

Anuncio de Resultados

IIIT PF 2020



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

Miércoles 10 de junio de 2020, 12:00 PM BA (11:00 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/95013274594?pwd=YnF2Qkg1aTNOdWlySTU0Znd4YWpiQT09>

Webinar ID: 950 1327 4594

Contraseña: 967076

Además, puede participar comunicándose al:

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

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

Brazil: +55 21 3958 7888 o +55 11 4680 6788

US: +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 23 210 9066 o +56 232 938 848 o +56 41 256 0288

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

Hechos destacados del Período

- El Resultado Neto del período de nueve meses de 2020 registró una pérdida de ARS 4.187 millones comparada con una pérdida de ARS 13.442 millones durante el mismo período de 2019. Esta menor pérdida se explica principalmente por el resultado proveniente de la desconsolidación de Gav-Yam, compensado por menores resultados de la valuación a mercado de Clal en el centro de operaciones Israel y pérdidas financieras netas en Argentina.
- El resultado neto atribuible al accionista controlante registró una pérdida de ARS 9.567 millones comparado con una pérdida de ARS 13.050 millones en el período de nueve meses de 2019.
- El EBITDA ajustado del período de nueve meses de 2020 aumentó un 38,1% alcanzando los ARS 20.993 millones, ARS 5.168 millones proveniente del Centro de Operaciones Argentina, que disminuyó un 6,3%, y ARS 15.825 millones del Centro de Operaciones Israel, que se incrementó un 63,3%.
- Con fecha 20 de marzo, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado en Argentina debido a la pandemia de COVID-19, se produjo el cierre de los hoteles y centros comerciales en todo el país, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Este impacto negativo se verá reflejado principalmente en los Estados Contables del 4to trimestre del PF 2020 ya que sólo afectó 10 días de operaciones de este trimestre.
- Con posterioridad al cierre del trimestre, en mayo de 2020, emitimos obligaciones negociables en el mercado local por la suma de USD 65.8 millones con el objetivo principal de 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 período.

PANDEMIA COVID-19

La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio de la Sociedad. Aunque la pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto a nivel nacional en la actividad desarrollada por la Compañía, aún es demasiado pronto para evaluar el alcance total de su impacto.

El 12 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) decretó la emergencia sanitaria para manejar la crisis causada por el COVID-19, y posteriormente, el 19 de marzo, emitió un decreto ordenando el aislamiento social, preventivo y obligatorio, que originalmente se aplicaba del 20 de marzo al 31 de marzo de 2020 inclusive, y se ha extendido desde entonces hasta el 28 de junio de 2020. Las medidas adoptadas en Argentina incluyen la desaceleración o suspensión de la mayoría de las actividades no esenciales realizadas por individuos y, en consecuencia, están afectando significativamente la economía nacional y regional y está aumentando la incertidumbre económica, evidenciada por un aumento en la volatilidad del precio de los activos.

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

Centro de Operaciones Argentina

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos mientras que algunos locales gastronómicos y de indumentaria están trabajando por sistema de delivery y venta por WhatsApp. En el interior del país, algunas provincias procedieron en el mes de mayo a flexibilizar el aislamiento y abrir sus actividades comerciales y recreativas como el caso de Salta, donde el centro comercial Alto Noa se encuentra operando con un estricto protocolo que incluye horarios reducidos, distanciamiento social y un riguroso control de seguridad e higiene.
- Dado el cierre de los centros comerciales, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante IRSA CP) ha decidido posponer el vencimiento del alquiler básico y fondo de promoción colectiva de los meses de abril y mayo de 2020, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Adicionalmente se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en 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.
- Con el objetivo de minimizar el riesgo de propagación del virus y proteger la salud pública, los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro se encuentran temporariamente cerrados, y no sabemos con certeza cuando podrán ser reabiertos y cuándo podrán volver a operar con normalidad; a su vez, el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires está trabajando únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia.

Centro de Operaciones Israel

- Si bien el COVID-19 ha impactado negativamente en las valuaciones de mercado de IDB, DIC y subsidiarias operativas dado la fuerte caída en las cotizaciones, el aislamiento obligatorio duró aproximadamente 10 días con posterior flexibilización de actividades bajo protocolos estrictos de seguridad e higiene. Con relación a los negocios operativos, los impactos han sido variados:
 - en el caso de supermercados (Shufersal) y agricultura (Mehadrin) han tenido un impacto positivo de corto plazo por ser esenciales
 - en telecomunicaciones (Cellcom), especialmente en lo que se refiere al servicio de roaming internacional se ha experimentado una baja en el consumo debido a la significativa caída en el turismo internacional. Cellcom ha tomado medidas para reducir estos efectos negativos, recortando gastos e inversiones durante el período de la crisis del coronavirus incluyendo la reducción de personal.
 - en PBC las actividades y los ingresos en el campo de real estate se ven afectados por el estado de la economía y las restricciones a la circulación, y en consecuencia se espera que el flujo de caja de PBC sea algo vulnerable, aunque no se puede estimar en qué medida en este momento. PBC ha efectuado una valuación de sus propiedades de inversión sobre aquellas en las que existían indicios de desvalorización y como consecuencia de esto ha registrado una baja en el valor de sus propiedades de ARS 2.861 millones.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con contrapartida en resultados: La situación actual generó una gran volatilidad en los mercados, lo cual generó una disminución de ARS 9.778 millones en la valuación de los instrumentos financieros medidos a valor razonable.

Con respecto a los vencimientos de deuda financiera de los próximos doce meses que posee el Grupo:

- IRSA tiene el vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase II por un valor nominal de USD 71,4 millones con vencimiento el 20 de julio de 2020; las Obligaciones Negociables Clase II por un valor nominal de CLP 31.502,6 millones (equivalentes a aproximadamente USD 37,2 millones) con vencimiento el 6 de agosto de 2020; las Obligaciones Negociables Clase I por un valor nominal de USD 181,5 millones con vencimiento el 15 de noviembre de 2020 y deuda bancaria por un monto equivalente a USD 55,2 millones.
- Nuestra subsidiaria IRSA CP tiene el vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 140 millones en el mes de septiembre 2020 y USD 27,3 millones con bancos.
- Nuestras subsidiarias IDB-DIC poseen deuda financiera de corto plazo por un valor nominal de USD 223 millones (que incluyen obligaciones negociables y préstamos con bancos e instituciones financieras), mencionando que dichos compromisos no tienen efectos sobre IRSA, dado que dicho endeudamiento no tiene recurso contra IRSA, ni IRSA lo ha garantizado con sus activos.

