

Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2019



IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al Período Fiscal 2019

Martes 10 de septiembre de 2019, 10:00 AM Buenos Aires (9:00 AM USD EST)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

1-844-717-6831 (toll free) or

1-412-317-6388 (international)

54-11-39845677 (Argentina)

Conference ID # IRSA

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=88d1ca57-0d81-48c8-932c-c085f3d300a4>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 20 de septiembre de 2019

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10134407**

- El Resultado Neto para el ejercicio 2019 registró una pérdida de ARS 26.847 millones comparado con una ganancia de ARS 23.237 millones registrada durante el mismo período de 2018. Ello se explica principalmente por la pérdida registrada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión en el Centro de Operaciones Argentina.
- El EBITDA ajustado del ejercicio 2019 fue de ARS 19.715 millones (ARS 5.640 millones del centro de operaciones de Argentina y ARS 14.075 millones del centro de operaciones de Israel), incrementándose en un 13,4% respecto al ejercicio 2018.
- El EBITDA ajustado de los segmentos de renta en Argentina creció un 6,8% en el ejercicio comparado, impulsado principalmente por los negocios de oficinas y hoteles, que tienen rentas denominadas en dólares, compensado por una caída del 15,3% en el negocio de centros comerciales.
- En el Centro de operaciones de Argentina, durante el ejercicio 2019 y con posterioridad, hemos emitido Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 226,5 millones con el objetivo de refinanciar pasivos de corto plazo.
- En nuestro Centro de operaciones de Israel, hemos vendido durante el ejercicio y con posterioridad, un 19,5% adicional de Clal Insurance. La participación de IDBD en Clal, en forma directa o a través de swaps, se redujo al 35,3% de su capital social.

Carta a los accionistas

Señores Accionistas:

El año fiscal 2019 ha representado un gran desafío para IRSA. En su centro de operaciones Argentina, los centros comerciales se vieron afectados por la caída en la actividad económica, principalmente del consumo, en un contexto de elevada inflación y pérdida del poder adquisitivo de la población, mientras que las oficinas y los hoteles se mantuvieron firmes producto de sus negocios correlacionados al dólar. En su centro de operaciones Israel, IDB Development Corp. ("IDBD"), continuó con las ventas parciales a mercado de su participación en Clal Insurance y Discount Corporation Ltd ("DIC") trabajó en el cumplimiento de la Ley de Concentración, en tanto sus subsidiarias operativas evidenciaron una performance sólida e invirtieron en nuevos proyectos.

Durante este ejercicio, la Compañía comenzó a publicar sus estados financieros ajustados por inflación de acuerdo con la norma NIC 29 y las regulaciones locales. El resultado neto del ejercicio arrojó una pérdida de ARS 26.847 millones, de los cuales ARS 25.664 millones corresponden al centro de operaciones de Argentina y ARS 1.183 millones provienen del centro de operaciones de Israel. El EBITDA ajustado del PF 2019, excluyendo el impacto de la revaluación de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, alcanzó los ARS 19.715 millones (ARS 5.640 millones de Argentina y ARS 14,075 millones de Israel), un 13,4% por encima del año 2018.

En relación con nuestro *Centro de Operaciones en Argentina*, mantuvimos durante este ejercicio nuestra participación del 82,35% en IRSA Propiedades Comerciales ("IRSA CP"), la mayor compañía de real estate comercial del país.

En términos operativos, las ventas de sus locatarios en centros comerciales crecieron en el año un 27% (-14% en términos reales) y la ocupación se redujo al 95% producto principalmente de la salida de Walmart de Dot Baires Shopping, cuyo espacio esperamos ir ocupando en el corto plazo con locales de menor superficie. La superficie del portafolio de centros comerciales se redujo en 11.875 m2 producto principalmente de la entrega del Buenos Aires Design, cuya concesión expiró en noviembre de 2018.

El portafolio de oficinas Premium consolidó una superficie de 115.000 m2 de ABL luego de incorporar el recientemente inaugurado edificio Zetta, ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires. Este nuevo edificio, que es A+ y potencialmente LEED, consiste en 11 pisos de oficinas y cuenta con una superficie rentable de 32.000 m2, ocupados en su totalidad por locatarios de primer nivel como Mercado Libre y Falabella. Estimamos que este edificio generará un EBITDA de aproximadamente USD 9 millones. La renta promedio mensual del portafolio se incrementó levemente alcanzando los USD/m2 26,4 y la ocupación de sus edificios A y A+ se incrementó a 97,2%.

En materia de inversiones, adicionalmente al fin de obra y apertura del edificio Zetta, IRSA CP avanzó durante este ejercicio en el desarrollo del edificio "200 Della Paolera" ubicado en la zona premium de Catalinas en Buenos Aires y cuya obra se encuentra en un 68% de avance. Este edificio, de aproximadamente 35.000 m2 de ABL se convertirá en un icono emblemático de la ciudad a la vez que tendrá Certificación LEED, que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio. El proceso de comercialización está avanzando con buen pronóstico de ocupación para su apertura, prevista para el último trimestre del PF 2020. En relación con el segmento Centros Comerciales, avanzó la obra de expansión de Alto Palermo shopping, que sumará aproximadamente 4.000 m2 de ABL al shopping de mayor venta por m2 de la Compañía. Su apertura está prevista para el primer trimestre del PF 2021.

Además de los proyectos en curso, IRSA CP cuenta con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas. Durante el ejercicio, adquirió el predio Maltería Hudson, de 147.895 m2 de superficie de tierra y aproximadamente 40.000 m2 de superficie construida ubicado en la intersección de la Ruta 2 y Autopista Buenos Aires - La Plata, en la localidad de Hudson, provincia de Buenos Aires. Este inmueble se suma a las aprobaciones alcanzadas durante el ejercicio de los proyectos en La Plata y Caballito para futuros desarrollos de usos mixtos (100.000 m2 y 89.000 m2 respectivamente).

El negocio hotelero se ha visto favorecido por la depreciación cambiaria en Argentina y la consecuente reactivación del turismo receptivo. Durante el ejercicio, adquirimos un 20% adicional de las acciones de Hoteles Argentinos S.A. ("HASA"), propietaria del hotel conocido como "Sheraton Libertador" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

alcanzando el 100% del capital social de HASA y comenzando a operar el hotel de manera directa bajo el nombre "Libertador".

Siguiendo nuestra visión de largo plazo del real estate como resguardo de valor y la necesidad de reactivar el mercado de crédito hipotecario en la Argentina, aún incipiente, mantenemos nuestra participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A., que durante el ejercicio 2019, mantuvo su foco en preservar su solvencia y liquidez y en profundizar el proceso de normalización en su estructura.

Con relación a nuestras inversiones en Estados Unidos, seguiremos trabajando para optimizar la estructura de financiamiento del edificio Lipstick en Manhattan mientras que el REIT hotelero Condor Hospitality Trust (NYSE: CDOR), se encuentra en proceso de venta, cuya operación esperamos se concrete en el primer semestre del PF2020.

