

# Anuncio de Resultados

## IIIT PF 2019



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

**Lunes 13 de mayo de 2019, 03:00 PM Buenos Aires (02:00 PM 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) 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=3cf3b348-94b9-406e-8902-2803705b7dfc>

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

---

**PLAYBACK**

**Disponible hasta el 20 de mayo de 2019**

Llamar al:

**1-877-344-7529**

**1-412-317-0088**

Access Code: **10130943**

---

## Hechos destacados del Período

- El Resultado Neto para el período de 9 meses del ejercicio 2019 registró una pérdida de ARS 9.065 millones, un 186,6% inferior a la ganancia registrada durante el mismo período de 2018, explicado principalmente por menores resultados por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión junto con mayores pérdidas financieras producto de la depreciación cambiaria en el Centro de Operaciones Argentina.
- El EBITDA ajustado del período de 9 meses del ejercicio 2019 fue de ARS 13.830 millones (ARS 3.995 millones del centro de operaciones de Argentina y ARS 9.835 millones del centro de operaciones de Israel), incrementándose en un 6,9% respecto a igual período de 2018.
- El EBITDA ajustado de los segmentos de renta en Argentina creció un 7,1% en el período comparado, impulsado principalmente por los negocios de oficinas y hoteles, que tienen rentas en dólares, compensado por una caída del 13,9% en el negocio de centros comerciales.
- Alcanzamos una ocupación del 94,5% en centros comerciales, del 91,4% en oficinas y del 69,3% en nuestro portfolio de hoteles.
- En mayo de 2019, con posterioridad al cierre del período, emitimos Obligaciones Negociables en el mercado local por USD 96,3 millones con vencimiento en noviembre de 2020 a una tasa de interés fija del 10%. Los fondos serán destinados a refinanciar pasivos de corto plazo.

**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>  | IIIT 19       | IIIT 18       | Var a/a          | 9M 19         | 9M 18         | Var a/a        |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|----------------|
| Ingresos  | 17.045        | 12.826        | 32,9%            | 48.168        | 39.319        | 22,5%          |
| Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 1.411         | -3.420        | -                | -4.674        | 7.973         | -158,6%        |
| Resultado Operativo   | 3.505         | -1.860        | -                | 3.314         | 15.522        | -78,6%         |
| Depreciaciones y Amortizaciones                                     | 1.947         | 1.572         | 23,9%            | 5.321         | 4.807         | 10,7%          |
| <b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>   | <b>5.452</b>  | <b>-288</b>   | <b>-1.993,1%</b> | <b>8.635</b>  | <b>20.328</b> | <b>-57,5%</b>  |
| <b>EBITDA ajustado<sup>(1)</sup></b>                                | <b>4.198</b>  | <b>3.598</b>  | <b>16,7%</b>     | <b>13.830</b> | <b>12.934</b> | <b>6,9%</b>    |
| <b>Resultado del Período</b>  | <b>-2.984</b> | <b>-3.067</b> | <b>-2,7%</b>     | <b>-9.065</b> | <b>10.463</b> | <b>-186,6%</b> |
| Atribuible a accionistas de la sociedad controlante                 | -2.916        | -2.517        | 15,9%            | -8.801        | 8.381         | -205,0%        |
| Atribuible a interés no controlante                                 | -68           | -550          | -87,6%           | -264          | 2.082         | -112,7%        |

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía aumentaron un 22,5% durante el período de nueve meses del ejercicio fiscal 2019 comparado con igual período de 2018, y el EBITDA ajustado aumentó un 6,9% alcanzando los ARS 13.830 millones, ARS 3.995 millones proveniente del Centro de Operaciones Argentina, que disminuyó un 4,2%, y ARS 9.835 millones del Centro de Operaciones Israel, que se incrementó un 12,3% producto, principalmente, de mejores resultados en el segmento de Real Estate (PBC) como consecuencia del impacto de implementación de IFRS 15.

El Resultado Neto para el período bajo análisis registró una pérdida de ARS 9.065 millones, un 186,6% inferior a la ganancia registrada durante el mismo período de 2018, explicado principalmente por la pérdida por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión junto con mayores pérdidas financieras producto de la depreciación cambiaria en el Centro de Operaciones Argentina.

**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 332.774 m2 de ABL, disminuyendo en aproximadamente 13.000 m2 producto del fin de la concesión de Buenos Aires Design en noviembre de 2018. Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 45.452,0 millones para el período de nueve meses del ejercicio 2019, lo cual implica una caída del 13,6% en términos reales respecto a las observadas en igual período de 2018 debido principalmente a la desaceleración del consumo y la caída del salario real en Argentina.

La ocupación del portafolio se redujo al 94,5% producto, principalmente, de la salida anticipada de Walmart en Dot Baires Shopping.

## Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

| (en ARS millones)  | IIIT 19    | IIIT 18       | Var a/a       | 9M 19         | 9M 18        | Var a/a        |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| Ingresos por ventas, alquileres y servicios                                  | 1.196      | 1.480         | -19,2%        | 4.256         | 4.761        | -10,6%         |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | -271       | -3.963        | -93,2%        | -10.204       | 5.463        | -286,8%        |
| <b>Resultado Operativo</b>   | <b>565</b> | <b>-2.870</b> | <b>-</b>      | <b>-7.112</b> | <b>9.065</b> | <b>-178,5%</b> |
| Depreciaciones y Amortizaciones  | 18         | 21            | -14,3%        | 63            | 63           | -              |
| <b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>  | <b>583</b> | <b>-2.849</b> | <b>-</b>      | <b>-7.049</b> | <b>9.128</b> | <b>-177,2%</b> |
| <b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>   | <b>853</b> | <b>1.114</b>  | <b>-23,4%</b> | <b>3.155</b>  | <b>3.665</b> | <b>-13,9%</b>  |

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

## Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

| (en ARS millones, excepto indicado)           | IIIT 19 | IIT 19  | IT 19   | IVT 18  | IIIT 18 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> ) | 332.774 | 332.119 | 345.929 | 344.025 | 343.023 |
| Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)     | 12.403  | 17.086  | 15.963  | 17.563  | 14.820  |
| Ocupación                                     | 94,5%   | 94,9%   | 98,7%   | 98,5%   | 98,6%   |

Los ingresos del segmento disminuyeron un 10,6% en el período de nueve meses del ejercicio 2019, comparado con el mismo período del año anterior, registrándose ingresos extraordinarios durante IIQFY19 por ARS 98,6 millones en concepto de indemnización por la rescisión del contrato de Walmart en Dot Baires Shopping comentada anteriormente. Los costos del segmento sumado a los gastos generales, de administración y comercialización (SG&A) disminuyeron aproximadamente un 5,9% en el período. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 3.155 millones, 13,9% por debajo del mismo período del ejercicio 2018, y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 74,1%.

## 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                      | 18.637                                 | 135          | 98,2%         | 100%                      |
| Abasto Shopping <sup>(4)</sup>       | nov-99            | CABA                      | 36.797                                 | 168          | 98,4%         | 100%                      |
| Alto Avellaneda                      | dic-97            | Provincia de Buenos Aires | 37.954                                 | 131          | 98,5%         | 100%                      |
| Alcorta Shopping                     | jun-97            | CABA                      | 15.725                                 | 114          | 98,6%         | 100%                      |
| Patio Bullrich                       | oct-98            | CABA                      | 11.397                                 | 86           | 90,5%         | 100%                      |
| Buenos Aires Design <sup>(5)</sup>   | nov-97            | CABA                      | -                                      | -            | -             | -                         |
| Dot Baires Shopping                  | may-09            | CABA                      | 49.407                                 | 156          | 73,5%         | 80%                       |
| Soleil                               | jul-10            | Provincia de Buenos Aires | 15.190                                 | 79           | 99,0%         | 100%                      |
| Distrito Arcos                       | dec-14            | CABA                      | 14.179                                 | 65           | 99,4%         | 90,0%                     |
| Alto Noa Shopping                    | mar-95            | Salta                     | 19.526                                 | 87           | 99,0%         | 100%                      |
| Alto Rosario Shopping <sup>(4)</sup> | nov-04            | Santa Fe                  | 33.534                                 | 140          | 99,4%         | 100%                      |
| Mendoza Plaza Shopping               | dic-94            | Mendoza                   | 42.749                                 | 140          | 99,2%         | 100%                      |
| Córdoba Shopping                     | dic-06            | Córdoba                   | 15.483                                 | 105          | 98,7%         | 100%                      |
| La Ribera Shopping                   | ago-11            | Santa Fe                  | 10.530                                 | 68           | 94,4%         | 50%                       |
| Alto Comahue                         | mar-15            | Neuquén                   | 11.666                                 | 100          | 94,9%         | 99,1%                     |
| Patio Olmos <sup>(6)</sup>           | sep-15            | Córdoba                   |  |              |               |                           |
| <b>Total</b>                         |                   |                           | <b>332.774</b>                         | <b>1.574</b> | <b>94,5%</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) Fin de la concesión 17 de noviembre 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 31 de marzo