IRSA, con posterioridad al cierre del presente período, en mayo 2020, ha emitido Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma aproximada de USD 67 millones con el objetivo de refinanciar deuda de corto plazo. Con los fondos de esta emisión podría cubrir el vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase II por un valor nominal de USD 71,4 millones con vencimiento el 20 de julio de 2020.

Entre las alternativas que se están trabajando para refinanciar los vencimientos de Obligaciones Negociables de agosto 2020 y noviembre 2020 se encuentran la ampliación de capital aprobada por Asamblea anual de accionistas con fecha 30 de octubre de 2019 por un monto aproximado de entre USD 70 y USD 100 millones, y el acceso al mercado de capitales local e internacional, ya sea a través de nuevas emisiones de deuda o de operaciones de administración de pasivos, por montos que rondarían entre USD 40 y USD 100 millones de dólares, adicionales a la operación ya realizada en el mes de mayo. Asimismo, IRSA cuenta con una amplia y extensa relación con entidades bancarias del sistema financiero local que podrían complementar y diversificar las fuentes de financiamiento de la Compañía en adición al mercado de capitales. En este sentido, cabe destacar que se ha renovado en condiciones normales de mercado la deuda bancaria de IRSA con vencimiento durante abril y mayo de 2020 por un monto total de USD 29,4 millones. Adicionalmente, como parte de nuestra estrategia, la compañía podría realizar ventas de parte de su portafolio de activos (oficinas y/o reservas de tierra) que le generarían fondos adicionales.

Por último, IRSA tiene aprobado con IRSA CP la línea de crédito por hasta la suma de USD 180 millones a 3 años, de los cuales al 31 de marzo de 2020 IRSA utilizó aproximadamente USD 54,7 millones, quedando el saldo disponible. Cabe mencionar, que IRSA CP se encuentra actualmente trabajando en distintas alternativas de financiamiento con bancos locales (Préstamos Sindicados y/o Préstamos Bilaterales) por montos estimados en pesos por el equivalente entre 50 y 100 millones de dólares a efectos de hacer frente a sus obligaciones de corto plazo, y eventualmente podría recurrir a transacciones de deuda en el mercado de capitales local, ya sea a través de la emisión de nueva deuda o de operaciones de administración de pasivos, por montos estimados de entre 40 y 100 millones de dólares.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios. Aunque existen impactos económicos en el corto plazo, se estima que la compañía podrá seguir haciendo 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)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos	23.441	23.367	0,3%	69.564	66.184	5,1%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-4.289	1.393	-407,9%	-275	-8.396	-96,7%
Resultado Operativo	-630	2.905	-121,7%	7.005	-614	-
Depreciaciones y Amortizaciones	4.153	2.871	44,6%	11.604	7.859	47,7%
EBITDA⁽¹⁾	3.523	5.776	-39,0%	18.609	7.245	156,9%
EBITDA ajustado⁽¹⁾	7.812	4.383	78,2%	20.993	15.207	38,0%
Resultado del Período	-9.423	-4.425	112,9%	-4.187	-13.442	-68,9%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-8.035	-4.325	85,8%	-9.567	-13.050	-26,7%
Atribuible a interés no controlante	-1.388	-100	1.288,0%	5.380	-392	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía aumentaron un 5,1% durante el período de nueve meses del ejercicio 2020 comparado con igual período de 2019, y el EBITDA ajustado aumentó un 38,1% alcanzando los ARS 20.993 millones, ARS 5.168 millones proveniente del Centro de Operaciones Argentina, que disminuyó un 6,3%, y ARS 15.825 millones del Centro de Operaciones Israel, que se incrementó un 63,3% producto principalmente, de un incremento en el EBITDA en el segmento de Telecomunicaciones (Cellcom) como consecuencia del impacto de implementación de IFRS 16: los costos de arrendamiento ahora son incluidos dentro de las Amortizaciones.

El Resultado Neto para el período bajo análisis registró una pérdida de ARS 4.187 millones comparada con una pérdida de ARS 13.442 millones durante el mismo período de 2019. Esta menor pérdida se explica principalmente por el resultado proveniente de la desconsolidación de Gav-Yam, producto de la pérdida de control, compensado por menores resultados de la valuación a mercado de Clal en el centro de operaciones Israel y pérdidas financieras netas en Argentina. El resultado neto atribuible al accionista controlante registró una pérdida de ARS 9.567 millones comparado con una pérdida de ARS 13.050 millones en el primer semestre de 2019.

Centro de Operaciones Argentina

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

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2020, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 64.912 millones, cayendo un 3,7% en términos reales comparado con igual período de 2019. En el tercer trimestre las ventas cayeron un 11,9% afectadas por la segunda quincena de marzo sin operaciones por el aislamiento decretado como consecuencia del COVID-19. Excluyendo ese período de 15 días del trimestre en el que los centros comerciales estuvieron cerrados, las ventas de locatarios crecieron 5,8% comparado con igual período de 2019, lo que muestra que el consumo venía recuperándose y creciendo en términos reales antes de la pandemia.

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 332.642 m² en el trimestre, en línea con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio se mantuvo estable en torno al 94,8%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)	IIIT 20	IIT 20	IT 20	IVT 19	IIIT 19
Superficie Alquilable Total (m ²)	332.642	332.812	332.277	332.150	332.774
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	16.204	26.571	22.137	22.193	18.396
Ocupación	94,8%	95,0%	94,3%	94,7%	94,5%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.417	1.775	-20,2%	5.345	6.311	-15,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-1.689	-401	321,2%	-3.711	-15.130	-75,5%
Resultado Operativo	-649	885	-173,3%	128	-10.510	-
Depreciaciones y Amortizaciones	14	27	-48,1%	92	94	-2,1%
EBITDA⁽¹⁾	-635	912	-169,6%	220	-10.416	-102,1%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	1.054	1.313	-19,7%	3.931	4.714	-16,6%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento disminuyeron un 15,3% en el período de nueve meses del ejercicio 2020, comparado con el mismo período del año anterior, debido principalmente al impacto de los componentes fijos que no acompañaron la recuperación de las ventas de locatarios durante el período, especialmente el primer semestre, como los alquileres básicos que cayeron un 23,4% en términos reales y derechos de admisión que cayeron 9,1%, así como a la inclusión en el período fiscal anterior de ingresos extraordinarios por ARS 146 millones en concepto de indemnización por la rescisión del contrato de Walmart en Dot Baires Shopping. Los costos del segmento sumados a los gastos generales, de administración y comercialización (SG&A) disminuyeron aproximadamente un 10,5% en el período. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 3.931 millones, 16,6% por debajo del mismo período del ejercicio 2019 debido, principalmente, a mayores bonificaciones comerciales otorgadas durante el período de nueve meses de 2020. El margen de EBITDA Ajustado, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 73,6%, 1,1 p.p. por debajo del correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de apertura	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.655	136	98,1%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.760	164	97,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.330	127	99,3%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	99,1%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	92,5%	100%
Buenos Aires Design ⁽⁵⁾	nov-97	CABA	-	-	-	-
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.805	167	75,7%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	98,3%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	94,5%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,8%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.681	141	98,7%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.893	128	98,0%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	98,8%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	99,4%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	96,6%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁶⁾	sep-07	Córdoba				
Total			332.642	1.562	94,8%	