En relación con nuestro *Centro de Operaciones en Israel*, hemos trabajado este año en dos importantes frentes: la venta y/u obtención de control de Clal Insurance y el requerimiento de la ley de concentración de reducir un nivel más de compañía pública. En relación a Clal, IDBD se ha visto forzada a vender a mercado parte de su participación en la compañía de seguros cuya capitalización de mercado alcanza aproximadamente el 60% de su patrimonio neto. Al 30 de junio de 2019, la participación de IDBD en Clal ascendía al 20,3% en forma directa y al 24% mediante swaps. Si bien durante el ejercicio solicitamos un permiso de control sobre Clal, el mismo fue retirado recientemente por las condiciones requeridas para su aprobación. Con posterioridad al cierre, IDB vendió un 6% adicional de Clal en canje por sus propios bonos, disminuyendo su participación, directa y a través de swaps, al 35,3%. En relación con la ley de concentración, si bien el plazo vence en diciembre de 2019, DIC se encuentra en proceso de cumplimiento al haber vendido Property & Building ("PBC") un 16,7% de su participación en Gav-Yam. Asimismo, DIC ha vendido este año un 7,5% adicional de Shufersal por la suma de NIS 416 millones reduciendo su participación al 26% del capital social.

Con relación a los negocios operativos de DIC, sus subsidiarias siguen creciendo. En el caso de PBC y Gav-Yam, con atractivos proyectos de real estate, Shufersal, a través de la venta online y de su propia marca y Cellcom, a través de su estrategia de transformación de una compañía de celulares hacia una de telecomunicaciones poniendo foco en la optimización de costos.

Esperamos seguir simplificando la estructura en Israel manteniendo los activos que creemos tienen potencial de valor, a la vez que seguiremos trabajando en mejorar los márgenes de las subsidiarias operativas y las estructuras de financiamiento de las compañías holdings.

Entendemos que nuestro rol como empresa consiste en lograr resultados de negocios exitosos de manera responsable. Eso sólo es posible si consideramos el impacto de nuestras operaciones no sólo en el terreno económico, sino también en el social y en el ambiental. Para IRSA es una prioridad el compromiso con las comunidades involucradas en nuestras actividades a la hora de desarrollar un proyecto. Durante este ejercicio, más de 250 colaboradores participaron de programas de voluntariados. Además, a través de la Fundación IRSA, triplicamos las donaciones que efectúan nuestros empleados a diversas ONG's.

En materia financiera, durante este ejercicio hemos emitido obligaciones negociables en el mercado local por la suma de USD 96 millones y con posterioridad al cierre, la suma adicional de USD 131 millones con el objetivo de refinanciar los vencimientos de corto plazo.

De cara al próximo ejercicio 2020, esperamos poder seguir creciendo en cada una de las líneas de negocio, sumando más metros a nuestro portfolio de activos de real estate en Argentina e Israel, vendiendo los activos que creemos no son estratégicos para nuestro portfolio y optimizando las estructuras de capital en ambos centros de operaciones. Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la fortaleza de nuestro management y la confianza de nuestros accionistas, van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestro negocio.

A todos ustedes, muchas gracias.

Saúl Zang
Vicepresidente I

Buenos Aires, 9 de septiembre de 2019 - IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (NYSE: IRS) (BYMA: IRSA), la mayor empresa de bienes raíces en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el Período Fiscal 2019 finalizado el 30 de junio de 2019.

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

Resultados Consolidados

<i>(en ARS millones)</i>	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Ingresos	17.108	15.838	8,0%	69.767	58.824	18,6%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-18.600	8.265	-325,0%	-23.710	16.981	-239,6%
Resultado Operativo	-15.928	10.333	-254,1%	-12.073	27.521	-143,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.685	1.508	11,7%	7.502	6.763	10,9%
EBITDA⁽¹⁾	-14.243	11.841	-220,3%	-4.571	34.284	-113,3%
EBITDA ajustado⁽¹⁾	4.364	3.019	44,6%	19.715	17.379	13,4%
Resultado del Período	-16.937	11.797	-243,6%	-26.847	23.237	-215,5%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía aumentaron un 18,6% durante el ejercicio fiscal 2019 comparado con el ejercicio 2018, y el EBITDA ajustado aumentó un 13,4% alcanzando los ARS 19.715 millones, ARS 5.640 millones proveniente del Centro de Operaciones Argentina, que aumentó un 2,4%, y ARS 14.075 millones del Centro de Operaciones Israel, que se incrementó un 18,9%.

El Resultado Neto para el ejercicio registró una pérdida de ARS 26.847 millones, un 215,5% inferior a la ganancia registrada durante el ejercicio 2018, explicado principalmente por la pérdida por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión en el Centro de Operaciones Argentina.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2019 vs 2018

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 fue una pérdida de \$ 23.710 millones en términos reales, principalmente por la pérdida de \$ 28.394 millones de nuestro segmento Centros Comerciales compensado por una ganancia de \$ 443 millones del segmento Oficinas y una ganancia de \$ 496 millones del segmento Ventas y Desarrollos.

Es importante recordar que, en el caso de los Centros Comerciales, no se cuenta con un mercado líquido de compra venta de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del PBI, la evolución de la inflación, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada para valuación de los Centros Comerciales es la de flujo de fondos proyectados descontados (“DCF”), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos de los Centros Comerciales y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina a través de la tasa de descuento.

El mercado argentino de oficinas es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compraventa. Esta situación permite observar precios de compraventa relevantes y representativos en el mercado. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de 3 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de “Market Approach” (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable del segmento de Oficinas, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa.

El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas: (i) desde junio de 2018 a junio de 2019, el peso argentino se depreció 46% frente al dólar estadounidense (de \$ 28,85 por US\$ 1,00 a \$ 42,46 por US\$ 1,00) que impactó principalmente en un menor flujo

de fondos proyectado en dólares de los Centros Comerciales; y (ii) aumento de 234 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado de los Centros Comerciales.

Centro de Operaciones Argentina

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

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 332.150 m² de ABL, disminuyendo en aproximadamente 13.000 m² producto del fin de la concesión de Buenos Aires Design en noviembre de 2018. Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 66.075 millones para el ejercicio 2019, lo cual implica una caída del 13,9% en términos reales respecto a las observadas en el ejercicio 2018 debido principalmente a la desaceleración del consumo y la caída del salario real en Argentina.

La ocupación del portafolio se redujo al 94,7% producto, principalmente, de la salida anticipada de Walmart en Dot Baires Shopping.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.323	1.618	-18,2%	5.976	6.822	-12,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-17.239	-1.589	984,9%	-28.394	4.384	-747,7%
Resultado Operativo	-16.275	-396	4.009,8%	-24.050	9.539	-352,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	15	34	-55,9%	79	76	3,9%
EBITDA⁽¹⁾	-16.260	-362	4.391,7%	-23.971	9.615	-349,3%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	979	1.227	-20,2%	4.423	5.231	-15,4%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)	PF 19	PF 18	PF 17
Superficie Alquilable Total (m ²)	332.150	344.025	341.289
Ocupación	94,7%	98,5%	98,5%

Los ingresos del segmento disminuyeron un 12,4% en el ejercicio 2019, comparado con 2018, registrándose ingresos extraordinarios durante IIQFY19 por ARS 107,8 millones en concepto de indemnización por la rescisión del contrato de Walmart en Dot Baires Shopping comentada anteriormente. Los costos del segmento sumado a los gastos generales, de administración y comercialización (SG&A) disminuyeron aproximadamente un 1,6% en el período. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 4.423 millones, 15,4% por debajo del ejercicio 2018, y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 74,0%.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	18.637	134	99,1%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.802	166	98,7%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	37.958	129	98,6%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.725	114	97,9%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	85	93,5%	100%
Buenos Aires Design ⁽⁵⁾	nov-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	-	-	0,0%	-
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.827	169	74,5%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.158	79	99,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.335	65	99,4%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.311	86	99,5%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.534	140	99,6%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.876	130	97,3%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	102	99,3%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	94,6%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.700	100	96,2%	99,1%
Patio Olmos ⁽⁶⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			332.150	1.567	94,7%	

(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 Minoristas de los Locatarios (1)(2)