| <i>(por Centro Comercial, en ARS millones)</i> | IIIT 19         | IIIT 18         | Var a/a       | 9M 19           | 9M 18           | Var a/a       |
|--|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Alto Palermo                                   | 1.521,6         | 1.672,7         | -9,0%         | 5.560,0         | 6.134,4         | -9,4%         |
| Abasto Shopping                                | 1.597,4         | 1.962,8         | -18,6%        | 5.994,5         | 6.973,3         | -14,0%        |
| Alto Avellaneda                                | 1.416,1         | 1.868,4         | -24,2%        | 5.357,5         | 6.608,6         | -18,9%        |
| Alcorta Shopping                               | 829,9           | 901,1           | -7,9%         | 3.143,3         | 3.351,5         | -6,2%         |
| Patio Bullrich                                 | 574,5           | 505,3           | 13,7%         | 2.058,1         | 1.860,3         | 10,6%         |
| Buenos Aires Design                            | -               | 286,8           | -100,0%       | 359,5           | 882,1           | -59,2%        |
| Dot Baires Shopping                            | 1.194,6         | 1.600,1         | -25,3%        | 4.571,1         | 5.729,1         | -20,2%        |
| Soleil   | 676,3           | 750,0           | -9,8%         | 2.380,0         | 2.729,7         | -12,8%        |
| Distrito Arcos                                 | 582,5           | 594,2           | -2,0%         | 2.182,4         | 2.270,3         | -3,9%         |
| Alto Noa Shopping                              | 611,5           | 771,1           | -20,7%        | 2.022,0         | 2.449,2         | -17,4%        |
| Alto Rosario Shopping                          | 1.221,8         | 1.360,8         | -10,2%        | 4.369,1         | 4.840,9         | -9,7%         |
| Mendoza Plaza Shopping                         | 1.052,2         | 1.252,5         | -16,0%        | 3.523,3         | 4.185,0         | -15,8%        |
| Córdoba Shopping                               | 402,9           | 468,0           | -13,9%        | 1.476,2         | 1.743,4         | -15,3%        |
| La Ribera Shopping <sup>(1)</sup>              | 295,0           | 366,8           | -19,6%        | 1.026,1         | 1.269,0         | -19,1%        |
| Alto Comahue                                   | 426,2           | 459,3           | -7,2%         | 1.428,9         | 1.575,1         | -9,3%         |
| <b>Total</b>                                   | <b>12.402,5</b> | <b>14.819,9</b> | <b>-16,3%</b> | <b>45.452,0</b> | <b>52.601,9</b> | <b>-13,6%</b> |

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

### Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

| <i>(por Tipo de Negocio, en ARS millones)</i> | IIIT 19         | IIIT 18         | Var a/a       | 9M 19           | 9M 18           | Var a/a       |
|---|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Tienda Ancla                                  | 645,6           | 844,1           | -23,5%        | 2.425,3         | 2.986,9         | -18,8%        |
| Vestimenta y calzado                          | 6.527,6         | 7.123,2         | -8,4%         | 25.086,8        | 27.299,3        | -8,1%         |
| Entretenimiento                               | 451,8           | 531,0           | -14,9%        | 1.429,5         | 1.671,1         | -14,5%        |
| Hogar   | 262,2           | 456,9           | -42,6%        | 1.050,6         | 1.478,8         | -29,0%        |
| Restaurant                                    | 1.561,4         | 1.865,7         | -16,3%        | 5.152,8         | 5.937,0         | -13,2%        |
| Misceláneos                                   | 1.676,1         | 1.886,2         | -11,1%        | 5.844,3         | 6.363,6         | -8,2%         |
| Servicios                                     | 166,2           | 175,6           | -5,4%         | 554,5           | 564,3           | -1,7%         |
| Electro                                       | 1.111,6         | 1.937,2         | -42,6%        | 3.908,2         | 6.300,9         | -38,0%        |
| <b>Total</b>                                  | <b>12.402,5</b> | <b>14.819,9</b> | <b>-16,3%</b> | <b>45.452,0</b> | <b>52.601,9</b> | <b>-13,6%</b> |

### Composición Ingresos al 31 de marzo

| <i>(por concepto, en ARS millones)</i> | IIIT 19        | IIIT 18        | Var a/a       | 9M 19          | 9M 18          | Var a/a       |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>      | 730,7          | 858,1          | -14,8%        | 2.267,2        | 2.598,5        | -12,7%        |
| Alquileres Porcentuales                | 191,0          | 199,0          | -4,0%         | 853,7          | 925,0          | -7,7%         |
| <b>Total de alquileres</b>             | <b>921,7</b>   | <b>1.057,1</b> | <b>-12,8%</b> | <b>3.120,9</b> | <b>3.523,5</b> | <b>-11,4%</b> |
| Ingresos por publicidad no tradicional | 10,8           | 32,6           | -66,9%        | 91,2           | 109,4          | -16,7%        |
| Ingresos por cargos de admisión        | 159,0          | 203,6          | -21,9%        | 510,1          | 560,1          | -8,9%         |
| Gerenciamiento                         | 17,8           | 23,0           | -22,6%        | 59,5           | 72,2           | -17,5%        |
| Estacionamiento                        | 62,6           | 83,6           | -25,1%        | 236,8          | 291,1          | -18,6%        |
| Comisiones                             | 32,4           | 75,5           | -57,1%        | 120,9          | 189,4          | -36,2%        |
| Otros <sup>(2)</sup>                   | -7,7           | 4,1            | -287,8%       | 116,6          | 14,8           | 685,5%        |
| <b>Total <sup>(3)</sup></b>            | <b>1.196,6</b> | <b>1.479,5</b> | <b>-19,1%</b> | <b>4.256,0</b> | <b>4.760,6</b> | <b>-10,6%</b> |

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 293,9 millones acumulados a marzo 2019.

(2) No incluye Patio Olmos.

## Precio de Alquileres al 30 de junio de 2018

En relación a la información presentada en la última Memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 hemos rectificado los precios de alquiler acumulada anual por metro cuadrado de los centros comerciales Alto Rosario y Mendoza Plaza, expuestos a continuación. Cabe aclarar que dicha información no ha sido ajustada por inflación.

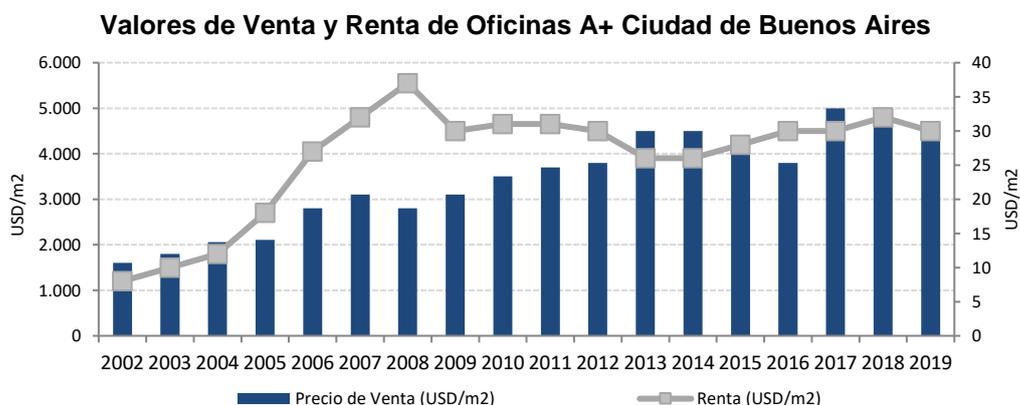
| ARS/m2                         | 2018   |
|--------------------------------|--------|
| Alto Palermo                   | 32.831 |
| Abasto                         | 16.828 |
| Alto Avellaneda                | 11.083 |
| Alcorta Shopping               | 18.744 |
| Patio Bullrich                 | 14.831 |
| Buenos Aires Design            | 4.776  |
| Dot Baires Shopping            | 8.385  |
| Soleil Premium Outlet          | 10.141 |
| Distrito Arcos                 | 14.585 |
| Alto Noa                       | 5.822  |
| Alto Rosario                   | 8.835  |
| Mendoza Plaza                  | 4.149  |
| Córdoba Shopping Villa Cabrera | 7.098  |
| La Ribera Shopping             | 3.444  |
| Alto Comahue                   | 11.694 |
| Patio Olmos <sup>(1)</sup>     |        |

(1) IRSA CP tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

### III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado el período de mayor volatilidad cambiaria de los últimos años. El precio por los espacios comerciales Premium disminuyó levemente a USD/m<sup>2</sup> 4.700, en tanto los precios de alquiler se mantuvieron iguales con respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m<sup>2</sup> 30 para el segmento A+, y la vacancia se redujo levemente a niveles del 5,25% a marzo de 2019.

