.669	108.601

XVIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)	30.09.2019	30.09.2018
Liquidez		
ACTIVO CORRIENTE	164.070	107.465
PASIVO CORRIENTE	101.574	65.899
Endeudamiento		
PASIVO TOTAL	434.864	282.389
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	37.674	41.379
Solvencia		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	37.674	41.379
PASIVO TOTAL	434.864	282.389
Inmovilización del Capital		
ACTIVO NO CORRIENTE	354.224	252.818
ACTIVO TOTAL	518.294	360.283

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 prescrito 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)		
	2019	2018
Resultado del período	10.983	9.059
Resultado de operaciones discontinuadas	-15.095	-416
Intereses ganados	-189	-223
Intereses perdidos	5.411	4.110
Impuesto a las ganancias	1.833	-456
Depreciaciones y amortizaciones	2.973	1.894
EBITDA (no auditado)	5.916	13.968
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-9.032	-10.187
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-77	-173
Dividendos ganados	-62	-55
Diferencias de cambio, netas	-6.646	-9.864
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-165	-396
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	2764	-9.181
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	300	73
Otros costos/ingresos financieros	12.270	19.913
EBITDA Ajustado (no auditado)	5.268	4.098
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	28,31%	25,02%

(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

El presente ejercicio se presenta con desafíos en ambos centros de operaciones: Argentina e Israel. En Argentina, el escenario político y económico a la fecha de emisión de los estados contables se encuentra en un proceso de transición, motivado principalmente por el resultado de las elecciones generales realizadas en el mes de octubre de este año cuyo resultado determinara un cambio en el Poder Ejecutivo a partir del próximo diciembre con la consecuente incertidumbre en relación con las futuras decisiones políticas, económicas y sociales de la nueva administración. A esto se suma la situación de la región con cierta inestabilidad política y económica. A nivel global, encontramos la existencia de conflictos comerciales entre diferentes países y una ralentización del crecimiento mundial que también incide negativamente en América Latina. La apreciación de los mercados internacionales respecto de Argentina se ha vuelto inestable como consecuencia de la crisis económica del país y ha incidido en las expectativas de desarrollo.

En este contexto, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. seguirá trabajando en optimizar su eficiencia operativa. En centros comerciales, trabajará en la ocupación de los m² vacantes en Dot Baires Shopping producto de la salida anticipada de Walmart a la vez que seguirá innovando en las últimas tendencias tecnológicas para poder conocer más de cerca a sus clientes y visitantes. Con relación al segmento de oficinas, prevemos inaugurar el 9º edificio de oficinas del portafolio, “200 Della Paolera”, ubicado en Catalinas, una de las zonas corporativas más premium de Argentina. Este edificio, de aproximadamente 35.000 m² de ABL, 318 cocheras, vestuarios, servicios y amenities, se convertirá en un icono emblemático de la ciudad a la vez que tendrá Certificación LEED, que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio. El proceso de comercialización está avanzando con buen pronóstico de ocupación para su apertura, prevista para el último trimestre del PF 2020

En relación con el Centro de Operaciones en Israel, seguiremos trabajando en 2020 en dos importantes frentes: la venta de Clal Insurance y el requerimiento de la ley de concentración de reducir un nivel más de compañía pública antes de diciembre de 2019. Asimismo, continuaremos reduciendo los niveles de deuda de las compañías, vendiendo aquellos activos no estratégicos del portfolio y mejorando los márgenes operativos de cada una de las subsidiarias operativas. Confiamos en el valor de esta inversión, de la cual esperamos obtener buenos frutos en el futuro.

En el marco del contexto nacional e internacional anteriormente expuesto, la Sociedad se encuentra analizando alternativas que le permitan apreciar el valor de la acción. En ese sentido, el Directorio de la Sociedad continuará en la evaluación de 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. En el marco de ese análisis las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, emisión de obligaciones negociables convertibles u opciones de suscripción o una combinación de estos tres instrumentos, todo ello conforme fuera aprobado recientemente por la asamblea de accionistas del 30.10.2019, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la diversificación de nuestro negocio por segmento y por país y la franquicia de la compañía para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar consolidando el mejor portafolio de Argentina e Israel.

Eduardo Elsztain
Presidente

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 30 de septiembre de 2019 y 30 de junio de 2019