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

	2019	2018	2017
Alto Palermo	8.106	8.958	9.173
Abasto Shopping	8.597	10.104	10.135
Alto Avellaneda	7.709	9.720	9.552
Alcorta Shopping	4.572	4.897	4.857
Patio Bullrich	3.003	2.715	2.718
Buenos Aires Design	393	1.249	1.180
Dot Baires Shopping	6.589	8.360	8.244
Soleil	3.538	3.963	3.785
Distrito Arcos	3.255	3.267	3.205
Alto Noa Shopping	2.919	3.526	3.488
Alto Rosario Shopping	6.497	7.248	6.981
Mendoza Plaza Shopping	5.179	6.117	6.003
Córdoba Shopping	2.119	2.506	2.588
La Ribera Shopping	1.517	1.835	1.692
Alto Comahue	2.082	2.281	2.095
Patio Olmos ⁽⁴⁾			
Total de ventas	66.075	76.747	75.696

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios y propietarios anteriores. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

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

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

Ventas Acumuladas por tipo de Negocio

(\$ millones)	2019	2018	2017
Tienda Ancla	3.576	4.401	4.114
Indumentaria y Calzado	36.716	40.038	40.588
Entretenimiento	2.215	2.382	2.587
Hogar y decoración	1.468	2.149	2.104
Electro	7.400	8.462	8.064
Gastronomía	8.284	9.064	8.738
Varios	788	828	561
Servicios	5.628	9.425	8.940
Total	66.075	76.747	75.696

(1) Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

Composición Ingresos al 30 de junio

(por concepto, en ARS millones)	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	622	847	-26,5%	3.101	3.688	-15,9%
Alquileres Porcentuales	316	302	4,6%	1.249	1.313	-4,9%
Total de alquileres	938	1.149	-18,4%	4.350	5.001	-13,0%
Ingresos por publicidad no tradicional	30	55	-45,3%	130	175	-25,7%
Ingresos por cargos de admisión	179	211	-14,9%	737	823	-10,4%
Gerenciamiento	21	25	-16,7%	86	104	-17,3%
Estacionamiento	78	103	-24,0%	337	421	-20,0%
Comisiones	41	59	-30,7%	173	266	-35,0%
Otros ⁽²⁾	36	16	125,9%	163	32	409,4%
Total ⁽³⁾	1.323	1.618	-18,2%	5.976	6.822	-12,4%

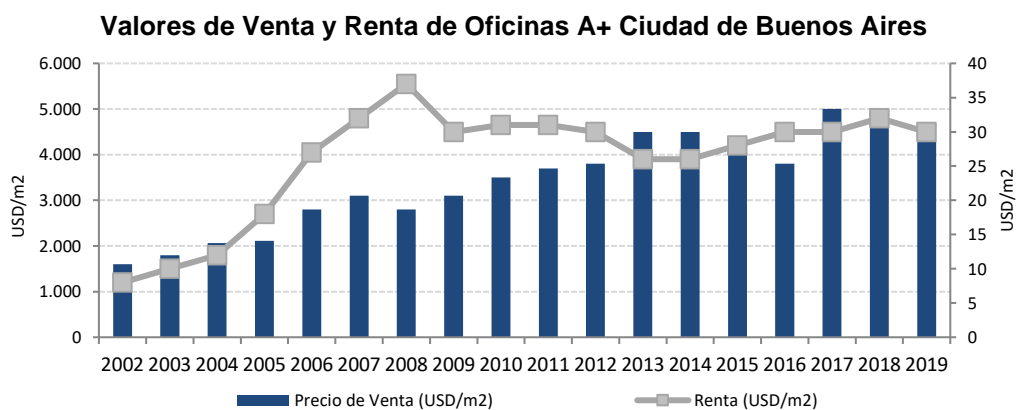
(1) Incluye ingresos de stands por ARS 420,3 millones acumulados a junio 2019.

(2) No incluye Patio Olmos.

III. Oficinas

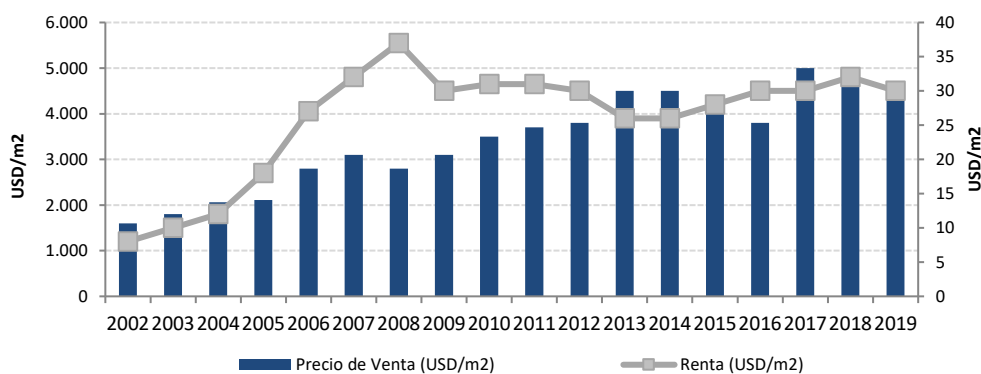
El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado un período de gran volatilidad cambiaria. El precio por los espacios comerciales Premium disminuyó levemente a USD/m² 4.700, en tanto los precios de alquiler se mantuvieron iguales con respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 28 para el segmento A+. La vacancia del segmento premium se incrementó levemente a niveles del 6,4%, tendencia que se espera continúe en los próximos meses con la finalización de edificios actualmente en construcción.

Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m² 28.



Fuente: LJ Ramos.

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



Fuente: LJ Ramos.

La superficie total alquilable durante el ejercicio fiscal 2019 fue de 115.378 m², incrementándose notablemente con respecto al año anterior producto de la inauguración del edificio Zetta en mayo de 2019. Este edificio ubicado en el complejo comercial "Polo Dot", que es A+ y potencialmente LEED, consiste en 11 pisos de oficinas y cuenta con una superficie rentable de 32.000 m².

La ocupación promedio del portfolio disminuyó a 88,3% debido a un incremento en la vacancia de nuestros edificios clase B, Suipacha 661 y Philips. Si consideramos la ocupación del portfolio A+ y A, la misma alcanzó el 97,2%. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m² 26,4 en línea con los valores de trimestres anteriores.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	2019	2018	2017
Superficie alquilable	115.378	83.213	84.110
Ocupación	88,3%	92,3%	96,7%
Renta USD/m ²	26,4	26,1	24,7

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	431	236	82,6%	1.566	932	68,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión	-3.043	4.266	-171,3%	443	4.373	-89,9%
Resultado Operativo	-2.711	4.383	-161,9%	1.677	4.964	-66,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	12	-22	-154,5%	26	-8	-425,0%
EBITDA⁽¹⁾	-2.699	4.361	-161,9%	1.703	4.956	-65,6%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	344	95	262,1%	1.260	583	116,1%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

En términos reales, durante el ejercicio 2019, los ingresos de oficinas se incrementaron un 68,0% comparado con 2018.

El EBITDA Ajustado del segmento creció un 116,1% debido al impacto positivo de la devaluación en nuestros contratos denominados en dólares y al efecto del aplanamiento de la renta del nuevo edificio Zetta. El margen de EBITDA alcanzó en el período 80,5%.