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> 28.



Fuente: LJ Ramos.

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



Fuente: LJ Ramos.

La superficie total alquilable durante el tercer trimestre del ejercicio fiscal 2019 fue de 83.205 m<sup>2</sup>, levemente por debajo del mismo período del año anterior producto de la venta de un piso de la torre Intercontinental

La ocupación promedio del portfolio se recuperó levemente a 91,4% en relación al trimestre pasado, debido a la ocupación de un piso anteriormente vacante de Dot Building. Esperamos incrementar la ocupación promedio durante el próximo trimestre con la incorporación del edificio Zetta a nuestro portfolio, ocupado en su totalidad. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m<sup>2</sup> 26,3 en línea con los valores de trimestres anteriores.

| (en ARS millones)   | IIIT 19    | IIIT 18    | Var a/a       | 9M 19        | 9M 18      | Var a/a       |
|---|------------|------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| Ingresos por ventas, alquileres y servicios                             | 428        | 210        | 103,8%        | 1.038        | 636        | 63,2%         |
| Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión | 380        | 119        | 219,3%        | 3.189        | 98         | 3.154,1%      |
| <b>Resultado Operativo</b>  | <b>753</b> | <b>245</b> | <b>207,3%</b> | <b>4.013</b> | <b>531</b> | <b>655,7%</b> |
| Depreciaciones y Amortizaciones   | 6          | 4          | 50,0%         | 13           | 12         | 8,3%          |
| <b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>   | <b>759</b> | <b>249</b> | <b>204,8%</b> | <b>4.026</b> | <b>543</b> | <b>641,4%</b> |
| <b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>                                    | <b>379</b> | <b>130</b> | <b>191,5%</b> | <b>837</b>   | <b>445</b> | <b>88,1%</b>  |

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

|                       | IIIT 19 | IIT 19 | IT 19  | IVT 18 | IIIT 18 |
|-----------------------|---------|--------|--------|--------|---------|
| Superficie alquilable | 83.205  | 83.213 | 83.213 | 83.213 | 84.110  |
| Ocupación             | 91,4%   | 90,0%  | 93,4%  | 92,3%  | 91,0%   |
| Renta usd/M2          | 26,3    | 27,0   | 25,7   | 26,1   | 26,5    |

En términos reales, durante el período de nueve meses del ejercicio fiscal 2019, los ingresos de oficinas se incrementaron un 67,7% en relación a igual período de 2018.

El EBITDA Ajustado del segmento creció un 88,1% 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 81,0%.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2019:

|                                       | 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   | 90,3%                    | 100%                           |
| Torre Bankboston <sup>(3)</sup>       | 27/08/07             | 14.865   | 97,1%                    | 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   | 92,3%                    | 80%                            |
| Philips Building <sup>(3)</sup>       | 05/06/17             | 7.755  | 69,8%                    | 100%                           |
| <b>Subtotal Oficinas</b>              |                      | <b>83.205</b>  | <b>91,4%</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  | 78,4%                    | 50%                            |
| Otras Propiedades <sup>(5)</sup>      | N/A                  | 12.928   | N/A                      | 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>321.843</b>                                       | <b>84,8%</b>             | <b>N/A</b>                     |

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/03/19. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/03/19.

(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, Chanta IV, Ferro, Puerto Retiro, Casona Abril, Constitución 1111 y Rivadavia 2774

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

|   | Desarrollos   |   |  |   |   |
|---|---|---|--|---|---|
|   | Centros comerciales: Expansiones  |   |  | Oficinas: Nuevas  |   |
|   | Alto Palermo  | Alto Rosario  | Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)  | Polo Dot (1° etapa) Zetta Building  | Catalinas 200 Della Paolera   |
|   |  |  |  |  |  |
| 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  | 30.000  |
| % de IRSA Propiedades Comerciales           | 100%  | 100%  | 100%   | 80%   | 87%   |
| Monto de inversión (millones)               | USD 28  | USD 3,0   | USD 13,7   | ~ARS 1.425  | ~ARS 2.510  |
| Avance de Obra (%)                          | 10,5%   | 52%   | 0% - 100% <sup>(1)</sup>   | 99,6%   | 51,6%   |
| EBITDA estabilizado estimado (USD millones) | USD 4,5   | USD 0,4   | USD 1,3  | USD 8-10  | USD 10-12   |

(1) Avance Obra Falabella

#### 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. 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 la 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 – Zetta Building

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, desarrollamos un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, cuya inauguración se produjo el 6 de mayo de 2019, con posterioridad al cierre del período. La inversión total estimada asciende a la suma estimada de ARS 1.425 millones, y al 31 de marzo de 2019, el grado de avance de obra era del 99,6%.

## Edificio Catalinas – 200 Della Paolera

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 contaba al 31 de marzo de 2019 con 35.468 m2 correspondientes a 26 pisos y 273 cocheras del edificio en construcción. La inversión estimada total del proyecto asciende, al 31 de marzo de 2019, a la suma de ARS 2.510 millones y el grado de avance del desarrollo era del 51,6%. Cabe recordar que IRSA Propiedades Comerciales posee el 87% de la superficie del edificio mientras que el 13% restante es propiedad de Globant.

## V. Ventas y Desarrollos

| (en ARS millones)   | IIIT 19      | IIIT 18    | Var %          | 9M 19        | 9M 18      | Var %         |
|---|--------------|------------|----------------|--------------|------------|---------------|
| Ingresos  | 88           | 36         | 144,4%         | 625          | 132        | 373,5%        |
| Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión | 1.114        | 261        | 326,8%         | 1.257        | 365        | 244,4%        |
| Resultado Operativo   | 1.089        | 237        | 359,5%         | 1.337        | 253        | 428,5%        |
| Depreciaciones y Amortizaciones   | 3            | 1          | 200,0%         | 6            | 3          | 100,0%        |
| <b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>   | <b>1.092</b> | <b>238</b> | <b>358,8%</b>  | <b>1.343</b> | <b>256</b> | <b>424,6%</b> |
| <b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>  | <b>-22</b>   | <b>15</b>  | <b>-246,7%</b> | <b>86</b>    | <b>332</b> | <b>-74,1%</b> |

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento “Ventas y Desarrollos” crecieron un 373,5% durante el período de nueve meses del ejercicio 2019 comparado con igual período del año anterior, debido a la venta en ARS 309 millones del lote 1 del terreno que la sociedad posee en Canelones (Montevideo, Uruguay) y al impacto del reconocimiento de ganancias anticipadas en la obra Catalinas debido a la aplicación de IFRS 15. El EBITDA Ajustado del segmento fue de ARS 86 millones, comparado con ARS 332 millones en el mismo período del año anterior, principalmente debido a la desvalorización del 100% del valor contable del terreno “Puerto Retiro” originada en el litigio que existe sobre el mismo y a la venta del terreno BAICOM realizada en el mismo período del ejercicio 2018.

## VI. Hoteles

En el período de nueve meses del ejercicio 2019, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 24,2% principalmente debido al impacto positivo de la depreciación del tipo de cambio en Argentina en las tarifas dolarizadas. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 483 millones durante el período bajo análisis destacándose el desempeño del segundo trimestre producto del impacto del G-20 en el Intercontinental así como el evento del Emir de Qatar en el Llao Llao.

| (en ARS millones)               | IIIT 19    | IIIT 18   | Var a/a       | 9M 19      | 9M 18     | Var a/a       |
|---------------------------------|------------|-----------|---------------|------------|-----------|---------------|
| Ingresos                        | 482        | 430       | 12,1%         | 1.539      | 1.239     | 24,2%         |
| Resultado Operativo             | 114        | 2         | 5.600,0%      | 403        | -4        | -             |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 29         | 15        | 93,3%         | 80         | 73        | 9,6%          |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>143</b> | <b>17</b> | <b>741,2%</b> | <b>483</b> | <b>69</b> | <b>600,0%</b> |

|  | IIIT 19 | IIT 19 | IT 19 | IVT 18 | IIIT 18 |
|--|---------|--------|-------|--------|---------|
| Ocupación Promedio                         | 69,3%   | 68,5%  | 64,5% | 70,1%  | 71,9%   |
| Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche) | 203     | 205    | 189   | 191    | 198     |

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de marzo de 2019:

| Hoteles                         | Fecha de Adquisición | Participación IRSA | Cantidad de Habitaciones | Ocupación <sup>(1)</sup> | Tarifa Promedio Habitación USD <sup>(2)</sup> |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| Intercontinental <sup>(3)</sup> | 01/11/1997           | 76,34%             | 313                      | 76,6%                    | 135   |
| Libertador <sup>(4)</sup>       | 01/03/1998           | 100,00%            | 200                      | 71,6%                    | 117   |
| Llao Llao <sup>(5)</sup>        | 01/06/1997           | 50,00%             | 205                      | 55,9%                    | 314   |
| <b>Total</b>                    | -                    | -                  | <b>718</b>               | <b>69,3%</b>             | <b>181</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.