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

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

(por Centro Comercial, en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Alto Palermo	1.898	2.257	-15,9%	8.084	8.248	-2,0%
Abasto Shopping	2.022	2.369	-14,6%	8.191	8.892	-7,9%
Alto Avellaneda	1.741	2.100	-17,1%	7.254	7.948	-8,7%
Alcorta Shopping	1.165	1.231	-5,4%	4.820	4.663	3,4%
Patio Bullrich	802	852	-5,9%	3.211	3.053	5,2%
Buenos Aires Design ⁽¹⁾	-	-	-	-	534	-100,0%
Dot Baires Shopping	1.633	1.772	-7,8%	6.445	6.782	-5,0%
Soleil	777	1.003	-22,5%	3.348	3.530	-5,2%
Distrito Arcos	878	864	1,6%	3.768	3.238	16,4%
Alto Noa Shopping	809	907	-10,8%	2.824	3.000	-5,9%
Alto Rosario Shopping	1.745	1.812	-3,7%	6.629	6.481	2,3%
Mendoza Plaza Shopping	1.386	1.561	-11,2%	4.935	5.227	-5,6%
Córdoba Shopping	498	598	-16,7%	2.033	2.190	-7,2%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	357	438	-18,5%	1.373	1.522	-9,8%
Alto Comahue	493	632	-22,0%	1.997	2.120	-5,8%
Total	16.204	18.396	-11,9%	64.912	67.428	-3,7%

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

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Tienda Ancla	834	958	-12,9%	3.441	3.598	-4,4%
Vestimenta y calzado	8.312	9.682	-14,1%	35.783	37.219	-3,9%
Entretenimiento	590	670	-11,9%	2.037	2.120	-3,9%
Hogar	342	389	-12,1%	1.331	1.558	-14,6%
Restaurant	2.067	2.316	-10,8%	7.291	7.644	-4,6%
Misceláneos	2.508	2.486	0,9%	9.026	8.669	4,1%
Servicios	226	246	-8,1%	758	822	-7,8%
Electro	1.325	1.649	-19,6%	5.245	5.798	-9,5%
Total	16.204	18.396	-11,9%	64.912	67.428	-3,7%

Composición Ingresos al 31 de marzo

(por concepto, en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	759	1.084	-30,0%	2.577	3.362	-23,4%
Alquileres Porcentuales	264	283	-6,7%	1.406	1.266	11,1%
Total de alquileres	1.024	1.369	-25,2%	3.983	4.628	-13,9%
Ingresos por publicidad no tradicional	36	16	134,7%	139	135	2,7%
Ingresos por cargos de admisión	197	236	-16,5%	687	756	-9,1%
Gerenciamiento	25	27	-5,0%	76	88	-13,7%
Estacionamiento	74	92	-19,9%	279	351	-20,6%
Comisiones	43	48	-9,4%	142	179	-20,5%
Otros	17	-12	-	38	173	-77,7%
Subtotal⁽²⁾	1.417	1.776	-20,2%	5.345	6.311	-15,3%
FPC y Expensas	776	860	-9,8%	2.310	2.463	-6,2%
Total	2.193	2.636	-16,8%	7.655	8.774	-12,7%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 400,5 millones acumulados a marzo 2020.

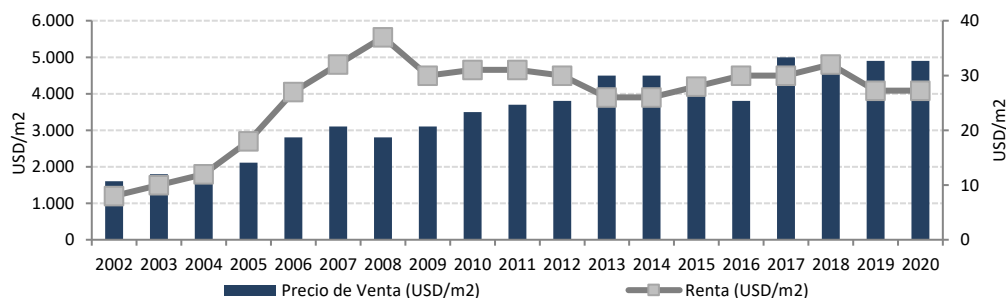
(2) No incluye Patio Olmos.

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun en tiempos de pandemia mostrando su resiliencia, la gran calidad de los locatarios que las ocupan y esperando que la situación comience a normalizarse. El precio por los espacios comerciales Premium se mantiene en niveles de USD/m² 4.900, mientras que los precios de alquiler disminuyeron levemente con respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 27,2 para el segmento A+. La vacancia del segmento premium alcanzó el 7,8%.

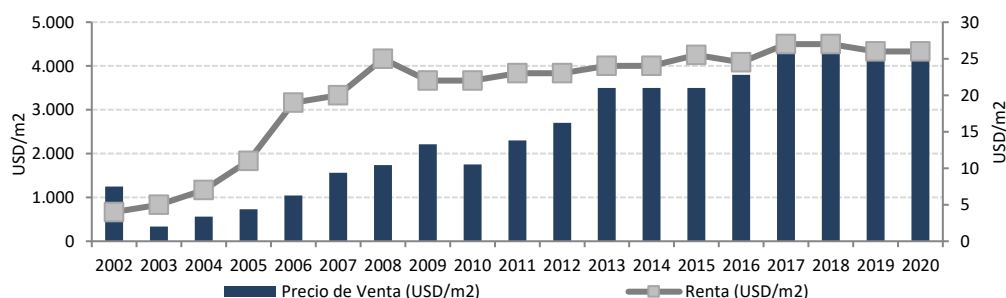
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en su potencial para los próximos años. Los precios de renta oscilan los USD/m² 26,0.

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



Fuente: LJ Ramos.