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

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA
Oficinas⁽⁴⁾				
Edificio República	28/04/08	19.885	95,2%	100%
Torre Bankboston	27/08/07	14.865	93,5%	100%
Intercontinental Plaza	18/11/97	2.979	100,0%	100%
Bouchard 710	01/06/05	15.014	100,0%	100%
Suipacha 652/64	22/11/91	11.465	44,6%	100%
Dot Building	28/11/06	11.242	100,0%	80%
Edificio Philips	05/06/17	7.755	45,7%	100%
Edificio Zetta	06/05/19	32.173	97,5%	80%
Subtotal Oficinas		115.378	88,3%	N/A
Otras Propiedades				
Santa María del Plata S.A	17/10/97	116.100	25,9%	100%
Nobleza Piccardo ⁽⁵⁾	31/05/11	109.610	78,4%	50,0%
Terreno Catalinas Norte	17/12/09	N/A	N/A	N/A
Otras Propiedades ⁽³⁾	N/A	12.292	35,6%	N/A
Subtotal Otras Propiedades		238.002	50,6%	N/A
Total Oficinas y Otros		353.380	62,9%	N/A

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2019. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2019.

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

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

(5) A través de Quality Invest S.A.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación ⁽¹⁾ de nuestras oficinas al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio:

	Porcentaje de Ocupación ⁽¹⁾		
	2019	2018	2017
Oficinas			
Edificio República	95,2%	98,4%	95,2%
Torre Bankboston	93,5%	85,6%	100,0%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%
Bouchard 710	100,0%	100,0%	100,0%
Suipacha 652/64	44,6%	86,2%	86,3%
DOT Building	100,0%	100,0%	100,0%
Edificio Phillips	45,7%	69,8%	-
Edificio Zetta	97,5%	-	-
Subtotal Oficinas	88,3%	92,3%	96,7%

(1) Metros cuadrados alquilados según contratos vigentes al 30 de junio de 2019, 2018 y 2017 sobre el área bruta locativa de las oficinas en los mismos períodos

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra de IRSA CP al 30 de junio de 2019:

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m ²)	Superficie construable (m ²)	ABL (m ²)	Superficie vendible (m ²)	Valor razonable (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Beruti (Astor Palermo) - CABA	100%	24/6/2008	-	-	-	175	281,7
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales - Buenos Aires	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	61,1
Total Intangibles (Residencial)			-	-	-	1.636	342,8
RESERVAS DE TIERRA							
Catalinas - CABA	100%	26/5/2010	3.648	58.100	30.832	-	-
Subtotal Oficinas			3.648	58.100	30.832	-	-
Total en Desarrollo			3.648	58.100	30.832	-	-
UOM Luján - Buenos Aires	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	455,9
Predio San Martín (Ex Nobleza Piccardo) - Buenos Aires	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	1.715,0
La Plata - Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	423,0
Maltería Hudson – Gran Buenos Aires	100%	31/7/2018	147.895	177.000	-	-	1.019,8
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	1.552,8
Subtotal Usos Mixtos			1.570.296	1.343.940	10.518	75.869	5.166,5
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA ⁽²⁾	100%	24/9/1997	-	21.536	-	16.385	539,1
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	8.000	13.500	-	2.160	19,6
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	18.000	-	18.000	100,6
Subtotal Residencial			21.000	53.036	-	36.545	659,3
Polo Dot expansión comercial – CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	598,1
Terreno Paraná - Entre Ríos ⁽³⁾	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
Subtotal Retail			10.022	5.000	20.940	-	598,1
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	1.150,7
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	484,6
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	2.800	5.000	5.000	-	11,1
Subtotal Oficinas			21.735	5.000	62.998	-	1.646,4
Total Futuros Desarrollos			1.623.053	1.406.976	94.456	112.414	8.070,3
Otras Reservas⁽¹⁾			1.899	-	7.297	262	641,4
Total Reservas de Tierra			1.624.952	1.406.976	101.753	112.676	8.711,7

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

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

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones.

A continuación, se detalla información sobre expansiones existentes al 30 de junio de 2019:

Expansiones	Participación IRSA CP	Superficie (m ²)	Ubicación
Alto Rosario	100%	2.000	Santa Fe
Alto Palermo Lindero	100%	3.900	CABA
Alto Avellaneda	100%	1.300	Buenos Aires
Dot Baires Shopping	80%	1.600	CABA
Subtotal Expansiones en Curso		8.800	
Otras futuras expansiones ⁽¹⁾		98.055	
Subtotal Futuras Expansiones		98.055	
Total en Centros Comerciales		106.855	
Patio Bullrich - Hotel / Oficinas	100%	10.000	CABA
Edificio Philips	100%	20.000	CABA
Subtotal Futuras Expansiones		30.000	
Total en Oficinas		30.000	
Total Expansiones		136.855	

(1) Incluye Alto Palermo, Paseo Alcorta, Alto Avellaneda, Soleil, Alto Noa, Alto Rosario, Mendoza, Córdoba y La Ribera Shopping

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra propias de IRSA al 30 de junio de 2019:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor razonable (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Pereiraola (Greenville) - Buenos Aires	100%	21/4/2010	-	-	-	35.239	128,6
Zetol - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	64.080	762,6
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	687,3
Total Intangibles (Residencial)			-	-	-	159.679	1.578,5
RESERVAS DE TIERRA							
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.878.069	3.951.227	-	-	595,1
Puerto Retiro – CABA ⁽²⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Solares Santa María - CABA	100%	10/7/1997	716.058	716.058	-	-	9.358,9
Subtotal Usos Mixtos			10.676.178	4.913.438	-	-	9.954,0
Caballito Manzana 35 - CABA	100%	22/10/1998	9.879	57.192	-	30.064	654,2
Subtotal Residencial			9.879	57.192	-	30.064	654,2
Total Futuros Desarrollos			10.686.057	4.970.630	-	30.064	10.608,2
Otras Reservas de Tierra⁽¹⁾			5.249.941	-	-	4.713	981,6
Total Reservas de Tierra			15.939.646	4.970.630	-	34.777	11.589,8
Total Reservas de Tierra IRSA + IRSA CP proporcional			17.274.146	6.129.275	83.794	127.566	18.763,9

- (1) Incluye Pilar R8 Km 53, Pontevedra, Mariano Acosta, Merlo, Terreno San Luis, Terreno Llao Llao y remanente Casona Abril
(2) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

IV. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Ingresos	100	66	51,5%	783	210	272,9%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-878	4.735	-118,5%	496	5.134	-90,3%
Resultado Operativo	-1.023	4.882	-121,0%	438	5.158	-91,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	-1	2	-150,0%	6	5	20,0%
EBITDA⁽¹⁾	-1.024	4.884	-121,0%	444	5.163	-91,4%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-152	50	-404,0%	-58	412	-114,1%

- (1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento “Ventas y Desarrollos” crecieron un 272,9% durante el ejercicio 2019 comparado con el ejercicio anterior. El EBITDA Ajustado del segmento fue de ARS 58 millones de pérdida, comparado con ARS 412 millones de ganancia en el ejercicio anterior, principalmente debido a la desvalorización del 100% del valor contable del terreno “Puerto Retiro” originada en el litigio que existe sobre el mismo y a menores ventas realizadas durante este ejercicio. Cabe recordar que en 2018 la Compañía había vendido el terreno BAICOM y reconocido el valor de mercado realizado de esa venta.

