

Anuncio de Resultados IT PF 2021



**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al primer trimestre del
Período Fiscal 2021**

Viernes 20 de noviembre de 2020, 12:00 PM BA (10:00 AM US EST)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar por favor acceder a través del siguiente enlace:

<https://irsacorp.zoom.us/j/87592252437?pwd=NEJIN3NKSmYrd0dIVEIKZlpOUjU4QT09>

Webinar ID: 875 9225 2437

Contraseña: 829611

Además, puede participar comunicándose al:

Argentina: +54 112 040 0447 o +54 115 983 6950 o +54 341 512 2188 o +54 343 414 5986

Israel: +972 55 330 1762 o +972 3 978 6688

Brasil : +55 11 4700 9668 o +55 21 3958 7888 o +55 11 4632 2236 o +55 11 4632 2237

EEUU: +1 346 248 7799 o +1 646 558 8656 o +1 669 900 9128 o +1 253 215 8782 o +1 301 715 8592

Chile: +56 232 938 848 o +56 41 256 0288 o +56 22 573 9304 o +56 22 573 9305 o +56 23 210 9066

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

Hechos destacados del Período

- El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2021 registró una ganancia de ARS 8.340 millones comparado con ARS 15.017 millones en igual período de 2020. El resultado de las operaciones continuadas registró una ganancia de ARS 14.736 millones producto principalmente de mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.
- El resultado de las operaciones discontinuas reflejó una pérdida de ARS 6.396 millones producto de la desconsolidación de la inversión en Israel a partir del 30 de septiembre de 2020.
- Con fecha 20 de marzo, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio debido a la pandemia de COVID-19, se produjo el cierre de los centros comerciales y hoteles en todo el país. Este impacto se ha visto reflejado en los resultados del primer trimestre del ejercicio ya que los principales centros comerciales de la compañía, ubicados en la ciudad de Buenos Aires, abrieron sus puertas con posterioridad, en el mes de octubre en tanto los hoteles continúan cerrados.
- El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 4.786 millones en el primer trimestre del ejercicio 2021, incrementándose 155,0% con respecto al primer trimestre de 2020 explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 4.923 millones por las ventas realizadas por nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales de los edificios Bouchard 710 y de la Torre Boston. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 92 millones, lo que representa una caída del 96% en relación con el mismo período del ejercicio anterior.
- Con posterioridad al cierre, concretamos un canje de las Obligaciones Negociables Clase I por un valor nominal de USD 181,5 millones. El valor nominal de las obligaciones negociables presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 178,5 millones, lo que representa un 98,31% de aceptación, a través de la participación de 6.571 órdenes.
- Con posterioridad al cierre, anunciamos la distribución de un dividendo en acciones de IRSA Propiedades Comerciales por la suma de ARS 484 millones (0,002613 acciones de IRSA PC por acción de IRSA y 0,02613 por ADR de IRSA). El pago se efectivizó el 17 de noviembre.

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

Contexto económico en el que opera el Grupo

El Grupo opera en un contexto complejo tanto por las condiciones macroeconómicas, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, como regulatorias, sociales y políticas, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Los resultados de las operaciones pueden verse afectados por las fluctuaciones en el índice de inflación y en el tipo de cambio respecto del peso frente a otras monedas, principalmente el dólar, las variaciones en las tasas de interés las cuales tienen un impacto en el costo de capital, los cambios en las políticas gubernamentales, control de capitales y otros acontecimientos políticos o económicos tanto a nivel local como internacional.

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (SARS-COV-2), que causó un síndrome respiratorio agudo severo (COVID-19) apareció en Wuhan, China. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el COVID-19 era una pandemia. En respuesta, los países han adoptado medidas extraordinarias para contener la propagación del virus, incluida la imposición de restricciones a los viajes y el cierre de fronteras, el cierre de negocios considerados no esenciales, instrucción a los residentes a practicar distanciamiento social, implementación de cuarentenas, entre otras medidas. La pandemia en curso y estas medidas gubernamentales extraordinarias están afectando la actividad económica mundial, arrojando como resultado una volatilidad significativa en los mercados financieros mundiales.

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y hasta el 8 de noviembre de 2020, más de 1.200.000 casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas sanitarias de aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional que comenzó el 19 de marzo de 2020 y que se extendió hasta el 8 de noviembre de 2020 inclusive en el Área Metropolitana de Buenos Aires aunque se ha prolongado en algunas ciudades del interior del país. Entre estas medidas que afectaron la economía local se destacan: la ampliación de la emergencia pública en materia sanitaria, el cierre total de fronteras, la suspensión de vuelos internacionales y de cabotaje, la suspensión del transporte terrestre de media y larga distancia, la suspensión de espectáculos artísticos y deportivos cierre de negocios no considerados esenciales, incluidos los centros comerciales y hoteles.

Esta serie de medidas afectaron gran parte de las compañías argentinas, que experimentaron una caída de sus ingresos y un deterioro en la cadena de pagos. En este marco, el gobierno argentino anunció distintas medidas destinadas a paliar la crisis financiera de las compañías afectadas por la pandemia del COVID-19. Asimismo, cabe destacar que, al estancamiento de la economía argentina, se suma un contexto de crisis internacional como consecuencia de la pandemia del COVID-19. En este escenario se espera una fuerte contracción de la economía argentina.

Luego de diversas negociaciones entre el gobierno argentino y los bonistas, el gobierno argentino anunció la celebración de un principio de acuerdo con los principales grupos de acreedores, a fin de evitar el default. El 28 de agosto de 2020 el gobierno informó que los tenedores del 93,55% del monto total de capital pendiente de todos los bonos aceptaron el canje de la deuda, y con fecha 31 de agosto de 2020, el gobierno nacional obtuvo los consentimientos requeridos para canjear y/o modificar el 99,01% del monto total de capital pendiente de todas las series de los bonos elegibles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los nuevos bonos ya se encuentran cotizando en el mercado.

A su vez, el gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda con el FMI. En caso de que la Argentina logre un resultado favorable y acuerde la reestructuración de su deuda con el FMI, esto podría impactar favorablemente en la economía argentina, en el mediano y largo plazo. Por el contrario, la falta de un acuerdo con los acreedores privados externos podría derivar en un default de la deuda soberana argentina y, en consecuencia, esta situación podría generar limitaciones a la capacidad de las empresas para acceder a nuevo financiamiento.