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



Fuente: LJ Ramos.

La superficie total alquilable durante el tercer trimestre del ejercicio fiscal 2020 fue de 115.640 m² incrementándose notablemente con respecto al mismo período del año anterior producto de la inauguración del edificio Zetta en mayo de 2019.

La ocupación promedio del portafolio disminuye levemente en relación con los trimestres anteriores ascendiendo a 87,0%, esto es debido, principalmente, a un leve incremento en la vacancia de nuestros edificios A+ y A, cuya ocupación alcanzó el 93,9%. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m² 26,6 en línea con los valores de trimestres anteriores.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIIT 20	IIT 20	IT 20	IVT 19	IIIT 19
Superficie alquilable	115.640	115.640	115.640	115.378	83.205
Ocupación Total	87,0%	88,7%	88,1%	88,3%	91,4%
Ocupación clase A+ y A	93,9%	97,1%	96,6%	97,2%	95,0%
Ocupación clase B	53,2%	47,5%	46,2%	45,0%	79,6%
Renta USD/m ²	26,6	26,9	26,6	26,4	26,3

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	550	633	-13,1%	1.730	1.539	12,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-344	564	-161,0%	3.241	4.729	-31,5%
Resultado Operativo	71	1.116	-93,6%	4.574	5.952	-23,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	10	9	11,1%	33	19	73,7%
EBITDA⁽¹⁾	81	1.125	-92,8%	4.607	5.971	-22,8%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	425	561	-24,2%	1.366	1.242	10,0%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

En términos reales, durante el período de nueve meses del ejercicio fiscal 2020, los ingresos de oficinas se incrementaron un 12,4% con relación a igual período de 2019. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 10,0% comparado con el mismo período del año anterior debido al impacto positivo de la devaluación en nuestros contratos denominados en dólares y al efecto de la inauguración y el aplanamiento de la renta del nuevo edificio Zetta. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó en el período 79,0%, 1,7 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 31 de marzo de 2020:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA PC
Oficinas⁽³⁾				
Edificio República	28/04/08	19.885	86,9%	100%
Torre Bankboston	27/08/07	14.865	96,4%	100%
Intercontinental Plaza	18/11/97	2.979	100,0%	100%
Bouchard 710	01/06/05	15.014	92,5%	100%
Suipacha 652/64	22/11/91	11.465	31,2%	100%
Dot Building	28/11/06	11.242	92,6%	80%
Edificio Philips	05/06/17	8.017	84,6%	100%
Edificio Zetta	06/05/19	32.173	97,5%	80%
Subtotal Oficinas		115.640	87,0%	N/A
Otras Propiedades				
Santa María del Plata S.A	17/10/97	116.100	17,3%	100%
Nobleza Piccardo ⁽⁴⁾	31/05/11	109.610	22,5%	50,0%
Otras Propiedades ⁽⁵⁾	N/A	12.292	35,6%	N/A
Subtotal Otras Propiedades		238.002	20,6%	N/A
Total Oficinas y Otros		353.642	42,3%	N/A

(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

(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, Casona Abril y Rivadavia 2774

IV. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos	187	370	-49,5%	683	927	-26,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-69	1.652	-104,2%	2.673	1.864	43,4%
Resultado Operativo	-127	1.617	-107,9%	2.602	1.995	30,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	4	-100,0%	5	9	-44,4%
Resultado Permutas	-	-	-	235	434	-45,9%
EBITDA⁽¹⁾	-127	1.621	-107,8%	2.607	2.004	30,1%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-58	-31	87,1%	-301	-294	2,4%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento “Ventas y Desarrollos” cayeron un 26,3% durante el período de nueve meses del ejercicio 2020 comparado con igual período del año anterior, debido a que durante el ejercicio pasado se reconoció la venta de un terreno por parte de Zetol. El EBITDA Ajustado del segmento fue negativo en ARS 301 millones, comparado con una pérdida de ARS 294 millones en el mismo período del año anterior.

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 han visto suspendidas por el cese de la actividad de la construcción en la ciudad de Buenos Aires el 20 de marzo pasado. A la fecha, la actividad está operando con restricciones. Si bien esta suspensión generará una demora en las fechas de apertura, la compañía espera poder terminar sus dos proyectos más importantes tomando los recaudos que requiere la situación actual.

200 Della Paolera - Catalinas

El edificio en construcción constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 30.832 m2 correspondientes a 26 pisos y 272 cocheras del edificio. Al 31 de marzo de 2020 el grado de avance del desarrollo era del 95,0%. Al día de la fecha, contamos con el 61,5% de los m2 de ABL propios de IRSA PC con contratos de locación firmados y hay buenas perspectivas de comercialización del resto de la superficie.

Expansión Alto Palermo

La obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. Esta ampliación sumará 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping de mayor venta por m2 del portfolio. El avance de la obra al 31 de marzo de 2020 era del 62,0%.

VI. Hoteles

En el período de nueve meses del ejercicio 2020, el segmento hoteles ha registrado una caída en su nivel de ingresos del orden del 15,5% debido principalmente a la caída en la tarifa y el crecimiento de la vacancia del hotel Libertador luego de que la compañía adquiriera el 20% de la tenencia a Sheraton y comenzara a operar el hotel durante el primer trimestre del ejercicio 2020. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 480 millones durante el período bajo análisis, 33,1% por debajo del registrado en el mismo período del año anterior principalmente debido a que durante 9M19 impactó la realización del G-20 en el Intercontinental así como el evento del Emir de Qatar en el Llao Llao. Asimismo, el trimestre bajo análisis contiene 10 días de marzo sin operaciones dada el Aislamiento obligatorio decretado en Argentina el 20 de marzo pasado por COVID-19.

	IIIT 20	IIT 20	IT 20	IVT 19	IIIT 19
Ocupación Promedio	52,8%	68,1%	61,6%	65,2%	69,3%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	193	180	163	197	209

(en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos	561	714	-21,4%	1.928	2.282	-15,5%
Resultado Operativo	90	169	-46,7%	349	598	-41,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	33	43	-23,3%	131	119	10,1%
EBITDA	123	212	-42,0%	480	717	-33,1%

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de marzo de 2020:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación USD ⁽²⁾
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	313	62,4%	138
Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	100,00%	200	35,0%	90
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50,00%	205	55,7%	351
Total	-	-	718	52,8%	193

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

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

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

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

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

VII. Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en la Tercera Avenida y calle 53 en Midtown - Manhattan, New York. Fue diseñado por los arquitectos John Burgee y Philip Johnson (Glass House y Seagram Building entre otros destacados trabajos) y debe su nombre a su original forma elíptica y color rojizo de su fachada. La superficie bruta locativa es de unos 58.000 m² distribuida en 34 pisos.