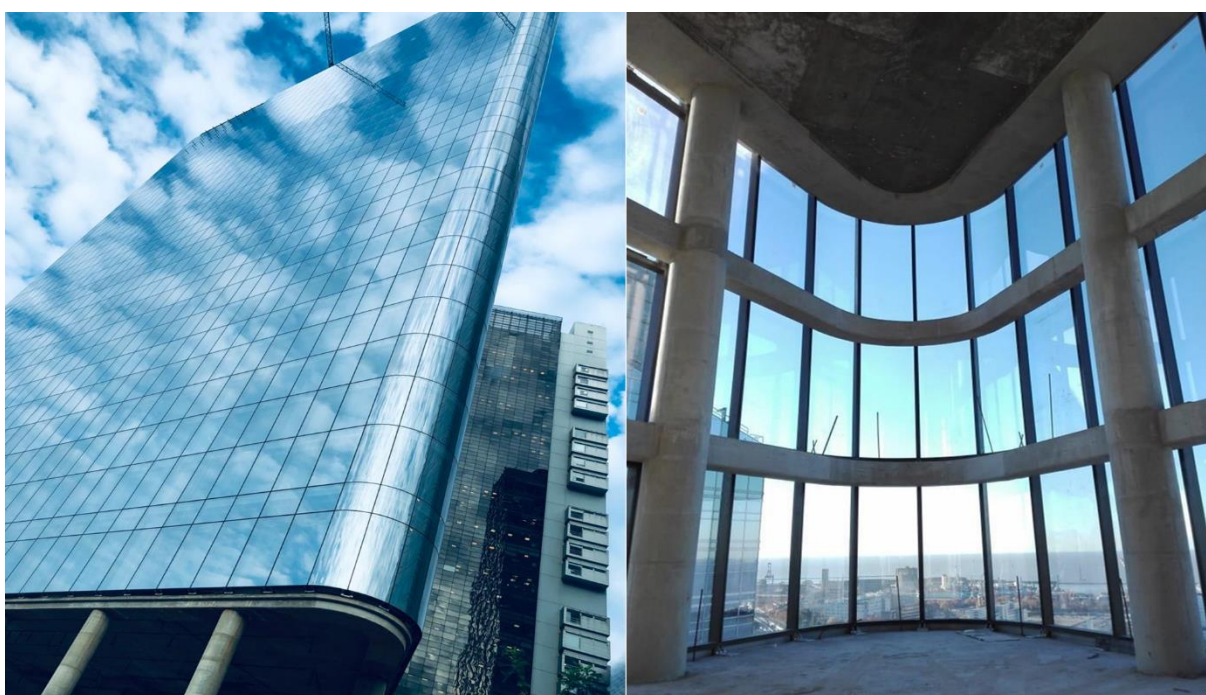
V. CAPEX (a través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando durante el ejercicio 2019 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. La finalización de la obra está prevista para julio de 2020.

Edificio Catalinas – 200 Della Paolera

El edificio en construcción constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 30.832 m2 correspondientes a 26 pisos y 272 cocheras del edificio. La inversión estimada en el proyecto asciende a la suma de ARS 2.600 millones y al 30 de junio de 2019, el grado de avance del desarrollo era del 68%.



VI. Hoteles

En el ejercicio 2019, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 20,7% principalmente debido al impacto positivo de la depreciación del tipo de cambio en Argentina en las tarifas dolarizadas.

El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 588 millones durante el período bajo análisis destacándose el desempeño del segundo trimestre producto del impacto del G-20 en el Intercontinental así como el evento del Emir de Qatar en el Llao Llao.

	IVT 19	IIIT 19	IIT 19	IT 19	IVT 18
Ocupación Promedio	66,5%	69,3%	68,5%	64,5%	70,1%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	197	209	205	189	191

(en ARS millones)	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Ingresos	384	357	7,6%	2.066	1.711	20,7%
Resultado Operativo	31	-40	-177,5%	471	-44	-1.170,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	30	35	-14,3%	117	115	1,7%
EBITDA	61	-5	-1.320,0%	588	71	728,2%

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación \$ ⁽²⁾
Intercontinental (3)	01/11/1997	76,34%	313	75,1%	5.582
Libertador (4)	01/03/1998	100%	200	65,6%	5.674
Llao Llao (5)	01/06/1997	50,00%	205	54,4%	12.919
Total	-	-	718	66,5%	7.322

(1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.

(2) Promedio acumulado en el período de 12 meses.

(3) A través de Nuevas Fronteras S.A.

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

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

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

VII. Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

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

Al 30 de junio de 2019, el edificio estaba ocupado en un 95,9% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m2 75,8.

Lipstick	Jun-19	Jun-18	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.092	-
Ocupación	95,9%	96,9%	-1,0 p.p
Renta (US\$/m2)	75,8	77,5	-2,2%

Durante el ejercicio, Metropolitan 885 Third Avenue Leasehold LLC ("Metropolitan"), propietaria del edificio, decidió no ejercer la opción de compra de una parte del terreno (Ground Lease) donde se construyó el Lipstick cuyo plazo venció el 30 de abril de 2019.

El 4 de marzo de 2019, Metropolitan, subsidiaria de New Lipstick, ha renegociado su deuda sin recurso a IRSA y la misma ha quedado reconfigurada con un saldo de USD 11 millones. Dicha deuda debe ser cancelada el 30 de abril de 2021.

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

Inversión en Condor Hospitality Trust

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

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

VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-73	-63	15,9%	-363	-269	34,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	2	50,0%	3	2	50,0%
EBITDA	-70	-61	14,8%	-360	-267	34,8%

IX. Operaciones financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 30 de junio de 2019. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el ejercicio 2019 una pérdida de ARS 1.689 millones comparado con una ganancia de ARS 289 millones en el 2018. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

Con fecha 10 de abril de 2019 el Banco Hipotecario aprobó la distribución de un dividendo en efectivo de ARS 200 millones, los cuales fueron puestos a disposición el día 22 de abril de 2019. La sociedad ha recibido la suma de ARS 74,8 millones correspondiente con su participación accionaria.

Centro de Operaciones Israel

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

Al 30 de junio de 2019, la participación indirecta de IRSA en IDB Development Corp. era del 100% de su capital social y en Discount Corporation Ltd. ("DIC"), del 82,3% de su capital social.

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

- El segmento "**Bienes Raíces**" incluye principalmente los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria PBC. A través de PBC, el Grupo opera propiedades de renta y residenciales en Israel, Estados Unidos y otros lugares del mundo y lleva a cabo proyectos comerciales en Las Vegas, Estados Unidos.
- El segmento "**Supermercados**" incluye los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria Shufersal. A través de Shufersal, el Grupo opera principalmente una cadena de supermercados en Israel.
- 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

En el siguiente cuadro se expresan los resultados de nuestro Centro de Operaciones de Israel por el período consolidado de 12 meses terminado el 30 de junio de 2019.

Centro de Operaciones Israel (ARS Millones)

	Bienes Raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Otros	Corporativo	Total
Ingresos	15.340	-	40.236	-	1.146	-	56.722
Costos	-6.828	-	-29.683	-	-616	-	-37.127
Ganancia bruta	8.512	-	10.553	-	530	-	19.595
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3.416	-	-	-	-	-	3.416
Gastos generales y de administración	-762	-	-3.344	-	-1.040	-740	-5.886
Gastos de comercialización	-270	-	-7.390	-	-303	-	-7.963
Otros resultados operativos, netos	-	-	238	-	241	-	479
Ganancia / (Pérdida) operativa	10.896	-	57	-	-572	-740	9.641
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	174	502	-	-	-633	-	43
Ganancia / (Pérdida) del segmento	11.070	502	57	-	-1.205	-740	9.684
Activos operativos	212.300	16.102	76.531	15.839	24.889	29.062	374.723
Pasivos operativos	-164.811	-	-59.333	-	-9.859	-88.893	-322.896
Activos (Pasivos) operativos, netos	47.489	16.102	17.198	15.839	15.030	-59.831	51.827

A continuación, se presenta la información comparativa por segmentos de nuestro Centro de Operaciones Israel por el período contemplado entre el 1 de julio de 2018 y el 30 de junio de 2019.