En el ámbito local, se visualizan, las siguientes circunstancias:

- En agosto de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del (11,6%) respecto al mismo mes de 2019, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en octubre de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista del 35,8% para 2020. Los analistas que confirman el REM prevén una variación del PBI real para 2020 de (11,6%). A su vez, prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 4,5%.
- La inflación interanual al 30 de septiembre de 2020 alcanzó el 36,6%.
- En el periodo de septiembre 2019 a septiembre 2020, el peso se depreció 32,3% frente al dólar estadounidense de acuerdo al tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de septiembre de 2020 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 82% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Con fecha 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina publicó las Comunicaciones “A” 7105 y 7106 por las cuales se establece, entre otras medidas, que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre el 15.10.2020 y el 31.03.2021, debieron presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios. Cabe mencionar que para los vencimientos a registrarse desde la fecha de entrada en vigencia de la comunicación (16 de septiembre de 2020) y hasta el 31.12.2020, el plan de refinanciación debió presentarse con anterioridad al 30.09.2020; y el plazo de presentación para los restantes vencimientos -entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de marzo de 2021 deberá presentarse con un plazo como mínimo de 30 días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse.

Pandemia de COVID-19

Tal como se describe más arriba, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio de la Grupo.

A continuación, se establecen los impactos estimados actuales de la pandemia de COVID-19 en la Compañía a la fecha de estos estados financieros:

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el 20 de marzo de 2020, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Las reaperturas comenzaron en los centros comerciales del interior del país durante los meses de mayo, junio y julio 2020. En agosto, se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires y en octubre de 2020 abrieron los centros comerciales del Grupo en la Ciudad y el Gran Buenos Aires. Al 31 de octubre de 2020, todos los centros comerciales del Grupo se encontraban abiertos operando con rigurosos protocolos. No obstante, la incertidumbre de la situación podría originar retrocesos en las aperturas ya realizadas como ocurrió en algunos centros comerciales del interior del país en meses previos dado al incremento de casos en dichas regiones.

- Dado el cierre de los centros comerciales, el Grupo ha decidido condonar la facturación y el cobro del Valor Mensual Asegurado (V.M.A.) hasta el 30 de septiembre de 2020, con algunas excepciones y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo periodo, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Adicionalmente, se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios. Como resultado de lo anterior, el impacto en los centros comerciales es una disminución de los ingresos por alquileres y servicios del 82,4% en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con igual período del ejercicio anterior y de un incremento del 12,6% comparado con el trimestre inmediato anterior. Adicionalmente el cargo de incobrables en el primer trimestre del ejercicio 2021 es de ARS 40 comparado con ARS 37 en igual período del año anterior.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DIRECTV Arena, establecimientos que la Sociedad posee en forma directa o indirecta, se encuentran también cerrados desde el día 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DIRECTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.
- Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro han cerrado temporariamente desde que se decretó el aislamiento obligatorio en marzo 2020 mientras que el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires ha trabajado únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia. Como resultado de lo anterior, el impacto en los presentes estados financieros es una disminución de los ingresos del 99% en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior. Con posterioridad al cierre, el 16 de noviembre, abrió sus puertas el Hotel Llao Llao operando bajo estrictos protocolos. Se espera que los hoteles de la ciudad de Buenos Aires comiencen a flexibilizar gradualmente su actividad en los próximos meses.

En materia financiera, IRSA, en el mes de mayo y julio 2020, ha emitido obligaciones negociables en el mercado local por la suma aproximada de USD 105,4 millones. Con los fondos de estas emisiones, la Compañía canceló sus Obligaciones Negociables Clase II por un valor nominal de USD 71,4 millones con vencimiento el 20 de julio de 2020 y las Obligaciones Negociables Clase II por un valor nominal de CLP 31.502,6 millones (equivalentes a aproximadamente USD 41 millones) con vencimiento el 6 de agosto de 2020. Por otra parte, IRSA PC canceló sus Obligaciones Negociables Clase IV con fecha 14 de septiembre por un valor nominal de USD 140 millones.

El vencimiento de IRSA de la Clase I por un valor nominal de USD 181,5 millones se enmarca en el período contemplado por la disposición "A" 7106 del BCRA mencionada anteriormente. En este sentido, IRSA presentó una propuesta al BCRA en los plazos correspondientes y concretó una operación de canje de dicha deuda a través de la cancelación en efectivo de USD 72,6 millones y la emisión de dos nuevas series de Obligaciones Negociables Clase VIII y Clase IX por un valor nominal de USD 31,7 millones y USD 80,7 millones (incluyendo USD 6,5 millones de nueva suscripción). El canje fue aceptado en un 98,3%.

En los próximos 12 meses IRSA enfrenta el vencimiento de sus Obligaciones Negociables Clase III por un valor nominal de ARS 354 millones (equivalente a USD 4,6 millones) con vencimiento el 21 de febrero de 2021, Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 51,4 millones con vencimiento el 21 de mayo de 2021, Obligaciones Negociables Clase VI por un valor nominal de ARS 335 millones (equivalente a USD 4,4 millones) con vencimiento el 21 de julio de 2021, descubiertos bancarios por un equivalente a USD 22,0 millones y otra deuda bancaria por USD 11,8 millones. Por su parte, IRSA PC tiene vencimientos de deuda bancaria por la suma aproximada de USD 72,7 millones.

Es importante mencionar que IRSA tiene aprobado con IRSA PC una línea de crédito por hasta la suma de USD 180 millones a 3 años, de los cuales al 30 de septiembre de 2020 IRSA utilizó aproximadamente USD 104,5 millones, quedando el saldo disponible. Adicionalmente, en la Asamblea anual de accionistas realizada el 26 de octubre de 2020 IRSA PC aprobó la distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 9.700 millones que será abonado con fecha 25 de noviembre. Al 30 de septiembre, IRSA poseía una participación del 80,65% del capital social de IRSA PC.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido y difícil de predecir integralmente. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios ni su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses.