El 28 de febrero de 2019 la sociedad adquirió de una tercera parte no relacionada el 20% de las acciones de Hoteles Argentinos S.A. ("HASA"), propietaria del hotel conocido como "Sheraton Libertador" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El monto de la operación ascendió a USD 1.152.415, los cuales ya fueron abonados en su totalidad. Como consecuencia de esta adquisición, la participación de IRSA en el capital social de HASA asciende al 100%.

## 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 31 de marzo de 2019, el edificio estaba ocupado en un 95,9% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m<sup>2</sup> 76,9.

| Lipstick                 | Mar-19 | Mar-18 | Var a/a  |
|--------------------------|--------|--------|----------|
| Area Bruta Locativa (m2) | 58.092 | 58.092 | -        |
| Ocupación                | 95,9%  | 96,9%  | -1,0 p.p |
| Renta (US\$/m2)          | 76,9   | 77,5   | -0,8%    |

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la compañía informó que su asociada Metropolitan 885 Third Avenue Leasehold LLC decidió no ejercer la opción de compra de una parte del terreno (Ground Lease) donde se construyó el Edificio Lipstick, ubicado en la ciudad de Nueva York. El período para ejercer dicha opción de compra venció el 30 de abril de 2019. La decisión de Metropolitan de no ejercer esta opción no configura un evento de incumplimiento de ningún acuerdo en el que Metropolitan o cualquiera de sus afiliadas sea parte.

### 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 USD 277 millones aproximadamente. Además, durante este tiempo, ha vendido 53 legacy assets por un valor total de USD 161 millones aproximadamente.

Al 31 de marzo de 2019 el Grupo era tenedor de 2.245.100 acciones ordinarias de Condor representativas de aproximadamente 18,9% del capital social 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 USD 10,4 por acción).

## VIII. Corporativo

| (en ARS millones)                           | IIIT 19    | IIIT 18    | Var a/a       | 9M 19       | 9M 18       | Var a/a      |
|---|------------|------------|---------------|-------------|-------------|--------------|
| Ingresos por ventas, alquileres y servicios | -          | -          | -             | -           | -           | -            |
| Resultado Operativo                         | -28        | -70        | -60,0%        | -265        | -189        | 40,2%        |
| Depreciaciones y Amortizaciones             | 1          | -          | -             | 2           | -           | -            |
| <b>EBITDA</b>                               | <b>-27</b> | <b>-70</b> | <b>-61,4%</b> | <b>-263</b> | <b>-189</b> | <b>39,2%</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 31 de marzo de 2019. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de nueve meses de 2019 una pérdida de ARS 533 millones comparado con una ganancia de ARS 348 millones en el mismo periodo de 2018. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

Con fecha 10 de abril de 2019, los accionistas aprobaron un dividendo en efectivo de hasta Ps.250 millones. El dividendo en efectivo estará disponible a partir del 22 de abril de 2019.

### Centro de Operaciones Israel

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

Al 31 de marzo 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. 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 1 de julio de 2018 y el 31 de marzo de 2019.

| <b>Bienes Raíces (Property &amp; Building - PBC)<br/>- ARS MM</b>   | <b>IIIT 19</b> | <b>IIIT 18</b> | <b>Var a/a</b> | <b>9M 19</b> | <b>9M 18</b> | <b>Var a/a</b> |
|---|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Ingresos  | 3.901          | 1.955          | 99,5%          | 10.621       | 6.111        | 73,8%          |
| Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 377            | 168            | 124,4%         | 1.248        | 2.118        | -41,1%         |
| Resultado Operativo   | 2.171          | 1.394          | 55,7%          | 6.357        | 5.935        | 7,1%           |
| Depreciaciones y Amortizaciones                                     | 11             | 1              | 1.000,0%       | 29           | 24           | 20,8%          |
| <b>EBITDA</b>   | <b>2.182</b>   | <b>1.395</b>   | <b>56,4%</b>   | <b>6.386</b> | <b>5.959</b> | <b>7,2%</b>    |
| <b>EBITDA ajustado</b>  | <b>1.962</b>   | <b>1.266</b>   | <b>55,0%</b>   | <b>5.659</b> | <b>3.979</b> | <b>42,2%</b>   |

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria PBC alcanzaron en el período de nueve meses del ejercicio 2019 los ARS 10.621 millones y ARS 6.357 millones respectivamente y para el mismo período finalizado el 31 de marzo de 2018, alcanzaron los ARS 6.111 millones y ARS 5.935 millones respectivamente. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 22% del peso argentino frente al shekel israelí, un aumento de aproximadamente 25.000 m2 respecto de marzo 2018 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2019 el impacto del resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 1.248 millones mientras que para el mismo período del año anterior fue una ganancia de ARS 2.118 millones, correspondiente a mayores revaluaciones en el mismo período del ejercicio anterior. El resultado que se muestra en este período corresponde solamente a propiedades que pasaron de estar en desarrollo a propiedades en alquiler y a algunas ventas.

| <b>Telecomunicaciones (Cellcom) ARS MM</b> | <b>IIIT 19</b> | <b>IIIT 18</b> | <b>Var a/a</b> | <b>9M 19</b> | <b>9M 18</b> | <b>Var a/a</b> |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Ingresos                                   | 9.673          | 7.868          | 22,9%          | 27.134       | 23.595       | 15,0%          |
| Resultado Operativo                        | -367           | -264           | 39,0%          | -469         | 87           | -639,1%        |
| Depreciaciones y Amortizaciones            | 1.862          | 1.535          | 21,3%          | 5.078        | 4.548        | 11,7%          |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>1.495</b>   | <b>1.271</b>   | <b>17,6%</b>   | <b>4.609</b> | <b>4.635</b> | <b>-0,6%</b>   |

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por "Cellcom" alcanzó en el período de nueve meses del ejercicio 2019 los ARS 27.134 millones de ingresos y una pérdida operativa de ARS 469 millones. Para el mismo período de 2018, los ingresos fueron de ARS 23.595 millones y la ganancia operativa de ARS 87 millones. Esto se debe principalmente a la erosión constante en los ingresos de los servicios móviles, los cuales fueron 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 bajo análisis, Cellcom vendió su participación en la subsidiaria Rimon, por lo que registró una ganancia en "otros resultados operativos, netos" de aproximadamente ARS 242 millones.

| <b>Otros (resto de subsidiarias) ARS MM</b> | <b>IIIT 19</b> | <b>IIIT 18</b> | <b>Var a/a</b> | <b>9M 19</b> | <b>9M 18</b> | <b>Var a/a</b> |
|---|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Ingresos                                    | 585            | 190            | 207,9%         | 1.130        | 749          | 50,9%          |
| Resultado Operativo                         | -157           | -283           | -44,5%         | -178         | -192         | -7,3%          |
| Depreciaciones y Amortizaciones             | 10             | 41             | -75,6%         | 38           | 81           | -53,1%         |
| <b>EBITDA</b>                               | <b>-147</b>    | <b>-242</b>    | <b>-39,3%</b>  | <b>-140</b>  | <b>-111</b>  | <b>26,1%</b>   |

El segmento “Otros” alcanzó ingresos en el período de nueve meses del ejercicio 2019 de ARS 1,130 millones y una pérdida operativa de ARS 178 millones. Durante el mismo período ejercicio 2018, alcanzó ingresos por ARS 749 millones y una pérdida operativa de ARS 192 millones. Esto se debe principalmente a una disminución en los ingresos de Epsilon y al resultado de la venta de Cyber Secdo por parte de Elron al 31 de marzo de 2019, la cual generó una ganancia aproximada de ARS 281 millones, mientras que al 31 de marzo de 2018 había vendido Cloudyn por un importe de ARS 435 millones, compensado por un incremento en los costos y gastos de investigación y desarrollo.

| Corporativo (DIC, IDBD y Dolphin) ARS MM | IIIT 19     | IIIT 18     | Var a/a      | 9M 19       | 9M 18      | Var a/a        |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|------------|----------------|
| Ingresos                                 | -           | -           | -            | -           | -          | -              |
| Resultado Operativo                      | -286        | -154        | 85,7%        | -293        | 259        | -213,1%        |
| Depreciaciones y Amortizaciones          | -           | -           | -            | -           | -          | -              |
| <b>EBITDA</b>                            | <b>-286</b> | <b>-154</b> | <b>85,7%</b> | <b>-293</b> | <b>259</b> | <b>-213,1%</b> |

El segmento “Corporativo” alcanzó en el período de nueve meses del ejercicio 2019 una pérdida operativa de ARS 293 millones y para el mismo período del ejercicio 2018, una ganancia operativa de ARS 259 millones originada principalmente en la ganancia proveniente por el juicio a Ma’ariv en diciembre 2017.