Al 31 de marzo de 2020, el edificio estaba ocupado en un 95,6% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m² 79,8.

Lipstick	Mar-20	Mar-19	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.092	-
Ocupación	95,6%	95,9%	-0,3 p.p
Renta (US\$/m2)	79,8	76,9	3,8%

En marzo 2020, Metropolitan, subsidiaria de New Lipstick, ha recibido la condonación de la deuda que mantenía con el Royal Bank of Canada, sin contraprestación alguna. Dicha condonación generó un resultado positivo en Metropolitan de US\$ 40 millones.

Inversión en Condor Hospitality Trust.

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

Se estimaba que la operación se perfeccionaría con anterioridad al 23 de marzo de 2020. El 24 de marzo de 2020, Condor emitió un comunicado de prensa anunciando que finalmente no se ha ejecutado el mencionado acuerdo de fusión por lo que no se ha perfeccionado la transacción. La Compañía está en conversaciones con el comprador sobre el cierre de la adquisición, y también está revisando sus opciones y se reserva todos los derechos bajo el acuerdo de fusión.

A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, el Grupo posee 2.197.023 acciones ordinarias y 325.752 acciones Serie E.

VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-21	-42	-50,0%	-212	-393	-46,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	1	-100,0%	2	3	-33,3%
EBITDA	-21	-41	-48,8%	-210	-390	-46,2%

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 2020. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de nueve meses del ejercicio 2020 una pérdida de ARS 486 millones comparado con una pérdida de ARS 791 millones en el mismo periodo de 2019. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

Centro de Operaciones Israel

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

Al 31 de marzo de 2020, la participación indirecta de IRSA en IDB Development Corp. era del 100% de su capital social y en Discount Corporation Ltd. ("DIC"), del 82,31% de su capital social.

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

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

Resultados del Segmento

A continuación, se presenta la información comparativa por segmentos de nuestro Centro de Operaciones Israel por el período contemplado entre el 1 de julio de 2019 y el 31 de marzo de 2020

Bienes Raíces (Property & Building - PBC) - ARS MM	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos	3.042	3.877	-21,5%	9.809	10.510	-6,7%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-2.408	-139	1.632,4%	-2.585	386	-769,7%
Resultado Operativo	-942	970	-197,1%	-284	3.556	-108,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	15	16	-6,3%	81	43	88,4%
Desvalorización de Asociadas y Negocios Conjuntos	597	-	100,0%	2.344	-	100,0%
EBITDA	-927	986	-194,0%	-203	3.599	-105,6%
EBITDA ajustado	2.078	1.125	84,7%	4.726	3.213	47,1%

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria PBC alcanzaron en el período de 9 meses del ejercicio 2020 los ARS 9.809 millones y una pérdida de ARS 284 millones respectivamente y para el mismo período del ejercicio 2019, alcanzaron los ARS 10.510 millones y ARS 3.566 millones respectivamente. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 13,1% del peso argentino frente al shekel israelí, compensado por una apreciación del Shekel contra el dólar, que hace que los ingresos en Shekels por los alquileres sean menores. A nivel resultado operativo, el segmento sufrió la desvalorización de Mehadrin como consecuencia de la baja en la cotización de la acción y la desvalorización de algunas propiedades del grupo por la caída en los precios de mercado.

Telecomunicaciones (Cellcom) ARS MM	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos	16.395	14.343	14,3%	46.142	40.234	14,7%
Resultado Operativo	506	-453	-	325	-407	-
Depreciaciones y Amortizaciones	4.031	2.761	46,0%	11.002	7.530	46,1%
EBITDA	4.537	2.308	96,6%	11.327	7.123	59,0%

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por "Cellcom" alcanzó en el período de 9 meses del ejercicio 2020 ARS 46.142 millones de ingresos y una ganancia operativa de ARS 325 millones. Para el mismo período de 2019, los ingresos fueron de ARS 40.234 millones y la pérdida operativa de ARS 407 millones. El incremento de los ingresos se debe a un leve aumento de la línea fija y a una depreciación promedio real del 13,1% del peso argentino frente al shekel israelí. A nivel de EBITDA, bajaron los costos de arrendamiento ya que por la implementación de la NIIF 16 estos se cargan al resultado financiero.

Otros (resto de subsidiarias) ARS MM	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos	471	869	-45,8%	1.436	1.676	-14,3%
Resultado Operativo	612	-231	-	407	-264	-
Depreciaciones y Amortizaciones	32	16	100,0%	190	56	239,3%
EBITDA	644	-215	-399,5%	597	-208	-387,0%

El segmento "**Otros**" alcanzó en el período de 9 meses del ejercicio 2020 Ingresos por ARS 1.436 millones y un resultado operativo de ARS 407 millones. Durante el mismo período ejercicio 2019, alcanzó ingresos por ARS 1.676 millones y una pérdida operativa de ARS 264 millones. Esto se debe principalmente a una caída real en los ingresos de Epsilon y Bartan acompañada por una depreciación promedio real del 13,1% del peso argentino frente al shekel israelí. Adicionalmente durante el período de nueve meses del ejercicio 2019 se vendieron compañías asociadas mientras en el periodo actual no se registraron ventas de este tipo.

Corporativo (DIC, IDBD y Dolphin) ARS MM	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-288	-425	-32,2%	-825	-435	89,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	-288	-425	-32,2%	-825	-435	89,7%

El segmento “**Corporativo**” alcanzó en el período de 9 meses del ejercicio 2020 una pérdida operativa de ARS 825 millones y para el mismo período del 2019, una pérdida de ARS 435 millones. Esto se debe principalmente a que durante el ejercicio 2019 tuvimos resultados positivos por la venta de acciones de Shufersal.

En relación con “Clal”, el Grupo valúa su tenencia en dicha compañía de seguros como un activo financiero a valor de mercado. La valuación de las acciones de Clal al 31/03/2020 ascendía a ARS 4.369 millones.