La Compañía está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios de la Sociedad.

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IT 21	IT 20	Var a/a
Ingresos	1.609	4.487	-64,1%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	24.089	12.349	95,1%
Resultado Operativo	23.489	14.142	66,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	122	119	2,5%
EBITDA⁽¹⁾	23.611	14.261	65,6%
EBITDA ajustado⁽¹⁾	4.876	1.912	155,0%
Resultado del Período de las operaciones continuadas	14.736	1.130	1.204,1%
Resultado del Período de las operaciones discontinuas	-6.396	13.887	-146,1%
Resultado del Período	8.340	15.017	-44,5%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	6.615	4.509	46,7%
Atribuible a interés no controlante	1.725	10.508	-83,6%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía disminuyeron un 64,1% durante el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con igual período de 2020, debido principalmente al impacto de la pandemia de COVID-19 en el segmento de Centros Comerciales de nuestra subsidiaria IRSA PC afectando directamente las operaciones, en tanto el EBITDA ajustado aumentó 155,0% explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 4.923 millones producto de las ventas de oficinas de los edificios Bouchard 710 y de la Torre Boston realizadas por IRSA PC. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 92 millones, negativo de ARS 150 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 386 millones del segmento de oficinas y negativo de ARS 144 millones del segmento de Hoteles, lo que representa una caída del 96% en relación con el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2021 registró una ganancia de ARS 8.340 millones comparado con ARS 15.017 millones en igual período de 2020, lo cual implica una caída del 44,5%. El resultado de las operaciones continuadas registra una ganancia de ARS 14.736 millones, comparado con una ganancia de ARS 1.130 millones en igual período del ejercicio anterior, lo cual implica un incremento del 1.204,1%. Este incremento significativo en el resultado se explica por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión parcialmente compensados por la caída mencionada en los ingresos del segmento de Centros Comerciales de nuestra subsidiaria IRSA PC. Por otra parte, el resultado de las operaciones discontinuas refleja una pérdida de ARS 6.396 millones producto de la desconsolidación de la inversión en Israel al 30 de septiembre de 2020, explicada por el resultado operativo del período y la pérdida por la baja de los activos remanentes y las reservas asociadas. Para más información ver "Hechos Relevantes y Posteriores".

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

Durante el primer trimestre del ejercicio 2021, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 5.174 millones, cayendo un 79,4% en términos reales comparado con igual período de 2020. Respecto del trimestre inmediato anterior (IVT20), se observa un incremento del 207% en términos reales debido a la reapertura de algunos centros comerciales de la compañía que se encontraban operativos al 30 de septiembre. Estas reaperturas comenzaron en el interior del país durante los meses de mayo, junio y julio 2020. En agosto, se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires y con posterioridad al cierre del trimestre, en octubre de 2020, abrieron los centros comerciales del Grupo en la Ciudad y el Gran Buenos Aires. Al 31 de octubre de 2020, todos los centros comerciales del Grupo se encontraban abiertos operando con rigurosos protocolos.

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 333.345 m² en el trimestre, en línea con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio se mantuvo en torno al 92,8%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)	IT 21	IVT 20	IIIT 20	IIT 20	IT 20
Superficie Alquilable Total (m ²)	333.345	333.062	332.642	332.812	332.277
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	5.174	1.686	18.381	30.140	25.113
Ocupación	92,8%	93,2%	94,8%	95,0%	94,3%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IT 21	IT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	367	2.085	-82,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.178	601	96,0%
Resultado Operativo	986	2.082	-52,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	42	37	13,5%
EBITDA⁽¹⁾	1.028	2.119	-51,5%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-150	1.518	-109,9%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento disminuyeron un 82,4% durante el primer trimestre del ejercicio 2021, comparado con el mismo período del año anterior explicado principalmente por el cierre de operaciones debido al COVID-19 desde el 20 de marzo hasta el 14 de octubre del corriente, fecha a partir de la cual todos los centros comerciales de la compañía se encuentran operativos.

El EBITDA Ajustado fue negativo en ARS 150 millones, 109,9% por debajo del mismo período del ejercicio 2020 como consecuencia directa del impacto de la pandemia de COVID-19 en las operaciones.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de apertura	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.655	136	94,5%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.761	163	94,6%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.801	126	96,2%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	97,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	89,7%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.805	164	71,7%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	95,9%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,6%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.682	140	98,3%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.123	127	96,0%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	98,1%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	97,4%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	93,9%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba				
Total			333.345	1.557	92,8%	

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

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.

(3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.

(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario)

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre

<i>(por Centro Comercial, en ARS millones)</i>	IT 21	IT 20	Var a/a
Alto Palermo	127	3.116	-95,9%
Abasto Shopping	94	3.231	-97,1%
Alto Avellaneda	92	2.829	-96,7%
Alcorta Shopping	17	1.765	-99,0%
Patio Bullrich	168	1.193	-85,9%
Dot Baires Shopping	83	2.390	-96,5%
Soleil	184	1.377	-86,6%
Distrito Arcos	500	1.491	-66,5%
Alto Noa Shopping	653	1.099	-40,6%
Alto Rosario Shopping	1.230	2.509	-51,0%
Mendoza Plaza Shopping	1.226	1.971	-37,8%
Córdoba Shopping	506	771	-34,4%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	142	572	-75,2%
Alto Comahue	152	799	-81,0%
Total	5.174	25.113	-79,4%

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio

<i>(por Tipo de Negocio, en ARS millones)</i>	IT 21	IT 20	Var a/a
Tienda Ancla	381	1.327	-71,3%
Vestimenta y calzado	2.477	13.575	-81,8%
Entretenimiento	-	1.047	-100,0%
Hogar	143	493	-71,0%
Restaurant	452	3.065	-85,3%
Misceláneos	939	3.140	-70,1%
Servicios	23	296	-92,2%
Electro	759	2.170	-65,0%
Total	5.174	25.113	-79,4%

Composición Ingresos al 30 de septiembre

<i>(por concepto, en ARS millones)</i>	IT 21	IT 20	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	65	1.045	-93,8%
Alquileres Porcentuales	63	499	-87,4%
Total de alquileres	128	1.544	-91,7%
Ingresos por publicidad no tradicional	33	56	-41,1%
Ingresos por cargos de admisión	146	263	-44,5%
Gerenciamiento	25	29	-13,8%
Estacionamiento	3	122	-97,5%
Comisiones	29	56	-48,2%
Otros	3	15	-80,0%
Subtotal ⁽²⁾	367	2.085	-82,4%
FPC y Expensas	354	844	-58,1%
Total	721	2.929	-75,4%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 43,8 millones acumulados a septiembre 2020.