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 31 de marzo de 2019 ascendía a ARS 16.209 millones.

El 2 de enero de 2019, continuando con las instrucciones dadas por parte de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel, IDBD ha vendido el 4,5% 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, mayo y agosto de 2018. La contraprestación por la transacción ascendió a un monto aproximado de NIS 127 millones (equivalente a aproximadamente ARS 1.270 millones). Luego de completarse la transacción mencionada, la tenencia de IDBD en Clal se redujo al 25,3% de su capital social.

## XI. EBITDA por Centro de Operaciones (ARS millones)

### Centro de Operaciones Argentina

| IIIT PF 19                      | Centros comerciales | Oficinas     | Ventas y desarrollos | Hoteles    | Internacional | Corporativo | Otros       | Total         |
|---------------------------------|---------------------|--------------|----------------------|------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| Pérdida operativa               | -7.112              | 4.013        | 1337                 | 403        | -55           | -265        | -403        | -2.082        |
| Depreciaciones y amortizaciones | 63                  | 13           | 6                    | 80         | 2             | 2           | 5           | 171           |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>-7.049</b>       | <b>4.026</b> | <b>1.343</b>         | <b>483</b> | <b>-53</b>    | <b>-263</b> | <b>-398</b> | <b>-1.911</b> |

| IIIT PF 18                      | Centros comerciales | Oficinas       | Ventas y desarrollos | Hoteles        | Internacional | Corporativo    | Otros          | Total           |
|---------------------------------|---------------------|----------------|----------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|
| Ganancia operativa              | 9.066               | 531            | 253                  | -4             | -95           | -189           | -59            | 9.503           |
| Depreciaciones y amortizaciones | 62                  | 12             | 3                    | 73             | 2             | 0              | 0              | 152             |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>9.128</b>        | <b>543</b>     | <b>256</b>           | <b>69</b>      | <b>-93</b>    | <b>-189</b>    | <b>-59</b>     | <b>9.655</b>    |
| <b>Var EBITDA</b>               | <b>-229,49%</b>     | <b>-86,51%</b> | <b>-80,94%</b>       | <b>-85,71%</b> | <b>75,47%</b> | <b>-28,14%</b> | <b>-85,18%</b> | <b>-605,23%</b> |

### Centro de Operaciones Israel

| IIIT PF 19  | Bienes Raíces | Tele-comunicaciones | Otros       | Corporativo | Total         |
|---|---------------|---------------------|-------------|-------------|---------------|
| <b>Ganancia operativa</b>   | <b>6.357</b>  | <b>-469</b>         | <b>-178</b> | <b>-293</b> | <b>5.417</b>  |
| Depreciaciones y amortizaciones   | 29            | 5.078               | 38          | 0           | 5.145         |
| <b>EBITDA</b>   | <b>6.386</b>  | <b>4.609</b>        | <b>-140</b> | <b>-293</b> | <b>10.562</b> |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado | -727          | -                   | -           | -           | -727          |
| <b>EBITDA Ajustado</b>  | <b>5.659</b>  | <b>4.609</b>        | <b>-140</b> | <b>-293</b> | <b>9.835</b>  |

| IIIT PF 18  | Bienes Raíces  | Tele-comunicaciones | Otros          | Corporativo     | Total          |
|---|----------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Ganancia operativa</b>   | <b>5.935</b>   | <b>87</b>           | <b>-192</b>    | <b>259</b>      | <b>6.089</b>   |
| Depreciaciones y amortizaciones   | 23             | 4.548               | 81             | 0               | 4.652          |
| <b>EBITDA</b>   | <b>5.958</b>   | <b>4.635</b>        | <b>-111</b>    | <b>259</b>      | <b>10.741</b>  |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado | -1.980         | -                   | -              | -               | -1.980         |
| <b>EBITDA Ajustado</b>  | <b>3.978</b>   | <b>4.635</b>        | <b>-111</b>    | <b>259</b>      | <b>8.761</b>   |
| <b>Var EBITDA</b>   | <b>-6,70%</b>  | <b>0,56%</b>        | <b>-20,71%</b> | <b>-188,40%</b> | <b>1,69%</b>   |
| <b>Var EBITDA Ajustado</b>  | <b>-29,70%</b> | <b>0,56%</b>        | <b>-20,71%</b> | <b>-188,40%</b> | <b>-10,92%</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   | 46.421         | -45                 | 1.803          | -11                           | 48.168               |
| Costos   | -26.895        | 31                  | -1.882         | -                             | -28.746              |
| <b>Ganancia bruta</b>  | <b>19.526</b>  | <b>-14</b>          | <b>-79</b>     | <b>-11</b>                    | <b>19.422</b>        |
| Resultado por venta de propiedades de inversión                            | -4.612         | -62                 | -              | -                             | -4.674               |
| Gastos generales y de administración                                       | -5.458         | 9                   | -              | 16                            | -5.433               |
| Gastos de comercialización   | -6.034         | 3                   | -              | -                             | -6.031               |
| Otros resultados operativos, netos   | -87            | 122                 | -              | -5                            | 30                   |
| <b>Ganancia Operativa</b>  | <b>3.335</b>   | <b>58</b>           | <b>-79</b>     | <b>-</b>                      | <b>3.314</b>         |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos              | -1.135         | -78                 | -              | -                             | -1.213               |
| <b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b> | <b>2.200</b>   | <b>-20</b>          | <b>-79</b>     | <b>-</b>                      | <b>2.101</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 31 de marzo de 2019:

| Tipo de Deuda  | Moneda     | Monto <sup>(1)</sup> | Tasa         | Vencimiento |
|--|------------|----------------------|--------------|-------------|
| Descubiertos Bancarios                                 | ARS        | 14,1                 | Variable     | < 360 días  |
| IRSA 2020 Clase II                                     | USD        | 71,4                 | 11,50%       | jul-20      |
| ON Clase VII   | ARS        | 8,9                  | Badlar + 299 | sep-19      |
| ON Clase VIII <sup>(2)</sup>                           | USD        | 183,5                | 7,00%        | sep-19      |
| Otra deuda   | USD        | 35,3                 | -            | feb-22      |
| <b>Deuda Total IRSA</b>                                |            | <b>313,2</b>         |              |             |
| Efectivo y Equivalentes más Inversiones <sup>(3)</sup> | USD        | 0,2                  |              |             |
| <b>Deuda Neta IRSA</b>                                 | <b>USD</b> | <b>313,0</b>         |              |             |
| Descubiertos Bancarios                                 | ARS        | 4,2                  | -            | < 360 d     |
| Préstamo PAMSA   | USD        | 35,0                 | Fija         | feb-23      |
| ON IRCP Clase IV                                       | USD        | 139,0                | 5,0%         | sep-20      |
| ON IRSA CP Clase II                                    | USD        | 360,0                | 8,75%        | mar-23      |
| <b>Deuda Total de IRSA CP</b>                          |            | <b>538,2</b>         |              |             |
| Efectivo y Equivalentes más Inversiones <sup>(3)</sup> |            | 205,3                |              |             |
| <b>Deuda Neta Consolidada</b>                          |            | <b>332,9</b>         |              |             |

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 43,35 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 31 de diciembre de 2018:

| Deuda <sup>(1)</sup> | Neta |
|----------------------|------|
| Deuda IDBD           | 613  |
| Deuda DIC            | 632  |

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones)

## XIV. Hechos Relevantes del período y Posteriores

### Centro de Operaciones Argentina

#### ***Abril 2019: Línea de crédito con IRSA Propiedades Comerciales***

Con fecha 1 de abril de 2019 el Directorio de la Sociedad ha aprobado tomar una línea de crédito para la Sociedad y/o subsidiarias a ser otorgada por parte de IRSA Propiedades Comerciales, y/o sus subsidiarias, por hasta la suma de USD 180 millones a un plazo de hasta tres años. Se aplicará como tasa de interés el rendimiento de las obligaciones negociables de IRSA con vencimiento en 2020 o las que se emitan en el futuro. En caso de ausencia de valores negociables emitidos por IRSA, se considerarán las obligaciones negociables emitidas por IRSA CP más un margen de 50 puntos básicos. El Comité de Auditoría ha emitido opinión favorable respecto a las condiciones de mercado de ésta línea de crédito.