XI. EBITDA por Centro de Operaciones (ARS millones)

Centro de Operaciones Argentina

IIIT PF 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	128	4.574	2.602	349	-89	-212	332	7.684
Depreciaciones y amortizaciones	92	33	5	131	2	2	32	297
EBITDA	220	4.607	2.607	480	-87	-210	364	7.981

IIIT PF 19	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Resultado Operativo	-10.510	5.952	1.995	598	-85	-393	-599	-3.042
Depreciaciones y amortizaciones	94	19	9	119	3	3	7	254
EBITDA	-10.416	5.971	2.004	717	-82	-390	-592	-2.788
Var EBITDA	-	-22,8%	30,1%	-33,1%	6,1%	-46,2%	-161,5%	-

Centro de Operaciones Israel

IIIT PF 20	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
Resultado Operativo	-284	325	407	-825	-377
Depreciaciones y amortizaciones	81	11.002	190	0	11.273
EBITDA	-203	11.327	597	-825	10.896
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-2.585	-	-	-	-2.585
Desvalorización de Asociadas y Negocios Conjuntos	2.344	-	-	-	2.344
EBITDA Ajustado	4.726	11.327	597	-825	15.825

IIIT PF 19	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
Resultado Operativo	3.556	-407	-264	-435	2.450
Depreciaciones y amortizaciones	43	7.530	56	0	7.629
EBITDA	3.599	7.123	-208	-435	10.079
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	386	-	-	-	386
Desvalorización de Asociadas y Negocios Conjuntos	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	3.213	7.123	-208	-435	9.693
Var EBITDA	-105,6%	59,0%	-	89,7%	8,1%
Var EBITDA Ajustado	47,1%	59,0%	-	89,7%	63,3%

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	67.151	-54	2.482	-15	69.564
Costos	-41.280	36	-2.580	-	-43.824
Ganancia bruta	25.871	-18	-98	-15	25.740
Resultado por venta de propiedades de inversión	-20	-255	-	-	-275
Gastos generales y de administración	-7.782	13	-	22	-7.747
Gastos de comercialización	-9.860	14	-	-	-9.846
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	-2.344	-	-	-	-2.344
Otros resultados operativos, netos	1.442	19	23	-7	1.477
Ganancia Operativa	7.307	-227	-75	-	7.005
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	954	161	-	-	1.115
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	8.261	-66	-75	-	8.120

*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 2020:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	31,7	Variable	< 360 días
ON Clase II (USD)	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase II (CLP)	CLP	37,2	10,50%	ago-20
ON Clase I	USD	181,5	10,00%	nov-20
Mutuo con IRSA CP	USD	54,7	-	mar-22
Otra deuda	USD	23,5	-	feb-22
Deuda Total IRSA	USD	400,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	0,5		
Deuda Neta IRSA	USD	399,5		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	16,4	-	< 360 días
ON IRSA PC Clase IV ⁽²⁾	USD	129,8	5,0%	sep-20
Préstamo PAMSA	USD	32,4	Fija	feb-23
ON IRSA PC Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA PC	USD	538,6		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾	USD	124,3		
Crédito Intercompany	USD	54,7		
Deuda Neta IRSA PC	USD	359,6		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 64,469 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Neto de recompras.

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

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 31 de marzo de 2020:

Deuda Neta ⁽¹⁾	NIS millones
Deuda IDBD	1.847
Deuda DIC	3.002

(1) Caja en IDB incluye NIS 197 millones como colateral de la transacción de swap de Clal

XIV. Hechos Relevantes del período y Posteriores

Centro de Operaciones Argentina

Mayo 2020: Adenda Línea de Crédito

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 13 de mayo de 2020, el Directorio de la Sociedad ha aprobado una adenda al contrato de línea de crédito otorgada por IRSA Propiedades Comerciales S.A. ("IRCP") a la Sociedad y/o a sus subsidiarias que no consoliden con IRCP por hasta la suma de USD 180.000.000 (dólares estadounidenses ciento ochenta millones) sujeta a las siguientes condiciones: (i) la línea de crédito podrá ser otorgada en dólares estadounidenses o en pesos argentinos y (ii) el resto de las condiciones del contrato de línea de crédito se mantienen vigentes.

Mayo 2020: Emisión de Obligaciones Negociables

El 21 de mayo de 2020, con posterioridad al cierre del ejercicio, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 65,8 a través de los siguientes instrumentos:

- ON Clase III: denominadas y pagaderas en ARS por ARS 354 millones (equivalentes a USD 5,2 millones) a una tasa variable Badlar Privada + 6,0%, 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 6 (seis) 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 febrero de 2021. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal.
- ON Clase IV: denominadas en USD y pagaderas en ARS al tipo de cambio aplicable por USD 51,4 millones a una tasa fija del 7,0%, con intereses trimestrales y vencimiento del capital el 21 de mayo de 2021. El precio de emisión fue de 102,0% del valor nominal (TIR 5,03%).
- ON Clase V: denominadas en USD y pagaderas en ARS al tipo de cambio aplicable por USD 9,2 millones a una tasa fija del 9,0%, con intereses trimestrales y vencimiento del capital el 21 de mayo de 2022. El precio de emisión fue de 103,0% del valor nominal (TIR 7,56%).

Los fondos serán destinados a refinanciar pasivos de corto plazo.

Centro de Operaciones Israel

Febrero y marzo 2020: Garantías otorgadas por Dolphin Netherlands

El 4 de febrero de 2020, Dolphin Netherlands otorgó a las entidades financieras, a través de las cuales IDB realizó las transacciones de swap de acciones de Clal en agosto y noviembre de 2018, garantías por aproximadamente NIS 11 millones, que serán parte de los depósitos comprometidos que IDB asumió como parte de los términos de dichas transacciones. Asimismo, el 18 de febrero depositó garantías adicionales por NIS 9 millones. Al 31 de marzo el total de las garantías otorgadas ascendía a un total de NIS 37,4 millones.

Cabe destacar que, en relación al compromiso de Dolphin Netherlands de realizar inyecciones de capital en IDB en tres pagos anuales iguales de NIS 70 millones cada uno, el 2 de septiembre de 2019, 2020 y 2021, se informa que:

- Si las transacciones de swap concluyen antes de la fecha límite del segundo pago (2 de septiembre de 2020), las partes no realizadas de las garantías se devolverán a Dolphin Netherlands, mientras que las partes ejercidas de las garantías hasta esa fecha, se considerará como parte del segundo pago, por lo que Dolphin Netherlands transferirá el saldo de dicho pago a IDB.
- Si las transacciones de swap siguen vigentes al 2 de septiembre de 2020, Dolphin Netherlands inyectará el segundo pago en IDB y las garantías le serán devueltas.