(2) No incluye Patio Olmos.

III. Oficinas

La actividad corporativa desarrollada de forma remota o trabajo virtual que caracterizó a esta etapa de confinamiento por el COVID-19 trajo aparejada una combinación de menor demanda, incremento de la vacancia que alcanzó un 11,3%, 1,1 p.p. mayor respecto del trimestre anterior, y leve descenso en los precios de alquiler de los edificios de oficinas de categoría A+ y A en Buenos Aires que pasó de USD 26,3 a USD 26,0 para el trimestre en cuestión.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IT 21	IVT 20	IIIT 20	IIT 20	IT 20
Superficie alquilable	93.144	115.640	115.640	115.640	115.640
Ocupación Total	83,7%	86,1%	87,0%	88,7%	88,1%
Ocupación clase A+ y A	91,6%	93,0%	93,9%	97,1%	96,6%
Ocupación clase B	53,6%	52,4%	53,2%	47,5%	46,2%
Renta USD/m2	26,0	26,6	26,6	26,9	26,6

La superficie total alquilable durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2021 fue de 93.144 m2 disminuyendo notablemente con respecto al mismo período del año anterior producto de la venta del edificio Bouchard y seis pisos de la Torre Boston.

La ocupación promedio del portafolio alcanzó el 83,7%, 2,4 p.p. por debajo del trimestre anterior. Ello se explica por un leve incremento en la vacancia de nuestros edificios A+ y A, motivado principalmente por la venta de pisos de la Torre Boston 100% ocupados. Los edificios de categoría B incrementaron 1,3 p.p. su ocupación. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m2 26,0 disminuyendo levemente con respecto a los valores de trimestres anteriores.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IT 21	IT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	541	697	-22,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	13.112	6.845	91,6%
Resultado Operativo	13.483	7.413	81,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	15	7	114,3%
EBITDA⁽¹⁾	13.498	7.420	81,9%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	386	575	-32,9%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

En términos reales, durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2021, los ingresos de oficinas disminuyeron un 22,4% con relación a igual período de 2020.

El EBITDA Ajustado del segmento decreció un 32,9% comparado con el mismo período del año anterior debido a la disminución de ingresos por venta de pisos, baja en ocupación y aumento de bonificaciones. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó en el período 71,3%, 11,2 p.p. por debajo del mismo período del año anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de septiembre de 2020:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA CP	IT 21 - Ingresos por alquileres (ARS miles)
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Abr-08	19.885	86,9%	100%	115.706
Torre BankBoston	Ago-07	7.383	85,6%	100%	71.721
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Nov-97	2.979	100,0%	100%	31.654
Bouchard 710	Jun-05	-	-	100%	31.066
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	55.714
Zetta	May-19	32.173	97,5%	80%	188.072
Total Oficinas AAA & A		73.662	91,6%		493.933
Oficinas B					
Philips	Jun-17	8.017	85,8%	100%	8.574
Suipacha 652/64	Nov-91	11.465	31,2%	100%	27.684
Total Oficinas B		19.482	53,6%		36.258
Subtotal Oficinas		93.144	83,7%		530.191
Otras propiedades con renta⁽⁴⁾					10.150
Total Segmento Oficinas y Otros		93.144	83,7%		540.341

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de septiembre de 2020.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de septiembre de 2020.

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

(4) Incluye los ingresos por renta de todas aquellas propiedades que nos son edificios destinados para alquiler, pero que se encuentran alquilados de forma parcial o total (Deposito Phillips, Anchorena 665, Predio San Martín y Santa María del Plata).

IV. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IT 21	IT 20	Var a/a
Ingresos	39	83	-53,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	10.096	5.153	95,9%
Resultado Operativo	9.661	5.045	91,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	4	12	-66,7%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	5.354	-	-
EBITDA⁽¹⁾	9.665	5.057	91,1%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	4.923	-96	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento "Ventas y Desarrollos" cayeron un 53,0% durante el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con igual período del año anterior, debido a una caída en el reconocimiento de ingresos de Catalinas por menor grado de avance que en mismo período del ejercicio pasado. El EBITDA Ajustado del segmento fue una ganancia de ARS 4.923 millones explicado principalmente por el impacto del valor razonable realizado de las ventas de los m² de Bouchard 710 y Torre Boston, comparado con una pérdida de ARS 96 millones en el mismo período del año anterior.

Edificio de Oficinas	Fecha	Ventas de Propiedades de Inversión			
		Pisos	ABL	Precio (USD MM)	Precio m ² (USD)
Bouchard 710 – Total	Jul-2020	12	15.014	87,2	5.827
Torre Boston – Parcial	Jul y Ago-2020	6	7.482	41,4	5.530
Ventas IQ21			22.496	128,6	
Torre Boston - Remanente	Nov-2020	7	7.158	42,0 ⁽¹⁾	5.710
Ventas posteriores			7.158	42,0	

(1) Incluye el valor de un local comercial por USD 1,1 millones.

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

Las obras que la compañía tenía en curso antes del surgimiento del COVID-19 se vieron suspendidas por el cese de la actividad de la construcción en la ciudad de Buenos Aires el 20 de marzo pasado. A la fecha, las construcciones fueron retomadas en su totalidad, operando con todos los protocolos vigentes.

200 Della Paolera - Catalinas

El edificio en construcción constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 28.051 m2 correspondientes a 24 pisos y 256 cocheras del edificio. La inversión estimada en el proyecto asciende a la suma de ARS 2.600 millones y a la fecha, el grado de avance del desarrollo es del 97%.

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra a la fecha es del 66% y la finalización está prevista para junio 2021.