#### ***Mayo 2019: Emisión de Obligaciones Negociables***

El 8 de mayo de 2019 la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 96,3 millones a un plazo de 18 meses a una tasa de interés anual del 10% en dólares pagaderos trimestralmente. Los fondos serán destinados a refinanciar pasivos de corto plazo.

### Centro de Operaciones Israel

#### ***Mayo 2019: Solicitud de permiso de control de Clal***

Con fecha 28 de marzo de 2019, IDB Development Corp. ha presentado ante la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel un requerimiento para obtener un permiso de control en Clal y en Clal Insurance Company Ltd., una compañía privada de la cual Clal es accionista en un 99,8%.

Se presentaron tres alternativas, la primera de ellas se centra en obtener el permiso a través de un vehículo a ser constituido por sociedades controladas por la Sociedad que adquirirían la participación de IDBD en Clal. Adicionalmente, las dos alternativas restantes se focalizan en la forma de tenencia de Clal a través de IDBD o bien a través de Discount Investment Corporation Ltd. No existe certeza acerca del resultado del requerimiento y su aprobación por la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro.

#### ***Mayo 2019: Venta de acciones de Clal***

##### Acuerdos para la venta de acciones de Clal

El 2 de mayo de 2019, continuando con las instrucciones dadas por parte de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel, IDBD celebró acuerdos de venta con partes no relacionadas (los "Compradores"), según los cuales cada uno de los Compradores adquirirá acciones de Clal representativas del 4,99% de su capital social a un precio en efectivo de NIS 47,7 por acción (aproximadamente ARS 587 por acción al día de la transacción). Asimismo, se les otorgó una opción para adquirir acciones adicionales de Clal por aproximadamente el 3% del capital emitido, por un período de 120 días (condicionada a la obtención de un permiso de tenencia) a un precio de NIS 50 por acción.

Adicionalmente el mismo día, IDBD también celebró un acuerdo con un tercer comprador no relacionado (el "Comprador Adicional"), según el cual el Comprador Adicional recibirá de IDBD una opción, válida por un período de 50 días, para adquirir acciones de Clal representativas de aproximadamente el 4,99% de su capital social (y no menos del 3%), a un precio de NIS 47,7 por acción (aproximadamente ARS 587 por acción al día de la transacción). Sujeto al ejercicio de la opción por parte del Comprador Adicional, el precio será pagado 10% en efectivo y el resto a través de un préstamo que será proporcionado al Comprador Adicional por IDBD y/o por una entidad relacionada de la misma y/o por una corporación bancaria y/o institución financiera, bajo las condiciones acordadas.

Los mencionados acuerdos incluyen, entre otros, un compromiso por parte de los Compradores y el Comprador Adicional de no vender las acciones adquiridas durante los períodos acordados. Se aclara que cada uno de los Compradores y el Comprador Adicional han declarado y comprometido con IDBD que no existen acuerdos o entendimientos entre ellos con respecto a la tenencia conjunta de acciones de Clal que son objeto de los acuerdos mencionados.

La cantidad total de acciones de Clal que pueden ser adquiridas por los tres compradores mencionados anteriormente, en la medida en que se completen los tres acuerdos y se ejerzan las opciones, asciende a aproximadamente el 18% del capital social de Clal.

La participación de IDBD en los acuerdos antes mencionados ha sido aprobada por el Directorio de IDBD.

En lo que respecta a las transacciones de swaps que fueron ejecutadas por IDBD con respecto a las acciones de Clal, IDBD solicitó al Comisionado que otorgue su consentimiento para la actualización de los términos, de manera que permita la venta de acciones de Clal, que son el objeto de las transacciones de swaps, a través de transacciones de venta libre, a un comprador particular (en lugar de la venta a través de la distribución de las acciones), y que también permita a IDBD instruir a las entidades financieras a través de las cuales se ejecutaron las transacciones de swaps para ejecutar las ventas a los compradores y al comprador adicional.

#### Venta de acciones de Clal

El 3 de mayo de 2019, IDBD completó la venta de acciones de Clal representativas del 4,99% de su capital social a una de las partes no relacionadas (el "primer comprador"), por un monto aproximado de NIS 132, NIS 47,7 por acción (aproximadamente ARS 1.623 acción al día de la transacción). Las acciones vendidas permanecerán en la cuenta fiduciaria que se ha garantizado a favor de los tenedores de bonos de la Compañía (Serie M), y servirá, a discreción de la Compañía, para realizar un prepago o para realizar pagos de acuerdo con el programa de amortización de los bonos de la Compañía.

Adicionalmente, el 2 de mayo de 2019, concluyó la transacción de swap con respecto a 2,215,521 acciones de Clal, representativas de aproximadamente el 4% de su capital social, a través de la venta a otra parte no relacionada (el "Segundo Comprador"), de acuerdo con un precio por acción. De conformidad con el acuerdo con el Segundo Comprador, se implementará lo antes posible la terminación anticipada de la Transacción de Swap con respecto a las acciones representativas del 1% del capital social de Clal, con el fin de completar la venta a este Comprador.

Como consecuencia de las ventas mencionadas anteriormente, la tenencia de IDBD en Clal se redujo al 20,3% de su capital social (aproximadamente 15,4% a través de un fideicomiso) y la compañía posee aproximadamente un 25% adicional a través de transacciones de swaps, que se reducirá al 24% cuando se complete el 1% adicional de venta al Segundo Comprador.

## XV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

| (en ARS millones)   | 31.03.2019     | 30.06.2018     |
|---|----------------|----------------|
| Activo no corriente   | 347.446        | 345.250        |
| Activo corriente  | 144.374        | 136.691        |
| <b>Total Activo</b>   | <b>491.820</b> | <b>481.941</b> |
| Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante | 45.303         | 56.107         |
| Interés no controlante  | 54.179         | 53.218         |
| <b>Total Patrimonio Neto</b>  | <b>99.482</b>  | <b>109.325</b> |
| Pasivo no corriente   | 315.283        | 305.904        |
| Pasivo corriente  | 77.055         | 66.712         |
| <b>Total Pasivo</b>   | <b>392.338</b> | <b>372.616</b> |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>                                       | <b>491.820</b> | <b>481.941</b> |

## XVI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

| (en ARS millones)   | 31.03.2019     | 31.03.2018     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Resultado operativo</b>  | <b>3.314</b>   | <b>15.522</b>  |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos               | -1.213         | 107            |
| <b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>  | <b>2.101</b>   | <b>15.629</b>  |
| Ingresos financieros  | 2.055          | 803            |
| Costos financieros  | -14.766        | -13.801        |
| Otros resultados financieros  | 81             | 1.618          |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda | -560           | -391           |
| <b>Resultados financieros, netos</b>  | <b>-13.090</b> | <b>-11.771</b> |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>                          | <b>-10.989</b> | <b>3.858</b>   |
| Impuesto a las ganancias  | 1.615          | 4.681          |
| <b>Resultado del período de las operaciones continuadas</b>                 | <b>-9.374</b>  | <b>8.539</b>   |
| Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos            | 309            | 1.924          |
| <b>Resultado del período</b>  | <b>-9.065</b>  | <b>10.463</b>  |
| Otros resultados integrales del período                                     | 3.916          | -5.663         |
| <b>Resultado integral del período</b>                                       | <b>-5.149</b>  | <b>4.800</b>   |
| <u>Atribuible a:</u>  |                |                |
| <b>Accionistas de la sociedad controlante</b>                               | <b>-8.321</b>  | <b>5.011</b>   |
| <b>Interés no controlante</b>   | <b>3.172</b>   | <b>-211</b>    |

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

| (en ARS millones)  | 31.03.2019    | 31.03.2018    |
|--|---------------|---------------|
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas   | 11.732        | 8.437         |
| Flujo neto de efectivo generado / (utilizado en) por actividades de inversión                            | 7.119         | -14.998       |
| Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación                         | -12.231       | 9.179         |
| <b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>   | <b>6.620</b>  | <b>2.620</b>  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio  | 53.106        | 45.792        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta                            | -426          | -302          |
| Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo | 2.166         | 2.971         |
| Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda   | -109          | -53           |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>   | <b>61.357</b> | <b>51.028</b> |