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

ACTIVO	30.09.19	30.06.19
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	197.192	262.600
Propiedades, planta y equipo	26.954	25.120
Propiedades para la venta	6.559	6.170
Activos intangibles	22.783	20.159
Derecho de uso de activos	13.281	-
Otros activos	33	27
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	63.004	34.989
Activos por impuesto diferido	398	450
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	147	170
Activos restringidos	2.816	3.465
Créditos por ventas y otros créditos	17.043	13.920
Inversiones en activos financieros	3.915	3.250
Activos financieros disponibles para la venta	-	4.701
Instrumentos financieros derivados	99	107
Total del activo no corriente	354.224	375.128
Activo corriente		
Propiedades para la venta	277	412
Inventarios	1.147	1.291
Activos restringidos	9.640	4.930
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	428	439
Grupo de activos destinados para la venta	15.850	9.053
Créditos por ventas y otros créditos	29.063	25.369
Inversiones en activos financieros	30.253	36.256
Activos financieros disponibles para la venta	14.675	13.122
Instrumentos financieros derivados	68	46
Efectivo y equivalentes de efectivo	62.669	68.060
Total del activo corriente	164.070	158.978
TOTAL DEL ACTIVO	518.294	534.106
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	37.674	36.094
Interés no controlante	45.756	60.478
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	83.430	96.572
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	275.818	300.482
Pasivos por arrendamientos	10.160	-
Pasivos por impuesto diferido	33.336	41.406
Deudas comerciales y otras deudas	2.056	1.973
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	6	-
Provisiones	10.995	9.017
Beneficios a los empleados	166	149
Instrumentos financieros derivados	602	1.157
Remuneraciones y cargas sociales	151	124
Total del pasivo no corriente	333.290	354.308
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	21.205	20.887
Préstamos	59.256	51.206
Pasivos por arrendamientos	3.802	-
Provisiones	2.127	1.939
Grupo de pasivos destinados para la venta	11.445	6.406
Remuneraciones y cargas sociales	2.652	2.371
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	377	389
Instrumentos financieros derivados	710	28
Total del pasivo corriente	101.574	83.226
TOTAL DEL PASIVO	434.864	437.534
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	518.294	534.106

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

	Tres meses	
	30.09.2019	30.09.2018
Ingresos	18.610	16.376
Costos	(11.786)	(10.509)
Ganancia bruta	6.824	5.867
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9.032	10.187
Gastos generales y de administración	(2.105)	(1.951)
Gastos de comercialización	(2.391)	(2.358)
Otros resultados operativos, netos	(33)	646
Ganancia operativa	11.327	12.391
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	77	173
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	11.404	12.564
Ingresos financieros	251	278
Costos financieros	(5.663)	(4.295)
Otros resultados financieros	(7.971)	(287)
RECPAM	(300)	(73)
Resultados financieros, netos	(13.683)	(4.377)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(2.279)	8.187
Impuesto a las ganancias	(1.833)	456
Resultado de operaciones continuadas	(4.112)	8.643
Resultado de operaciones discontinuadas	15.095	416
Resultado del período	10.983	9.059
Otros resultados integrales:		
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>		
Diferencia de conversión	7.843	11.973
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias	(13)	(6)
<i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i>		
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	(51)	-
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas	7.779	11.967
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	3.811	7.275
Total de otros resultados integrales del período	11.590	19.242
Resultado y otros resultados integrales del período	22.573	28.301
Resultado integral de operaciones continuadas	3.667	20.609
Resultado integral de operaciones discontinuadas	18.906	7.692
Resultado y otros resultados integrales del período	22.573	28.301
Resultado del período atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	3.298	7.982
Interés no controlante	7.685	1.077
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	(3.413)	7.922
Interés no controlante	(699)	721
Resultado integral atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	2.610	12.333
Interés no controlante	19.963	15.968
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	(688)	5.097
Interés no controlante	4.355	15.512
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:		
Básico	5,74	13,88
Diluido	5,70	13,79
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:		
Básico	(5,94)	13,78
Diluido	(5,94)	13,68

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018**

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

	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	6.770	3.035
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(260)	(97)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas	6.510	2.938
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	1.145	310
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	7.655	3.248
Actividades de inversión:		
Aumento de participación en asociadas y negocios conjuntos	(4)	(86)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos	(2.288)	-
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(82)	(12)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(899)	(1.898)
Efectivo incorporado por desconsolidación de subsidiarias	-	54
Cobros por venta de propiedades de inversión	-	11
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(814)	(795)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	2.531	-
Adquisición de activos intangibles	(700)	(701)
Aumento de depósitos restringidos, netos	(1.577)	(293)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	32	146
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	39	631
Cobro de préstamos otorgados	33	92
Adquisición de inversiones en activos financieros	(8.224)	(8.071)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	12.349	12.372
Intereses cobrados de activos financieros	277	296
Dividendos cobrados de activos financieros	67	203
Cobro por venta de activos intangibles	75	-
Préstamos otorgados a vinculadas	-	(8)
Préstamos otorgados	(609)	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	206	1.941
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	2.347	(193)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2.553	1.748
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	11.916	23.292
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(21.950)	(4.583)
Obtención neta préstamos de corto plazo	1.233	1.086
Intereses pagados	(4.919)	(2.574)
Recompra de obligaciones negociables	(8.139)	(804)
Adquisición de terceros en interés no controlante en subsidiarias	(180)	(368)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias	-	11
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	-	86
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	(5)
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	-	(356)
Cobros netos de instrumentos financieros derivados	77	377
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación continuadas	(21.962)	16.162
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación discontinuadas	(3.810)	160
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación (Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(25.772)	16.322
(Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	(15.246)	21.041
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	(318)	277
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(15.564)	21.318
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	68.060	65.329
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	26	(298)
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	10.147	22.252
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	62.669	108.601

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

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

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



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