VI. Hoteles

El segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el gobierno argentino a partir del día 20 de marzo de 2020 junto con el cierre de fronteras y la afluencia de turismo. Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro han cerrado temporariamente desde que se decretó el aislamiento obligatorio en marzo 2020 mientras que el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires ha trabajado únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia. Con posterioridad al cierre, el 16 de noviembre, abrió sus puertas el Hotel Llao Llao operando bajo estrictos protocolos. Se espera que los hoteles de la ciudad de Buenos Aires comiencen a flexibilizar gradualmente su actividad en los próximos meses.

(en ARS millones)	IT 21	IT 20	Var a/a
Ingresos	6	701	-99,1%
Resultado Operativo	-191	84	-327,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	47	44	6,8%
EBITDA	-144	128	-212,5%

Durante el primer trimestre del ejercicio 2021, el segmento hoteles ha registrado una caída en su nivel de ingresos del orden del 99,1% mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 144 millones negativos, disminuyendo un 212,5% comparado con el mismo período del ejercicio anterior.

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

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

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

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

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

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IT 21	IVT 20	IIIT 20	IIT 20	IT 20
Ocupación Promedio	0,6%	0,6%	52,8%	68,1%	61,6%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	95	86	193	180	163

VII. Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

El 7 de agosto de 2020, Metropolitan firmó un acuerdo con el dueño del Ground Lease en donde da por terminada la relación dejando la administración del edificio. Por tal motivo Metropolitan deja de reconocer el pasivo que tenía asociado al Ground Lease, como así también deja de reconocer todos los activos y pasivos asociados al edificio y al funcionamiento de la administración.

Inversión en Condor Hospitality Trust.

El 19 de julio de 2019, Condor firmó un acuerdo de fusión. De acuerdo con lo acordado cada acción ordinaria de Condor, cuyo valor nominal es USD 0,01 por acción se cancelará antes de la fusión y se convertirá en el derecho a recibir un monto en efectivo equivalente a USD 11,10 por acción ordinaria. Adicionalmente de conformidad con los términos y condiciones del acuerdo de fusión, cada acción Serie E convertibles, se cancelarán automáticamente y se convertirán en el derecho a recibir una cantidad en efectivo igual a USD 10,00 por acción. El cierre de la adquisición, prevista para el 23 de marzo de 2020, no ocurrió.

El 14 de octubre de 2020 Condor celebró un acuerdo con NexPoint Hospitality Trust ("NHT") y algunas de sus compañías afiliadas para resolver y fijar todos los reclamos entre ellos relacionados con el acuerdo de fusión. Según dicho acuerdo, NHT y sus afiliadas deberán realizar tres pagos a Condor en tres cuotas finalizando el 30 de diciembre de 2020 y totalizando USD 7,0 millones.

A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, el Grupo posee 2.245.100 acciones ordinarias y 325.752 acciones Serie E.

VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IT 21	IT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-
Resultado Operativo	-74	-88	-15,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	1	-
EBITDA	-73	-87	-16,1%

IX. Operaciones financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 30 de septiembre de 2020. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer trimestre del ejercicio 2021 una pérdida de ARS 60 millones comparado con una ganancia de ARS 477 millones en el mismo periodo de 2020. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

X. EBITDA por Segmento (ARS millones)

IT 21	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	986	13.483	9.661	-191	11	-74	492	24.368
Depreciaciones y amortizaciones	42	15	4	47	-	1	13	122
EBITDA	1.028	13.498	9.665	-144	11	-73	505	24.490

IT 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	2.082	7.413	5.045	84	-43	-88	257	14.750
Depreciaciones y amortizaciones	37	7	12	44	1	1	10	112
EBITDA	2.119	7.420	5.057	128	-42	-87	267	14.862
Var EBITDA	-51,5%	81,9%	91,1%	-212,5%	-	-16,1%	89,1%	64,8%

XI. 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	1.218	-8	405	-6	1.609
Costos	-651	14	-460	-	-1.097
Resultado Bruto	567	6	-55	-6	512
Resultado por venta de propiedades de inversión	24.926	-837	-	-	24.089
Gastos generales y de administración	-654	1	-	9	-644
Gastos de comercialización	-451	1	-	-	-450
Otros resultados operativos, netos	-25	1	9	-3	-18
Resultado Operativo	24.363	-828	-46	-	23.489
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-472	619	-	-	147
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	23.891	-209	-46	-	23.636

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

XII. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de septiembre de 2020:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	22,0	Variable	< 360 días
ON Clase I	USD	181,5	10,0%	nov-20
ON Clase III	ARS	4,6	Variable	feb-21
ON Clase IV	USD	51,4	7,0%	may-21
ON Clase VI	ARS	4,4	Variable	jul-21
ON Clase VII	USD	33,7	4,0%	ene-22
ON Clase V	USD	9,2	9,0%	may-22
Mutuo con IRSA CP ⁽³⁾	USD	104,5	-	mar-22
Otra deuda	USD	17,6	-	feb-22
Deuda Total IRSA	USD	428,9		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	0,3		
Deuda Neta IRSA	USD	428,6		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	72,7	-	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	27,0	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA CP	USD	459,7		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	134,7		
Crédito Intercompany	USD	104,5		
Deuda Neta IRSA CP	USD	220,5		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 76,18 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en activos financieros corrientes y tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas.

(3) Incluye montos tomados por IRSA y subsidiarias.

XIII. Hechos Relevantes y Posteriores

Julio 2020: Emisión de Obligaciones Negociables

El 21 de julio de 2020, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 38,4 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase VI: denominadas y pagaderas en pesos por ARS 335,2 millones (equivalentes al momento de la emisión a USD 4,7 millones) a una tasa variable Badlar Privada + 4,0%, con intereses trimestrales. El vencimiento del capital será en dos cuotas: la primera por un monto equivalente al 30% del valor nominal pagadera a los 9 (nueve) meses contados desde la fecha de emisión y liquidación, y la segunda por un monto equivalente al 70% del valor nominal pagadera en la fecha de vencimiento, el 21 de julio de 2021. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal.
- ON Clase VII: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 33,7 millones a una tasa fija del 4,0%, con intereses trimestrales y vencimiento del capital el 21 de enero de 2022. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal.