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

| (en ARS millones)                         | 31.03.2019 |      | 31.03.2018 |      |
|---|------------|------|------------|------|
| <b>Liquidez</b>                           |            |      |            |      |
| ACTIVO CORRIENTE                          | 144.374    | 1,87 | 107.465    | 1,63 |
| PASIVO CORRIENTE                          | 77.055     |      | 65.899     |      |
| <b>Endeudamiento</b>                      |            |      |            |      |
| PASIVO TOTAL                              | 392.338    | 8,66 | 282.389    | 6,82 |
| PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE | 45.303     |      | 41.379     |      |
| <b>Solvencia</b>                          |            |      |            |      |
| PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE | 45.303     | 0,12 | 41.379     | 0,15 |
| PASIVO TOTAL                              | 392.338    |      | 282.389    |      |
| <b>Inmovilización del Capital</b>         |            |      |            |      |
| ACTIVO NO CORRIENTE                       | 347.446    | 0,71 | 252.818    | 0,70 |
| ACTIVO TOTAL                              | 491.820    |      | 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 prescripto por las NIIF. Presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el EBITDA y el EBITDA Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben ser interpretados como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El EBITDA y el EBITDA Ajustado, calculados por nosotros, podrían no ser comparables con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el EBITDA y EBITDA Ajustado para los períodos indicados:

| Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)                                   |               |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2019          | 2018          |
| Resultado del período  | -9.065        | 10.463        |
| Resultado de operaciones discontinuadas  | -309          | -1.924        |
| Intereses ganados  | -949          | -920          |
| Intereses perdidos   | 11.578        | 9.118         |
| Impuesto a las ganancias   | -1.615        | -4.681        |
| Depreciaciones y amortizaciones  | 5.321         | 4.807         |
| <b>EBITDA (no auditado)</b>  | <b>4.961</b>  | <b>16.863</b> |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado                    | 5.195         | -7.126        |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos  | 1.213         | -107          |
| Dividendos ganados   | -50           | -99           |
| Diferencias de cambio, netas   | 2.090         | 569           |
| Resultados por instrumentos financieros derivados, netos   | -409          | -12           |
| Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos | 328           | -1.606        |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda                                      | 560           | 391           |
| Otros costos/ingresos financieros  | -58           | 4.330         |
| <b>EBITDA Ajustado (no auditado)</b>   | <b>13.830</b> | <b>13.203</b> |
| <b>Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)<sup>(1)</sup></b>   | <b>28,71%</b> | <b>33,58%</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 Argentina e Israel han mostrado buenos resultados operativos en el período de nueve meses del ejercicio fiscal 2019. 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 Argentina, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. ha evidenciado una desaceleración en el consumo en sus shoppings, cuyas ventas cayeron en términos reales un 13,6% en el período de nueve meses del ejercicio 2019. El resto del año 2019 se presenta como un desafío para el consumo en shoppings dado el contexto de recesión económica y elevada inflación. El negocio de oficinas continúa sólido con ingresos atados al dólar que permite compensar parcialmente el efecto de la recesión.

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 destacándose la obra del 3er nivel de Alto Palermo shopping, que prevé adicionar en el ejercicio 2020 4.000 m2 de ABL al shopping más rentable del portfolio. También pondrá en operación el edificio de oficinas "Zetta Building", de 32.000 m2 de ABL, ubicado en el complejo comercial lindero a su shopping Dot Baires, cuya inauguración se produjo el 6 de mayo de 2019, con posterioridad al cierre del período. Adicionalmente, IRSA CP avanzará 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 el plan de crecimiento de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales.

En relación a la inversión en las compañías israelíes IDBD y DIC, seguiremos trabajando en 2019 para continuar reduciendo los niveles de deuda de las compañías, vender los activos no estratégicos del portfolio 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 y en la venta u obtención del control solicitado, con posterioridad al cierre del período, de la compañía de seguros Clal Insurance.

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.

Saúl Zang

Vicepresidente I en ejercicio de la  
presidencia

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados**  
**al 31 de marzo de 2019 y 30 de junio de 2018**

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

| <b>ACTIVO</b>  | <b>Notas</b> | <b>31.03.19</b> | <b>31.03.18</b> |
|--|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>Activo no corriente</b>   |              |                 |                 |
| Propiedades de inversión   | 8            | 242.673         | 231.649         |
| Propiedades, planta y equipo   | 9            | 22.262          | 20.219          |
| Propiedades para la venta  | 10, 21       | 2.972           | 9.464           |
| Activos intangibles  | 11           | 17.841          | 17.645          |
| Otros activos  |              | 24              | 269             |
| Inversiones en asociadas y negocios conjuntos  | 7            | 31.911          | 36.884          |
| Activos por impuesto diferido  | 18           | 414             | 509             |
| Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta                       |              | 347             | 591             |
| Activos restringidos   | 12           | 4.058           | 2.909           |
| Créditos por ventas y otros créditos   | 13           | 15.113          | 11.587          |
| Inversiones en activos financieros   | 12           | 3.040           | 2.441           |
| Activos financieros disponibles para la venta  | 12           | 6.696           | 11.083          |
| Instrumentos financieros derivados   | 12           | 95              | -               |
| <b>Total del activo no corriente</b>   |              | <b>347.446</b>  | <b>345.250</b>  |
| <b>Activo corriente</b>  |              |                 |                 |
| Propiedades para la venta  | 10, 21       | 3.263           | 4.661           |
| Inventarios  | 21           | 1.227           | 897             |
| Activos restringidos   | 12           | 5.085           | 6.041           |
| Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta                       |              | 484             | 566             |
| Grupo de activos destinados para la venta  | 27           | 8.737           | 7.389           |
| Créditos por ventas y otros créditos   | 13           | 22.534          | 21.275          |
| Inversiones en activos financieros   | 12           | 32.076          | 36.276          |
| Activos financieros disponibles para la venta  | 12           | 9.513           | 6.356           |
| Instrumentos financieros derivados   | 12           | 98              | 124             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo  | 12           | 61.357          | 53.106          |
| <b>Total del activo corriente</b>  |              | <b>144.374</b>  | <b>136.691</b>  |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>  |              | <b>491.820</b>  | <b>481.941</b>  |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>   |              |                 |                 |
| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente) |              | 45.303          | 56.107          |
| Interés no controlante   |              | 54.179          | 53.218          |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>   |              | <b>99.482</b>   | <b>109.325</b>  |
| <b>PASIVO</b>  |              |                 |                 |
| <b>Pasivo no corriente</b>   |              |                 |                 |
| Préstamos  | 16           | 268.138         | 257.647         |
| Pasivos por impuesto diferido  | 18           | 35.845          | 37.775          |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 15           | 4.431           | 5.145           |
| Provisiones  | 17           | 6.100           | 5.051           |
| Beneficios a los empleados   |              | 121             | 157             |
| Instrumentos financieros derivados   | 12           | 550             | 34              |
| Remuneraciones y cargas sociales   |              | 98              | 95              |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>   |              | <b>315.283</b>  | <b>305.904</b>  |
| <b>Pasivo corriente</b>  |              |                 |                 |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 15           | 18.623          | 20.972          |
| Préstamos  | 16           | 48.040          | 36.411          |
| Provisiones  | 17           | 1.671           | 1.499           |
| Grupo de pasivos destinados para la venta  | 27           | 5.395           | 4.615           |
| Remuneraciones y cargas sociales   |              | 2.024           | 2.213           |
| Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar                            |              | 1.208           | 744             |
| Instrumentos financieros derivados   | 12           | 94              | 258             |
| <b>Total del pasivo corriente</b>  |              | <b>77.055</b>   | <b>66.712</b>   |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>  |              | <b>392.338</b>  | <b>372.616</b>  |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>  |              | <b>491.820</b>  | <b>481.941</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 nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018**