Bienes Raíces (Property & Building - PBC) - ARS MM	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Ingresos	3.729	4.083	-8,7%	15.340	10.763	42,5%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.052	1.260	62,9%	3.416	3.575	-4,4%
Resultado Operativo	3.946	2.732	44,4%	10.896	9.220	18,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	24	9	166,7%	56	34	64,7%
EBITDA	3.970	2.741	44,8%	10.952	9.254	18,3%
EBITDA ajustado	1.917	1.481	29,4%	8.105	5.830	39,0%

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria Property & Building ("PBC") alcanzaron en el período de 12 meses terminado el 30 de junio de 2019 los \$ 15.340 millones y \$10.895 millones respectivamente y para el mismo período finalizado el 30 de junio de 2018, alcanzaron los \$ 10.763 millones y \$9.220 millones respectivamente. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 21,97% del peso argentino frente al shekel israelí, un aumento de los metros cuadrados respecto del ejercicio 2018 y un aumento en el valor de la renta. Adicionalmente, como se explica en nota 2.2. a los estados contables, el grupo adoptó NIIF 15 en el presente ejercicio, lo que le permite reconocer las ventas de las propiedades en desarrollo según el grado de avance de la obra. Dicha norma no estaba en vigencia para el período comparativo y no se han reexpresado los mismos. Adicionalmente el mercado se caracterizó por mantener una estabilidad en términos de demanda y tasas de ocupación manteniendo una ocupación del 97% en promedio.

El segmento de **Supermercados**, a través de la inversión en la asociada Shufersal, alcanzó en el ejercicio 2019 un resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos de \$ 502 millones, durante el ejercicio 2018 no hubo resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos ya que la subsidiaria se desconsolidó al 30 de junio de 2018, por lo que los resultados se muestran dentro de operaciones discontinuas.

Telecomunicaciones (Cellcom) ARS MM	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Ingresos	10.572	8.537	23,8%	40.236	34.332	17,2%
Resultado Operativo	378	-315	-220,0%	97	-1	-
Depreciaciones y Amortizaciones	1.582	1.405	12,6%	7.133	6.377	11,9%
EBITDA	1.960	1.090	79,8%	7.230	6.376	13,4%

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por "Cellcom" alcanzó en el período de 12 meses terminado el 30 de junio de 2019 los \$ 40.236 millones de ingresos y una ganancia operativa de \$ 57 millones. Para el mismo período

de 2018, los ingresos fueron de \$ 34.332 millones y la pérdida operativa de \$ 1 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 21,97% del peso argentino frente al shekel israelí y a la erosión constante en los ingresos de los servicios móviles, la cual fue compensada parcialmente por un aumento de los ingresos relacionados a líneas fijas, televisión e internet. Asimismo, la empresa continúa trabajando para reducir los costos de estructura y poder mejorar los resultados.

Otros (resto de subsidiarias) ARS MM	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Ingresos	-89	224	-139,7%	1.146	1.043	9,9%
Resultado Operativo	-377	-432	-12,7%	-572	-642	-10,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	10	15	-33,3%	52	104	-50,0%
EBITDA	-367	-417	-12,0%	-520	-538	-3,3%

El segmento “**Otros**” alcanzó ingresos en el período de 12 meses terminado el 30 de junio de 2019 por \$ 1.146 millones y una pérdida operativa de \$ 572 millones. Durante el mismo período finalizado el 30 de junio de 2018, alcanzó ingresos por \$ 1.044 millones y una pérdida operativa de \$ 642 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 21,97% del peso argentino frente al shekel israelí y una mejora en los ingresos de Bartan, compensado con una caída de los ingresos por ventas de asociadas y negocios conjuntos de Epsilon.

Corporativo (DIC, IDBD y Dolphin) ARS MM	IVT 19	IVT 18	Var a/a	PF19	PF18	Var a/a
Ingresos	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-420	-82	412,2%	-740	201	-468,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	-420	-82	412,2%	-740	201	-468,2%

El segmento “**Corporativo**” alcanzó en el período de 12 meses terminado el 30 de junio de 2019 una pérdida operativa de \$ 740 millones y para el mismo período finalizado el 30 de junio de 2018, una ganancia de \$201 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 21,97% del peso argentino frente al shekel israelí y en el ejercicio 2018 se registró un resultado positivo de NIS 80 Millones por la resolución favorable del juicio a Ma’ariv.

En relación a “Clal”, el Grupo valúa su tenencia en dicha compañía de **seguros** como un activo financiero a valor de mercado. La valuación de las acciones de Clal al 30/06/2019 ascendía a \$ 15.839 millones.

XI. EBITDA por Centro de Operaciones (ARS millones)

Centro de Operaciones Argentina

PF 19	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Pérdida operativa	-24.050	1.677	438	471	-92	-363	-549	-22.468
Depreciaciones y amortizaciones	80	26	6	117	2	3	10	244
EBITDA	-23.970	1.703	444	588	-90	-360	-539	-22.224

PF 18	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia operativa	9.539	4.964	5158	-44	-122	-269	215	19.441
Depreciaciones y amortizaciones	76	-8	5	115	2	2	2	194
EBITDA	9.615	4.956	5.163	71	-120	-267	217	19.635
Var EBITDA	-349,3%	-65,6%	-91,4%	728,2%	-25,0%	34,8%	-348,4%	-213,2%

Centro de Operaciones Israel

PF 19	Bienes Raíces	Telecomunica- ciones	Otros	Corporativo	Total
Ganancia operativa	10.896	97	-572	-740	9.681
Depreciaciones y amortizaciones	56	7.133	52	0	7.241
EBITDA	10.952	7.230	-520	-740	16.922
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-2.847	-	-	-	-2.847
EBITDA Ajustado	8.105	7.230	-520	-740	14.075

PF 18	Bienes Raíces	Telecomunica- ciones	Otros	Corporativo	Total
Ganancia operativa	9.220	-1	-642	201	8.778
Depreciaciones y amortizaciones	34	6.377	104	0	6.515
EBITDA	9.254	6.376	-538	201	15.293
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-3.424	-	-	-	-3.424
EBITDA Ajustado	5.830	6.376	-538	201	11.869
Var EBITDA	18,3%	13,4%	-3,3%	-468,2%	10,7%
Var EBITDA Ajustado	39,0%	13,4%	-3,3%	-468,2%	18,6%

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	67.256	-65	2.593	-17	69.767
Costos	-39.350	47	-2.697	-	-42.000
Ganancia bruta	27.906	-18	-104	-17	27.767
Resultado por venta de propiedades de inversión	-24.297	587	-	-	-23.710
Gastos generales y de administración	-7.756	11	-	31	-7.714
Gastos de comercialización	-8.722	5	-	-	-8.717
Otros resultados operativos, netos	82	131	104	-16	301
Pérdida Operativa	-12.787	716	-	-2	-12.073
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-4.177	-712	-	-	-4.889
Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-16.964	4	-	-2	-16.962

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

XIII. Deuda financiera y otras

Centro de Operaciones Argentina

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2019:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	1,4	Variable	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VII	ARS	9,0	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VIII	USD	132,6	7,00%	sep-19
ON Clase I	USD	96,3	10,00%	nov-20
Otra deuda	USD	32,4	5,95%	feb-22
Deuda Total IRSA		343,1		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA ⁽²⁾	USD	9,2		
Deuda Neta IRSA	USD	333,9		
Descubiertos Bancarios	ARS	8,9	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRCP Clase IV	USD	138,5	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		542,4		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾	USD	236,3		
Deuda Neta IRSA CP	USD	306,1		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 42,463 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

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

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

Centro de Operaciones de Israel

Deuda financiera al 31 de marzo de 2019:

Deuda	Monto (NIS millones)
IDBD ⁽¹⁾	2.199
DIC	2.636

(1) Caja en IDB incluye NIS 577 millones como colateral de la transacción de swap de Clai

XIV. Hechos Relevantes del período y Posteriores

Centro de Operaciones Argentina

Octubre 2018: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

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

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

Noviembre 2018: Pago de dividendo en efectivo

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad del 29 de octubre de 2018, aprobó el pago de un dividendo en especie en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA (IRSA PC), una subsidiaria de la Compañía, por un monto de ARS 1.412.000.000.