Los fondos han sido destinados a refinanciar pasivos de corto plazo.

Septiembre 2020: Inversión en IDBD y DIC

La situación financiera de IDBD al 30 de junio de 2020 reflejaba un patrimonio neto negativo, flujos de fondos operativos negativos y una baja de calificación crediticia. El flujo de efectivo de IDBD para cumplir con sus obligaciones, incluso las de corto plazo, dependía del soporte financiero de su accionista de control (Dolphin Netherlands B.V.) y de la venta de activos, cuyas fechas de realización no estaban bajo el control de IDBD. Como resultado de lo anterior, IDBD ha venido manteniendo negociaciones con sus acreedores a efectos de reestructurar su deuda financiera en términos más favorables.

Al 30 de junio de 2020, el saldo total de (i) las obligaciones negociables Serie 9 de IDBD era de NIS 901 millones (la "Serie 9"), (ii) las obligaciones negociables Serie 14 de IDBD era de NIS 889 millones garantizadas por el 70% de las acciones de DIC (la "Serie 14"), (iii) las obligaciones negociables Serie 15 de IDBD era de NIS 238 millones garantizadas por el 5% de las acciones de Clal (la "Serie 15").

El 7 de septiembre de 2020, la compañía comunicó que, con respecto a los aportes de capital comprometidos para el 2 de septiembre de 2020 y 2021, por NIS 70 millones cada uno, consideraba que existían dudas respecto del cumplimiento de las condiciones previas establecidas para realizar dichos aportes, por lo cual ha resuelto no realizar el correspondiente a este año.

Con fecha 17 de septiembre de 2020, el Fiduciario de la Serie 9 presentó una petición ante el Tribunal de Distrito en Tel-Aviv-Yafo (el "Tribunal") con relación al otorgamiento de una orden de apertura de procedimientos (la "Petición") de conformidad con la sección 18 de la Ley de Insolvencia y Recuperación Económica de Israel, 5778-2018 (la "Ley"); para que se instruya el nombramiento de un fiduciario para IDBD de conformidad con dicha normativa, lo que afectaría las facultades de los órganos decisorios de IDBD de conformidad con la sección 43 de la Ley, se le otorguen al fiduciario todas las demás facultades que se requieran para el desempeño de su función de conformidad con las disposiciones de la Ley que incluyen sin limitación las más amplias facultades en la toma de decisiones directivas y gerenciales.

El 21 de septiembre de 2020, los tenedores de la Serie 14 aprobaron que el saldo total de la Serie 14 sea pagado de inmediato.

El 22 de septiembre de 2020, IDBD y Dolphin Netherlands B.V. presentaron su respuesta inicial a la Petición ante el Tribunal, argumentando que lo mejor para IDBD y todos sus acreedores era agotar las negociaciones con el accionista controlante y sus acreedores durante un período acotado con el fin de intentar maximizar el valor de sus activos, en beneficio de los acreedores y de la compañía, y evitar costos y otros efectos adversos.

Además, se presentó la respuesta del Fiduciario de la Serie 15 y del Fiduciario de la Serie 14 quienes solicitaron la ejecución de gravámenes y el nombramiento de un custodio, así como la celebración urgente de una audiencia que fue fijada para el 24 de septiembre de 2020.

Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Luego de esta decisión el Directorio de IDBD fue removido de sus funciones por lo que el Grupo perdió el control en dicha fecha procediendo a la desconsolidación en los estados financieros intermedios condensados.

Octubre 2020: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 26 de octubre de 2020, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en especie por la suma de ARS 484 millones en acciones de IRSA Propiedades Comerciales, subsidiaria de IRSA.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2020
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.

Noviembre 2020: Aviso de Pago de Dividendos

La sociedad comunicó que se puso a disposición de los señores accionistas el día 17 de noviembre de 2020 un dividendo por la suma de ARS 484 millones pagaderos en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA, según la cotización de las acciones de esa sociedad al 23 de octubre de 2020 que asciende a ARS 320 por acción.

Se abonó la suma de 1.512.500 acciones de IRSA Propiedades Comerciales S.A. a una relación de: 0,00261372304655 acciones IRSA Propiedades Comerciales S.A. por acción de IRSA y 0,0261372304655 por ADR de IRSA. El dividendo fue con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, y se pagó a todos los accionistas que revistieron tal calidad al 16 de noviembre de 2020 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

Noviembre 2020: Emisión de Obligaciones Negociables - Canje ON Clase I - Normativa BCRA "A" 7106

El 12 de noviembre de 2020, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase I con un valor nominal de USD 181,5 millones.

El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje (por ambas Clases) fue de aproximadamente USD 178,5 millones, lo que representa un 98,31% de aceptación, a través de la participación de 6.571 órdenes.

- ON Clase VIII: Valor Nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 104,3 millones.
 - Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 31,7 millones.
 - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de Vencimiento: 12 de noviembre de 2023.
 - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles, cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán por cada 1 USD presentados al Canje, los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión y lo siguiente:
 - Una suma de dinero de aproximadamente USD 72,6 millones en concepto de Repago de Capital de tales Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en efectivo, en Dólares Estadounidenses, que será equivalente a USD 0,69622593 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje; y