XV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2019	30.06.2019
Activo no corriente	347.626	452.144
Activo corriente	178.370	191.618
Total Activo	525.996	643.762
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	28.710	43.506
Interés no controlante	54.398	72.896
Total Patrimonio Neto	83.108	116.402
Pasivo no corriente	318.158	427.050
Pasivo corriente	124.730	100.310
Total Pasivo	442.888	527.360
Total Pasivo y Patrimonio Neto	525.996	643.762

XVI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2020	31.03.2019
Resultado operativo	7.005	-614
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.115	-1.969
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	8.120	-2.583
Ingresos financieros	849	1.337
Costos financieros	-16.188	-15.618
Otros resultados financieros	-12.345	-2.797
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	339	-686
Resultados financieros, netos	-27.345	-17.764
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-19.225	-20.347
Impuesto a las ganancias	-2.142	3.225
Resultado del período de las operaciones continuadas	-21.367	-17.122
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	17.180	3.680
Resultado del período	-4.187	-13.442
Otros resultados integrales del período	6.419	5.807
Resultado integral del período	2.232	-7.635
<u>Atribuible a:</u>		
Accionistas de la sociedad controlante	-12.331	-12.338
Interés no controlante	14.563	4.703

XVII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.03.2020	31.03.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	23.327	17.397
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	16.175	10.555
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-65.793	-18.136
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-26.291	9.816
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	82.034	78.745
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-597	-632
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo	1.492	3.049
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	56.638	90.978

XVIII. Índices comparativos.

(en ARS millones)	31.03.2020		31.03.2019	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	178.370	1,43	214.075	1,87
PASIVO CORRIENTE	124.730		114.256	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	442.888	15,43	581.754	8,66
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	28.710		67.175	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	28.710	0,06	67.175	0,12
PASIVO TOTAL	442.888		581.754	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	347.626	0,66	515.048	0,71
ACTIVO TOTAL	525.996		729.123	

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 el resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado, excluyendo el resultado por permutas y desvalorización de acciones de Mehadrin.

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)		
	2020	2019
Resultado del período	-4.187	-13.442
Resultado de operaciones discontinuadas	-17180	-3.680
Intereses ganados	-655	-772
Intereses perdidos	15.488	15.213
Impuesto a las ganancias	2.142	-3.225
Depreciaciones y amortizaciones	11.604	7.859
EBITDA (no auditado)	7.212	1.953
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	275	8.396
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-1.115	1.969
Dividendos ganados	-122	-74
Diferencias de cambio, netas	-4.950	-3.099
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	355	-606
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	9778	304
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-339	686
Otros costos/ingresos financieros	7.790	6.112
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	2.344	0
Resultado permutas	-235	-434
EBITDA Ajustado (no auditado)	20.993	15.207
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	30,2%	23,0%

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

XX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

El año 2020 se proyecta como un gran desafío en ambos centros de operaciones: Argentina e Israel. La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina e Israel, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina e israelí y algunos negocios de la Sociedad.

En el centro de operaciones Argentina, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales de nuestra subsidiaria IRCP en todo el país desde 20 de marzo del corriente, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos mientras que algunos locales gastronómicos y de indumentaria están trabajando por sistema de delivery y venta por WhatsApp. En el interior del país, algunas provincias procedieron en los meses de mayo y junio a flexibilizar el aislamiento y abrir sus actividades comerciales y recreativas como el caso de Salta y Mendoza, donde los centros comerciales Alto Noa y Mendoza Plaza se encuentran operando con un estricto protocolo que incluye horarios reducidos, distanciamiento social y un riguroso control de seguridad e higiene.

IRCP ha decidido posponer el vencimiento del alquiler básico y fondo de promoción colectiva de los meses de abril y mayo de 2020, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Adicionalmente se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios. Ello tendrá un impacto significativo en los ingresos de este segmento en el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2020. El segmento de oficinas operó con normalidad durante dichos meses.

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 se encuentran temporariamente cerrados desde el 20 de marzo pasado, y no hay certeza sobre su reapertura y la reactivación del sector; a su vez, el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires está trabajando únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia.

En el centro de operaciones Israel, si bien el COVID-19 ha impactado negativamente en las valuaciones de mercado de IDB, DIC y subsidiarias operativas dado la fuerte caída en las cotizaciones, el aislamiento obligatorio duró aproximadamente 10 días con posterior flexibilización de actividades bajo protocolos estrictos de seguridad e higiene. Con relación a los negocios operativos, los impactos han sido variados: en el caso de supermercados (Shufersal) y agricultura (Mehadrin) el impacto de corto plazo ha sido positivo por ser esenciales. En el negocio de telecomunicaciones (Cellcom), especialmente a lo que se refiere a servicios de roaming internacional, se experimentó una baja en el consumo debido a la caída significativa del turismo internacional. Cellcom tomó medidas para reducir estos efectos negativos recortando gastos e inversiones durante el período de la crisis del coronavirus. En el caso de PBC, si bien sus negocios principales de oficinas y parques logísticos mantuvieron sus operaciones, se espera que la actividad y los ingresos del real estate se vean afectados por el estado de la economía y las restricciones de circulación.

De cara al próximo ejercicio, y esperando que la actividad de Centros Comerciales vaya evolucionando de acuerdo con la recuperación económica, trabajaremos en la reducción y eficientización de la estructura de costos. Estamos trabajando en conjunto con todos los locatarios de nuestros centros comerciales para una reapertura gradual, progresiva y siguiendo un protocolo estricto de seguridad e higiene, brindando todo nuestro apoyo ante el desafío inédito que representa el cierre de las operaciones.

En el marco del contexto nacional e internacional anteriormente expuesto, 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), disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, emisión de obligaciones negociables convertibles u opciones de suscripción o una combinación de estos tres instrumentos, todo

ello conforme fuera aprobado recientemente por la asamblea de accionistas del 30.10.2019, recompra de acciones e instrumentos similares a los descritos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

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 en ejercicio de la
presidencia