El dividendo en especie corresponde a un dividendo bruto de 0,0110911403208 acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA por cada acción de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (0,110911403208 acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA por ADR de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima) y se pagó el 12 de noviembre de 2018.

Febrero 2019: Compra de acciones de HASA

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

Abril 2019: Línea de crédito con IRSA Propiedades Comerciales

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

Mayo y agosto 2019: Emisión de Obligaciones Negociables

El 8 de mayo de 2019 la Sociedad emitió las Obligaciones Negociables Clase I en el mercado local por la suma de USD 96,3 millones a un plazo de 18 meses a una tasa de interés anual del 10% en dólares pagaderos trimestralmente. Los fondos serán destinados a refinanciar pasivos de corto plazo y cancelar obligaciones negociables que vencen durante el año.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 6 de agosto de 2019, la Sociedad realizó la reapertura de las Obligaciones Negociables Clase I en el mercado local por la suma de USD 85,2 millones, el precio de emisión licitado fue de 103,77%, que resultó en una tasa interna de retorno del 8,75% nominal anual. Asimismo, en la misma fecha, se emitieron las Obligaciones Negociables Clase II denominadas en pesos chilenos, suscribibles y pagaderas en dólares, por un monto

de CLP 31.502,6 millones (equivalentes a USD 45 millones) a una tasa del 10,5% por un plazo de 12 meses. Los fondos serán destinados a refinanciar pasivos de corto plazo y cancelar obligaciones negociables que vencen durante el año.

Agosto 2019: Aporte de Capital a Dolphin

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

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

Centro de Operaciones de Israel

Julio 2018: Aumento de participación en DIC

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

Agosto 2018: Posible venta de una subsidiaria de IDB Tourism

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

Agosto 2018: Venta de acciones de Clal

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

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

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

Noviembre 2018: Venta de acciones de Shufersal

El 27 de noviembre de 2018 DIC vendió el 7,5% del total de las acciones de Shufersal a inversores institucionales por una contraprestación de NIS 416 millones (aproximadamente ARS 4.166 millones). Luego de esta transacción, la participación de DIC en Shufersal disminuyó al 26,0%.

Diciembre 2018: DIC - Recompra de acciones propias

El Directorio de DIC aprobó un plan para la adquisición de acciones propias, por un período de un año, hasta diciembre de 2019 por un monto máximo de NIS 120 millones (aproximadamente ARS 1.203 millones).

En el mes de diciembre de 2018, DIC adquirió 2,1 millones de acciones por un monto total de NIS 19 millones (aproximadamente ARS 200 millones).

Diciembre 2018: Aumento de participación en subsidiarias de DIC

PBC: DIC adquirió en el mercado un 3% adicional de PBC por NIS 55 millones (equivalente a ARS 554 millones) ascendiendo su participación al 67,5% de la compañía.

Cellcom: DIC ejerció 1,5 millones de opciones (Serie 1) de Cellcom que tenía en su poder por un monto de NIS 31 millones (aproximadamente ARS 302 millones). Además, compró aproximadamente 0,6 millones de acciones de Cellcom por NIS 15 millones (aproximadamente ARS 151 millones). Como resultado del ejercicio de las opciones y la adquisición, la participación de DIC en Cellcom aumentó un 0,7% ascendiendo a 43,9%.

Elron: DIC adquirió en el mercado un 9,2% adicional de Elron por NIS 31 millones (equivalente a ARS 311 millones). Como consecuencia de esta transacción, la participación de DIC en Elron aumentó al 59,5%.

Enero 2019: Venta de acciones de Clal

El 2 de enero de 2019, continuando con las instrucciones dadas por parte de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel, IDBD ha vendido el 4,5% de su participación accionaria en Clal a través de una transacción de swap, de acuerdo a los mismos principios que aplicaron a las transacciones de swap que fueran realizadas e informadas al mercado en los meses precedentes de mayo y agosto de 2017; y enero, mayo y agosto de 2018. La contraprestación por la transacción ascendió a un monto aproximado de NIS 127 millones (equivalente a aproximadamente ARS 1.270 millones). Luego de completarse la transacción mencionada, la tenencia de IDBD en Clal se redujo al 25,3% de su capital social.

Marzo: Solicitud de permiso de control de Clal

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

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

Con posterioridad al cierre del ejercicio, en julio de 2019, el accionista controlante, Eduardo Elsztain, desistió de dicha solicitud.

Mayo 2019: Venta de acciones de Clal

Acuerdos para la venta de acciones de Clal

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

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

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

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

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

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

Venta de acciones de Clal

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

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

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

Julio 2019: Recompra de obligaciones negociables de DIC

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

Julio y septiembre 2019: Venta de acciones de Gav Yam

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

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

Agosto y septiembre 2019: Venta de acciones de Clal

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

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

Como consecuencia de las ventas mencionadas anteriormente, al momento del cierre, la tenencia de IDBD en Clal en forma directa y por medio de contratos de swap se redujo al 35,3%.

XV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2019	30.06.2018
Activo no corriente	333.358	377.424
Activo corriente	141.276	149.432
Total Activo	474.634	526.856
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	32.075	61.334
Interés no controlante	53.744	58.181
Total Patrimonio Neto	85.819	119.515
Pasivo no corriente	314.856	334.411
Pasivo corriente	73.959	72.930
Total Pasivo	388.815	407.341
Total Pasivo y Patrimonio Neto	474.634	526.856

XVI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2019	30.06.2018
Resultado operativo	-12.073	27.521
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-4.889	-2.481
(Pérdida) / Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-16.962	25.040
Ingresos financieros	1.407	1.076
Costos financieros	-15.861	-18.286
Otros resultados financieros	2.878	-10.580
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-479	-670
Resultados financieros, netos	-12.055	-28.460
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-29.017	-3.420
Impuesto a las ganancias	1.690	6.280
Resultado del periodo de las operaciones continuadas	-27.327	2.860
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	480	20.377
Resultado del ejercicio	-26.847	23.237
Otros resultados integrales del ejercicio	-1.417	9.449
Resultado integral del ejercicio	-28.264	32.686
<u>Atribuible a:</u>		
Accionistas de la sociedad controlante	-26.271	12.374
Interés no controlante	-1.993	20.312

XVII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.06.2019	30.06.2018
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	18.920	14.287
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión	7.829	-21.363
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-19.419	-4.312
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	7.330	-11.388
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	58.055	50.060
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-169	-599
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo	-4.734	19.982
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	60.482	58.055

XVIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)	30.06.2019	30.06.2018
Liquidez		
ACTIVO CORRIENTE	141.276	1,91
PASIVO CORRIENTE	73.959	72.930
Endeudamiento		
PASIVO TOTAL	388.815	12,12
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	32.075	61.334
Solvencia		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	32.075	0,08
PASIVO TOTAL	388.815	407.341
Inmovilización del Capital		
ACTIVO NO CORRIENTE	333.358	0,70
ACTIVO TOTAL	474.634	526.856