- El monto restante hasta completar USD 1 cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase VIII.
 - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 10,00%.
 - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase VIII será amortizado en 3 cuotas anuales (33% de capital el 12 de noviembre de 2021, 33% de capital el 12 de noviembre de 2022; y 34% de capital, en la Fecha de Vencimiento de la Clase VIII).
 - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
 - Domicilio de Pago: El de pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- ON Clase IX: Valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 74,2 millones.
 - Valor Nominal a Emitirse (en conjunto con el Valor Nominal a Emitirse como resultado de la Suscripción en Efectivo): aproximadamente USD 80,7 millones.
 - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de Vencimiento: Será el 1 de marzo de 2023.
 - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán Obligaciones Negociables Clase IX por el 100% del monto de presentado para el canje y aceptado por la Compañía y los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión.
 - Contraprestación Anticipada: consistirá en el pago de USD 0,02 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el canje por Obligaciones Negociables Clase IX en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada. Dicha contraprestación se abonará en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación de acuerdo al tipo de cambio publicado por la Comunicación "A" 3500 del BCRA del día hábil anterior a la Fecha de Expiración del Canje el cual es ARS 79,3433 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el Canje.
 - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 10,00%.
 - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase IX será amortizado en una cuota en la Fecha de Vencimiento.
 - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
 - Domicilio de Pago: El pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores de Nueva York, Estados Unidos, a cuyo fin la Compañía pondrá a disposición dólares estadounidenses en una cuenta informada por Caja de Valores en dicha jurisdicción.
 - Modificaciones a los Términos de las Obligaciones Negociables Existentes: Considerando la obtención de consentimiento por una cifra superior al 90% del capital total de las ON existentes, la Compañía ha modificado y reemplazado los siguientes términos y condiciones esenciales y no esenciales de las ON existentes.
 - En virtud de la implementación de las Modificaciones Propuestas No Esenciales, se elimina la sección completa de "Determinados Compromisos" y "Supuestos de Incumplimiento" de los términos y condiciones dispuestos en los suplementos de prospecto de fecha 2 de mayo de 2019 y de fecha 25 de julio de 2019 correspondientes a las Obligaciones Negociables Existentes.
 - Asimismo, en virtud de la implementación de las Modificaciones Propuestas Esenciales, se modifican y reemplazan los siguientes términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Existentes:
 - Fecha de Vencimiento: Será el 1 de marzo 2023.
 - Fechas de Pago de Intereses: serán las mismas fechas que se informan para la Clase IX en el Aviso de Resultados.
 - Se aclara que los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase I no modificados por las Modificaciones Propuestas Esenciales y las Modificaciones Propuestas No Esenciales mantendrán su plena validez y vigencia.

XIV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2020	30.06.2020
Activo no corriente	187.230	453.746
Activo corriente	13.185	221.464
Total Activo	200.415	675.210
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	70.375	61.500
Interés no controlante	23.364	70.544
Total Patrimonio Neto	93.739	132.044
Pasivo no corriente	76.626	388.806
Pasivo corriente	30.050	154.360
Total Pasivo	106.676	543.166
Total Pasivo y Patrimonio Neto	200.415	675.210

XV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2020	30.09.2019
Resultado operativo	23.489	14.142
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	147	737
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	23.636	14.879
Ingresos financieros	56	83
Costos financieros	-1.593	-1.782
Otros resultados financieros	624	-9.152
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-29	-393
Resultados financieros, netos	-942	-11.244
Resultado antes de impuesto a las ganancias	22.694	3.635
Impuesto a las ganancias	-7.958	-2.505
Resultado del período de las operaciones continuadas	14.736	1.130
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-6.396	13.887
Resultado del período	8.340	15.017
Otros resultados integrales del período	-8.673	15.847
Resultado integral del período	-333	30.864
<u>Atribuible a:</u>		
Accionistas de la sociedad controlante	2.914	3.568
Interés no controlante	-3.247	27.296

XVI. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.09.2020	30.09.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	3.362	10.467
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	41.441	3.490
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-27.144	-35.239
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	17.659	-21.282
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	97.276	93.059
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-	36
Desconsolidación de subsidiarias	-104.164	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo	-6.374	13.875
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	4.397	85.688

XVII. Índices comparativos.

(en ARS millones)	30.09.2020		30.09.2019	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	13.185	0,44	224.335	1,62
PASIVO CORRIENTE	30.050		138.883	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	106.676	1,52	594.595	11,54
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	70.375		51.512	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	70.375	0,66	51.512	0,09
PASIVO TOTAL	106.676		594.595	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	187.230	0,93	484.335	0,68
ACTIVO TOTAL	200.415		708.670	

XVIII. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del período	8.340	15.017
Resultado de operaciones discontinuadas	6.396	-13.887
Intereses ganados	-17	-83
Intereses perdidos	1.485	1.661
Impuesto a las ganancias	7.958	2.505
Depreciaciones y amortizaciones	122	119
EBITDA (no auditado)	24.284	5.332
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-18.735	-12.349
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-147	-737
Dividendos ganados	-12	-
Diferencias de cambio, netas	8	8.929
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	188	-225
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-800	456
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	29	393
Otros costos/ingresos financieros	61	113
EBITDA Ajustado (no auditado)	4.876	1.912
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	303,05%	42,61%

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

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

El año 2021 se proyecta como un gran desafío para la Sociedad debido al impacto de la pandemia de COVID-19 en la actividad económica de la Argentina.

Como es de público conocimiento y fuera mencionado al comienzo de esta reseña informativa, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el día 20 de marzo del corriente, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Ello tuvo un impacto significativo en los ingresos de este segmento en los últimos dos trimestres y lo tendrá en el próximo trimestre ya que los centros comerciales de la compañía abrieron en un 100% a mediados de octubre y se encuentran trabajando bajo rigurosos protocolos que incluyen distanciamiento social, horarios y flujo reducido, controles de acceso, entre otras medidas de seguridad e higiene. El segmento de oficinas operó con normalidad durante el periodo de confinamiento.

El segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio. Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro han cerrado temporariamente desde el 20 de marzo mientras que el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires ha trabajado únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia. Con posterioridad al cierre, el 16 de noviembre, abrió sus puertas el Hotel Llao Llao operando bajo estrictos protocolos. Se espera que los hoteles de la ciudad de Buenos Aires comiencen a flexibilizar gradualmente su actividad en los próximos meses.

De cara al próximo trimestre, continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos esperando que la actividad de Centros Comerciales vaya evolucionando de acuerdo con la recuperación económica. A la fecha, si bien es pronto para evaluar un diagnóstico de la actividad, podemos percibir una recuperación gradual de las ventas en nuestros shoppings, aunque progresiva. En cuanto a la actividad hotelera, esperamos aperturas graduales hasta la regularización de los flujos aéreos, lo que derivará en la apertura completa de las operaciones.

El Directorio de la Sociedad continuará evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. En el contexto de ese análisis las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), implementación de eficiencias financieras y/o corporativas en las sociedades internacionales de titularidad directa o indirecta de la Sociedad mediante procesos de reorganización, disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, emisión de obligaciones negociables convertibles u opciones de suscripción o una combinación de estos tres instrumentos, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos. Todo ello conforme fuera descripto en la Memoria Anual de la Sociedad correspondiente al ejercicio fiscal con cierre al 30 de junio de 2020.