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019

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

	<u>31.03.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	175.432	316.514
Propiedades, planta y equipo	33.802	30.277
Propiedades para la venta	4.319	7.437
Activos intangibles	24.326	24.297
Derecho de uso de activos	17.916	-
Otros activos	-	33
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	66.871	42.172
Activos por impuesto diferido	430	542
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	13	205
Activos restringidos	641	4.176
Créditos por ventas y otros créditos	20.554	16.778
Inversiones en activos financieros	3.201	3.917
Activos financieros disponibles para la venta	-	5.667
Instrumentos financieros derivados	121	129
Total del activo no corriente	<u>347.626</u>	<u>452.144</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	1.935	496
Inventarios	3.724	1.556
Activos restringidos	6.637	5.942
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	354	529
Grupo de activos destinados para la venta	36.685	10.912
Créditos por ventas y otros créditos	35.048	30.577
Inversiones en activos financieros	32.902	43.700
Activos financieros disponibles para la venta	4.369	15.816
Instrumentos financieros derivados	78	56
Efectivo y equivalentes de efectivo	56.638	82.034
Total del activo corriente	<u>178.370</u>	<u>191.618</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>525.996</u>	<u>643.762</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	28.710	43.506
Interés no controlante	54.398	72.896
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>83.108</u>	<u>116.402</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	256.209	362.173
Pasivos por arrendamientos	12.312	-
Pasivos por impuesto diferido	36.070	49.908
Deudas comerciales y otras deudas	2.232	2.378
Provisiones	10.772	10.868
Beneficios a los empleados	364	180
Instrumentos financieros derivados	23	1.394
Remuneraciones y cargas sociales	176	149
Total del pasivo no corriente	<u>318.158</u>	<u>427.050</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	24.674	25.175
Préstamos	68.302	61.719
Pasivos por arrendamientos	4.398	-
Provisiones	2.078	2.337
Grupo de pasivos destinados para la venta	19.920	7.722
Remuneraciones y cargas sociales	3.665	2.854
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	394	469
Instrumentos financieros derivados	1.299	34
Total del pasivo corriente	<u>124.730</u>	<u>100.310</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>442.888</u>	<u>527.360</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>525.996</u>	<u>643.762</u>

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019**

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

	Nueve meses		Tres meses	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Ingresos	69.564	66.184	23.441	23.367
Costos	(43.824)	(42.213)	(15.317)	(15.499)
Ganancia bruta	25.740	23.971	8.124	7.868
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(275)	(8.396)	(4.289)	1.393
Gastos generales y de administración	(7.747)	(7.783)	(2.745)	(2.699)
Gastos de comercialización	(9.846)	(8.793)	(3.609)	(3.084)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	(2.344)	-	-	-
Otros resultados operativos, netos	1.477	387	1.889	(573)
Ganancia / (Pérdida) operativa	7.005	(614)	(630)	2.905
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.115	(1.969)	2.916	(662)
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	8.120	(2.583)	2.286	2.243
Ingresos financieros	849	1.337	271	552
Costos financieros	(16.188)	(15.618)	(4.883)	(4.674)
Otros resultados financieros	(12.345)	(2.797)	(6.864)	(2.540)
RECPAM	339	(686)	117	(62)
Resultados financieros, netos	(27.345)	(17.764)	(11.359)	(6.724)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(19.225)	(20.347)	(9.073)	(4.481)
Impuesto a las ganancias	(2.142)	3.225	407	(345)
Resultado de operaciones continuadas	(21.367)	(17.122)	(8.666)	(4.826)
Resultado de operaciones discontinuadas	17.180	3.680	(757)	401
Resultado del período	(4.187)	(13.442)	(9.423)	(4.425)
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión	2.024	1.332	(1.593)	(1.268)
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias	(80)	53	-	4
Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:				
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	(198)	(15)	(88)	(15)
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas	1.746	1.370	(1.681)	(1.279)
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	4.673	4.437	135	6.681
Total de otros resultados integrales del período	6.419	5.807	(1.546)	5.402
Resultado y otros resultados integrales del período	2.232	(7.635)	(10.969)	977
Resultado integral de operaciones continuadas	(19.621)	(15.752)	(10.347)	(6.105)
Resultado integral de operaciones discontinuadas	21.853	8.117	(622)	7.082
Resultado y otros resultados integrales del período	2.232	(7.635)	(10.969)	977
Resultado del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(9.567)	(13.050)	(8.035)	(4.325)
Interés no controlante	5.380	(392)	(1.388)	(100)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(19.124)	(14.411)	(8.012)	(3.933)
Interés no controlante	(2.243)	(2.711)	(654)	(893)
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(12.331)	(12.338)	(8.125)	(3.303)
Interés no controlante	14.563	4.703	(2.844)	4.280
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(15.769)	(15.145)	(8.274)	(4.918)
Interés no controlante	(3.852)	(607)	(2.073)	(1.187)
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico	(16,61)	(22,68)	(13,95)	(7,52)
Diluido	(16,61)	(22,68)	(13,95)	(7,52)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico	(33,19)	(25,04)	(13,91)	(6,83)
Diluido	(33,19)	(25,04)	(13,91)	(6,83)

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019**

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

	<u>31.03.2020</u>	<u>31.03.2019</u>
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	21.232	13.317
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(471)	(443)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas	20.761	12.874
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	2.566	4.523
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	23.327	17.397
Actividades de inversión:		
Adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.074)	(159)
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(122)	-
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(2.557)	(3.056)
Disminución de efectivo por desconsolidación de subsidiarias	-	(89)
Pago por adquisición de interés no controlante	-	(804)
Cobros por venta de propiedades de inversión	11.012	1.247
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(3.432)	(3.932)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	3.114	15
Adquisición de activos intangibles	(2.913)	(2.878)
Efectivo incorporado por combinación de negocios, neto del efectivo pagado	1.765	(33)
Aumento de depósitos restringidos, netos	4.839	(756)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	1.498	362
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	256	7.816
Cobro de préstamos otorgados	-	225
Adquisición de inversiones en activos financieros	(7.388)	(32.378)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	11.172	48.420
Intereses cobrados de activos financieros	929	1.096
Dividendos cobrados de activos financieros	102	(30)
Cobro por venta de activos intangibles	27	-
Préstamos otorgados a vinculadas	(2.481)	(178)
Préstamos otorgados	(902)	(125)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	13.845	14.763
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	2.330	(4.208)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	16.175	10.555
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	21.807	28.575
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(56.922)	(30.959)
Obtención / (Cancelación) neta de préstamos de corto plazo	2.631	(265)
Intereses pagados	(15.781)	(15.651)
Recompra de obligaciones negociables	(12.840)	(5.599)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	-	2.172
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	(589)	(5.454)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias	-	13
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	-	248
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	(6)
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(323)	(568)
Cobro por emisión de acciones y otros instrumentos del patrimonio	2.658	-
Dividendos pagados	-	(136)
Cobros por venta al interés no controlante	70	-
(Pagos) / Cobros netos de instrumentos financieros derivados	(1.698)	7
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación continuadas	(60.987)	(27.623)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación discontinuadas	(4.806)	9.487
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación (Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(65.793)	(18.136)
(Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(26.381)	14
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	90	9.802
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(26.291)	9.816
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	82.034	78.745
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	(597)	(632)
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	1.492	3.049
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	56.638	90.978

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**