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

|   | Nota      | Nueve meses     |                 | Tres meses     |                |
|---|-----------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|   |           | 31.03.2019      | 31.03.2018      | 31.03.2019     | 31.03.2018     |
| Ingresos  | 19        | 48.168          | 39.319          | 17.045         | 12.826         |
| Costos  | 20,<br>21 | (28.746)        | (22.489)        | (10.568)       | (7.506)        |
| <b>Ganancia bruta</b>   |           | <b>19.422</b>   | <b>16.830</b>   | <b>6.477</b>   | <b>5.320</b>   |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión                                      | 8         | (4.674)         | 7.973           | 1.411          | (3.421)        |
| Gastos generales y de administración  | 20        | (5.433)         | (4.790)         | (1.873)        | (1.732)        |
| Gastos de comercialización  | 20        | (6.031)         | (5.661)         | (2.153)        | (1.990)        |
| Otros resultados operativos, netos  | 22        | 30              | 1.170           | (357)          | (35)           |
| <b>Ganancia operativa</b>   |           | <b>3.314</b>    | <b>15.522</b>   | <b>3.505</b>   | <b>(1.858)</b> |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos   | 7         | (1.213)         | 107             | (426)          | (6)            |
| <b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>  |           | <b>2.101</b>    | <b>15.629</b>   | <b>3.079</b>   | <b>(1.864)</b> |
| Ingresos financieros  | 23        | 2.055           | 803             | 897            | 113            |
| Costos financieros  | 23        | (14.666)        | (13.801)        | (4.584)        | (3.014)        |
| Otros resultados financieros  | 23        | 81              | 1.618           | (1.273)        | 475            |
| RECPAM  | 23        | (560)           | (391)           | (128)          | (183)          |
| <b>Resultados financieros, netos</b>  |           | <b>(13.090)</b> | <b>(11.771)</b> | <b>(5.088)</b> | <b>(2.609)</b> |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>  |           | <b>(10.989)</b> | <b>3.858</b>    | <b>(2.009)</b> | <b>(4.473)</b> |
| Impuesto a las ganancias  | 18        | 1.615           | 4.681           | (484)          | 923            |
| <b>Resultado de operaciones continuadas</b>   |           | <b>(9.374)</b>  | <b>8.539</b>    | <b>(2.493)</b> | <b>(3.550)</b> |
| Resultado de operaciones discontinuadas   | 28        | 309             | 1.924           | (491)          | 483            |
| <b>Resultado del período</b>  |           | <b>(9.065)</b>  | <b>10.463</b>   | <b>(2.984)</b> | <b>(3.067)</b> |
| <b>Otros resultados integrales:</b>   |           |                 |                 |                |                |
| <i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>                                       |           |                 |                 |                |                |
| Diferencia de conversión  |           | 2.983           | (4.000)         | 2.618          | (509)          |
| Participación en otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos                                    |           | 648             | (3.338)         | 790            | (1.535)        |
| Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias                       |           | 36              | 15              | 5              | 15             |
| <i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i> |           |                 |                 |                |                |
| Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos  |           | (10)            | (204)           | (10)           | (124)          |
| <b>Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas</b>   |           | <b>3.657</b>    | <b>(7.527)</b>  | <b>3.403</b>   | <b>(2.153)</b> |
| Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas   |           | 259             | 1.864           | 241            | 1.419          |
| <b>Total de otros resultados integrales del período</b>   |           | <b>3.916</b>    | <b>(5.663)</b>  | <b>3.644</b>   | <b>(734)</b>   |
| <b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>  |           | <b>(5.149)</b>  | <b>4.800</b>    | <b>660</b>     | <b>(3.801)</b> |
| Resultado integral de operaciones continuadas   |           | (5.717)         | 1.012           | 910            | (5.702)        |
| Resultado integral de operaciones discontinuadas  |           | 568             | 3.788           | (250)          | 1.901          |
| <b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>  |           | <b>(5.149)</b>  | <b>4.800</b>    | <b>660</b>     | <b>(3.801)</b> |
| <b>Resultado del período atribuible a:</b>  |           |                 |                 |                |                |
| Accionistas de la sociedad controlante  |           | (8.801)         | 8.381           | (2.916)        | (2.517)        |
| Interés no controlante  |           | (264)           | 2.082           | (68)           | (550)          |
| <b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>   |           |                 |                 |                |                |
| Accionistas de la sociedad controlante  |           | (9.149)         | 7.595           | (2.446)        | (2.550)        |
| Interés no controlante  |           | (225)           | 944             | (47)           | (1.000)        |
| <b>Resultado integral atribuible a:</b>   |           |                 |                 |                |                |
| Accionistas de la sociedad controlante  |           | (8.321)         | 5.011           | (2.227)        | (4.042)        |
| Interés no controlante  |           | 3.172           | (211)           | 2.887          | 241            |
| <b>Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:</b>  |           |                 |                 |                |                |
| Accionistas de la sociedad controlante  |           | (8.927)         | 2.385           | (1.996)        | (5.616)        |
| Interés no controlante  |           | 3.210           | (1.373)         | 2.906          | (86)           |
| <b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>                  |           |                 |                 |                |                |
| Básico  |           | (15,31)         | 14,58           | (5,07)         | (4,38)         |
| Diluido   |           | (15,31)         | 14,48           | (5,07)         | (4,38)         |
| <b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>   |           |                 |                 |                |                |
| Básico  |           | (15,91)         | 13,21           | (3,47)         | (9,76)         |
| Diluido   |           | (15,91)         | 13,12           | (3,47)         | (9,76)         |

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018**

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

|   | Nota | <u>31.03.2019</u> | <u>31.03.2018</u> |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Actividades operativas:</b>  |      |                   |                   |
| Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado | 14   | 14.100            | 19.243            |
| Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado  |      | (671)             | (1.386)           |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas</b>                           |      | <u>13.429</u>     | <u>17.857</u>     |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas                               |      | 579               | 438               |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>                                       |      | <u>14.008</u>     | <u>18.295</u>     |
| <b>Actividades de inversión:</b>  |      |                   |                   |
| Disminución de participación en asociadas y negocios conjuntos  |      | 18                | 34                |
| Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión                                    |      | (4.476)           | (3.878)           |
| Disminución de efectivo por desconsolidación de subsidiarias  |      | (60)              | -                 |
| Cobro por liquidación de asociada   |      | -                 | 20                |
| Cobros por venta de propiedades de inversión  |      | 1.982             | 927               |
| Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo   |      | (2.680)           | (4.415)           |
| Anticipos financieros   |      | (2.363)           | (26)              |
| Adquisición de activos intangibles  |      | (1.941)           | (1.194)           |
| Cobros por venta de propiedades, planta y equipo  |      | 10                | 63                |
| Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos  |      | (22)              | (1.108)           |
| Aumento de depósitos restringidos, netos  |      | (510)             | (1.268)           |
| Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos   |      | 244               | 194               |
| Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos                                      |      | 5.271             | 426               |
| Cobro de préstamos otorgados  |      | 451               | 1.042             |
| Pago por adquisición de interés no controlante  |      | (521)             | -                 |
| Adquisición de inversiones en activos financieros   |      | (19.839)          | (26.967)          |
| Cobros por realización de inversiones en activos financieros  |      | 29.069            | 21.564            |
| Intereses cobrados de activos financieros   |      | 34                | 633               |
| Dividendos cobrados   |      | 67                | 71                |
| Pago por adquisición de otros activos   |      | -                 | (190)             |
| Préstamos otorgados a vinculadas  |      | (120)             | (605)             |
| Préstamos otorgados   |      | (84)              | (178)             |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión continuadas</b>          |      | <u>4.530</u>      | <u>(14.855)</u>   |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión discontinuadas                             |      | (213)             | (169)             |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión</b>                      |      | <u>4.317</u>      | <u>(15.024)</u>   |
| <b>Actividades de financiación:</b>   |      |                   |                   |
| Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables   |      | 32.071            | 36.234            |
| Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables  |      | (26.276)          | (20.022)          |
| Obtención / (cancelación) neta préstamos de corto plazo   |      | (179)             | 407               |
| Intereses pagados   |      | (11.722)          | (9.444)           |
| Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias  |      | -                 | (96)              |
| Recompra de obligaciones negociables  |      | (2.856)           | -                 |
| Aportes del interés no controlante en subsidiarias  |      | 1.465             | 630               |
| Adquisición de terceros en interés no controlante en subsidiarias                                       |      | (3.678)           | (1.040)           |
| Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias   |      | 9                 | 5.671             |
| Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos  |      | 167               | -                 |
| Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas   |      | (315)             | -                 |
| Cobro por emisión de acciones y otro instrumento de patrimonio en subsidiarias                          |      | -                 | 25                |
| Dividendos pagados  |      | (92)              | (2.358)           |
| Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias  |      | (383)             | (669)             |
| Cobros / (Pagos) netos de instrumentos financieros derivados  |      | 5                 | (7)               |
| <b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación continuadas</b>       |      | <u>(11.784)</u>   | <u>9.331</u>      |
| Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas           |      | 52                | (152)             |
| <b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación</b>                   |      | <u>(11.732)</u>   | <u>9.179</u>      |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas                          |      | 6.175             | 12.334            |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas                       |      | 418               | 118               |
| <b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>  |      | <u>6.593</u>      | <u>12.452</u>     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio   | 13   | 53.106            | 45.792            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta                   |      | (426)             | (302)             |
| Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo |      | (51)              | (6.914)           |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>  | 13   | <u>61.357</u>     | <u>51.028</u>     |

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**