La Compañía mantiene su compromiso de preservar la salud y el bienestar de sus clientes, empleados, locatarios y toda la población, reevaluando constantemente sus decisiones de acuerdo con la evolución de los eventos, las normas que se dicten y las pautas de las autoridades competentes.

Saúl Zang
Vicepresidente I

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020**

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

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.06.2020</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	166.478	244.966
Propiedades, planta y equipo	2.338	40.618
Propiedades para la venta	1.328	5.228
Activos intangibles	1.186	29.911
Derecho de uso de activos	621	21.379
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	12.718	80.089
Activos por impuesto diferido	148	681
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	26	27
Activos restringidos	-	2.014
Créditos por ventas y otros créditos	1.881	24.898
Inversiones en activos financieros	506	3.782
Instrumentos financieros derivados	-	153
Total del activo no corriente	<u>187.230</u>	<u>453.746</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	218	2.493
Inventarios	65	5.041
Activos restringidos	8	6.684
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	105	331
Grupo de activos destinados para la venta	-	44.868
Créditos por ventas y otros créditos	4.998	39.986
Inversiones en activos financieros	3.378	20.922
Activos financieros disponibles para la venta	-	3.636
Instrumentos financieros derivados	16	227
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.397	97.276
Total del activo corriente	<u>13.185</u>	<u>221.464</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>200.415</u>	<u>675.210</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	70.375	61.500
Interés no controlante	23.364	70.544
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>93.739</u>	<u>132.044</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	31.967	320.616
Pasivos por arrendamientos	586	14.400
Pasivos por impuesto diferido	42.121	47.408
Deudas comerciales y otras deudas	1.745	2.335
Provisiones	145	3.297
Beneficios a los empleados	-	481
Instrumentos financieros derivados	29	59
Remuneraciones y cargas sociales	33	210
Total del pasivo no corriente	<u>76.626</u>	<u>388.806</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	5.007	31.943
Préstamos	24.471	84.338
Pasivos por arrendamientos	139	5.242
Provisiones	108	2.627
Grupo de pasivos destinados para la venta	-	23.912
Remuneraciones y cargas sociales	235	4.419
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	30	673
Instrumentos financieros derivados	60	1.206
Total del pasivo corriente	<u>30.050</u>	<u>154.360</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>106.676</u>	<u>543.166</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>200.415</u>	<u>675.210</u>

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	Tres meses	
	30.09.2020	30.09.2019
Ingresos	1.609	4.487
Costos	(1.097)	(1.682)
Ganancia bruta	512	2.805
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	24.089	12.349
Gastos generales y de administración	(644)	(661)
Gastos de comercialización	(450)	(295)
Otros resultados operativos, netos	(18)	(56)
Ganancia / (Pérdida) operativa	23.489	14.142
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	147	737
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	23.636	14.879
Ingresos financieros	56	83
Costos financieros	(1.593)	(1.782)
Otros resultados financieros	624	(9.152)
RECPAM	(29)	(393)
Resultados financieros, netos	(942)	(11.244)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	22.694	3.635
Impuesto a las ganancias	(7.958)	(2.505)
Resultado de operaciones continuadas	14.736	1.130
Resultado de operaciones discontinuadas	(6.396)	13.887
Resultado del período	8.340	15.017
Otros resultados integrales:		
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>		
Diferencia de conversión	(5.833)	71
Otros resultados integrales subsidiarias	1.954	1.730
<i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i>		
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	-	(11)
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas	(3.879)	1.790
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	(4.794)	14.057
Total de otros resultados integrales del período	(8.673)	15.847
Resultado y otros resultados integrales del período	(333)	30.864
Resultado integral de operaciones continuadas	10.857	2.920
Resultado integral de operaciones discontinuadas	(11.190)	27.944
Resultado y otros resultados integrales del período	(333)	30.864
Resultado del período atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	6.615	4.509
Interés no controlante	1.725	10.508
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	11.679	247
Interés no controlante	3.057	883
Resultado integral atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	2.914	3.568
Interés no controlante	(3.247)	27.296
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	15.034	2.062
Interés no controlante	(4.177)	858
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:		
Básico	11,50	7,84
Diluido	11,42	7,79
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:		
Básico	20,31	0,43
Diluido	20,17	0,43

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019**

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

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	1.138	2.926
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(3)	(197)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas	<u>1.135</u>	<u>2.729</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	2.227	7.738
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	<u>3.362</u>	<u>10.467</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	(5)
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(8)	(112)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(719)	(824)
Cobros por venta de propiedades de inversión	9.604	-
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(45)	(40)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Adquisición de activos intangibles	(6)	(7)
Aumento de depósitos restringidos, netos	-	(226)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	-	26
Cobro de préstamos otorgados	-	45
Adquisición de inversiones en activos financieros	(6.181)	(11.245)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	6.809	14.811
Intereses cobrados de activos financieros	157	202
Dividendos cobrados de activos financieros	-	4
Préstamos otorgados	-	(639)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	<u>9.611</u>	<u>1.990</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	31.830	1.500
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	<u>41.441</u>	<u>3.490</u>
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	3.466	16.293
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(20.009)	(17.730)
Obtención neta de préstamos de corto plazo	4.861	1.686
Intereses pagados	(2.624)	(2.203)
Recompra de obligaciones negociables	(66)	(1.972)
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	(53)	(246)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	525	-
(Pagos) / Cobros netos de instrumentos financieros derivados	(225)	258
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación continuadas	<u>(14.125)</u>	<u>(3.914)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas	(13.019)	(31.325)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación	<u>(27.144)</u>	<u>(35.239)</u>
(Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(3.379)	805
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	21.038	(22.087)
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>17.659</u>	<u>(21.282)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	97.276	93.059
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	36
Desconsolidación de subsidiarias	(104.164)	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	(6.374)	13.875
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	<u>4.397</u>	<u>85.688</u>

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Auditores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7º Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

Tel (toll free) 1 888 BNY ADRS (269-2377)

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com



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