XIX. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)

	2019	2018
Resultado del período	-26.847	23.237
Resultado de operaciones discontinuadas	-480	-20.377
Intereses ganados	-854	-930
Intereses perdidos	15.549	13.645
Impuesto a las ganancias	-1.690	-6.280
Depreciaciones y amortizaciones	7.503	6.763
EBITDA (no auditado)	-6.819	16.058
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	24.285	-16.905
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	4.889	2.481
Dividendos ganados	-68	-146
Diferencias de cambio, netas	-873	9.460
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-360	-280
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-1645	1.400
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	479	670
Otros costos/ingresos financieros	-173	4.641
EBITDA Ajustado (no auditado)	19.715	17.379
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	28,26%	29,54%

(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 próximo ejercicio se presenta con desafíos en ambos centros de operaciones: Argentina e Israel. En Argentina, el escenario político y económico a la fecha de emisión de los estados contables se encuentra en un proceso de transición, motivado principalmente por el resultado de las elecciones PASO (Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias) realizadas en el mes de agosto de este año cuyo resultado produjera determinados movimientos políticos y toma de decisiones económicas con distinto impacto en los sectores empresariales y sociales del país. A fines de octubre de 2019, se realizarán las elecciones presidenciales que determinarán el cambio o no del Poder Ejecutivo y, en consecuencia, el mantenimiento o no de las políticas de gobierno actuales, con resultados inciertos. A esto se suma la situación de la región con cierta inestabilidad política y económica que no permite terminar de concretar la recuperación de los índices de crecimiento. A nivel global, encontramos la existencia de conflictos comerciales entre diferentes países y una ralentización del crecimiento mundial que también incide negativamente en América Latina. La apreciación de los mercados internacionales respecto de Argentina se ha vuelto inestable como consecuencia de la crisis económica del país y ha incidido en las expectativas de desarrollo.

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

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

En el marco del contexto nacional e internacional anteriormente expuesto, la Sociedad se encuentra analizando alternativas que le permitan apreciar el valor de la acción. En ese sentido, el Directorio de la Sociedad continuará en la evaluación de herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. En el marco de ese análisis las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

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

Saúl Zang
Vicepresidente I

**Estados de Situación Financiera Consolidados
al 30 de junio de 2019 y 2018**
(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	30.06.2019	30.06.2018
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	233.360	253.239
Propiedades, planta y equipo	22.323	22.104
Propiedades para la venta	5.483	10.344
Activos intangibles	17.914	19.289
Otros activos	24	294
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	31.093	40.322
Activos por impuesto diferido	400	557
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	151	644
Activos restringidos	3.079	3.180
Créditos por ventas y otros créditos	12.370	12.667
Inversiones en activos financieros	2.888	2.668
Activos financieros disponibles para la venta	4.178	12.116
Instrumentos financieros derivados	95	-
Total del activo no corriente	333.358	377.424
Activo corriente		
Propiedades para la venta	366	5.097
Inventarios	1.147	980
Activos restringidos	4.381	6.604
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	390	619
Grupo de activos destinados para la venta	8.045	8.077
Créditos por ventas y otros créditos	22.544	23.260
Inversiones en activos financieros	32.219	39.657
Activos financieros disponibles para la venta	11.661	6.948
Instrumentos financieros derivados	41	135
Efectivo y equivalentes de efectivo	60.482	58.055
Total del activo corriente	141.276	149.432
TOTAL DEL ACTIVO	474.634	526.856
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	32.075	61.334
Interés no controlante	53.744	58.181
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	85.819	119.515
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	267.024	281.659
Pasivos por impuesto diferido	36.796	41.295
Deudas comerciales y otras deudas	1.753	5.624
Provisiones	8.013	5.521
Beneficios a los empleados	132	171
Instrumentos financieros derivados	1.028	37
Remuneraciones y cargas sociales	110	104
Total del pasivo no corriente	314.856	334.411
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	18.561	22.927
Préstamos	45.504	39.804
Provisiones	1.723	1.638
Grupo de pasivos destinados para la venta	5.693	5.045
Remuneraciones y cargas sociales	2.107	2.420
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	346	814
Instrumentos financieros derivados	25	282
Total del pasivo corriente	73.959	72.930
TOTAL DEL PASIVO	388.815	407.341
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	474.634	526.856

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019, 2018 y 2017**

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

	30.06.19	30.06.18	30.06.17
Ingresos	69.767	58.824	59.669
Costos	(42.000)	(34.646)	(35.370)
Ganancia bruta	27.767	24.178	24.299
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(23.710)	16.981	(4.389)
Gastos generales y de administración	(7.714)	(6.884)	(7.068)
Gastos de comercialización	(8.717)	(8.283)	(8.806)
Otros resultados operativos, netos	301	1.529	(651)
(Pérdida) / ganancia operativa	(12.073)	27.521	3.385
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(4.889)	(2.481)	(757)
(Perdida) / ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(16.962)	25.040	2.628
Ingresos financieros	1.407	1.076	1.224
Costos financieros	(15.861)	(18.286)	(14.170)
Otros resultados financieros	2.878	(10.580)	6.404
RECPAM	(479)	(670)	(382)
Resultados financieros, netos	(12.055)	(28.460)	(6.924)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(29.017)	(3.420)	(4.296)
Impuesto a las ganancias	1.690	6.280	(1.491)
Resultado de operaciones continuadas	(27.327)	2.860	(5.787)
Resultado de operaciones discontinuadas	480	20.377	8.835
Resultado del ejercicio	(26.847)	23.237	3.048
Otros resultados integrales:			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión	(1.398)	8.201	662
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias	13	(26)	288
Superávit por revaluación	-	148	-
Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	(46)	(42)	(18)
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas	(1.431)	8.281	932
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas	14	1.168	2.538
Total de otros resultados integrales del ejercicio	(1.417)	9.449	3.470
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	(28.264)	32.686	6.518
Resultado integral de operaciones continuadas	(28.758)	11.141	(4.854)
Resultado integral de operaciones discontinuadas	494	21.545	11.372
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	(28.264)	32.686	6.518
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(25.615)	14.727	(1.120)
Interés no controlante	(1.232)	8.510	4.168
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(26.083)	(1.013)	(3.791)
Interés no controlante	(1.244)	3.873	(1.996)
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(26.271)	12.374	999
Interés no controlante	(1.993)	20.312	5.519
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(26.753)	(4.412)	(3.164)
Interés no controlante	(2.005)	15.553	(1.690)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico	(44,55)	25,61	(1,95)
Diluido	(44,55)	25,44	(1,95)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico	(45,36)	(1,76)	(6,59)
Diluido	(45,36)	(1,76)	(6,59)

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019, 2018 y 2017

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

	30.06.19	30.06.18	30.06.17
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	19.292	9.296	8.652
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(983)	(1.728)	(2.113)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas	18.309	7.568	6.539
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	611	6.719	6.705
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	18.920	14.287	13.244
Actividades de inversión:			
Aumento de participación en asociadas y negocios conjuntos	(90)	(334)	(1.192)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(7.229)	(5.669)	(6.030)
Cobros por venta de propiedades de inversión	1.825	1.187	645
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(4.398)	(3.648)	(3.047)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	11	33	16
Adquisición de activos intangibles	(2.803)	(1.157)	(824)
Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos	-	(241)	(107)
Disminución / (aumento) de activos restringidos, netos	1.332	(5.109)	(808)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	898	517	473
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	5.861	465	-
Cobro de préstamos otorgados	168	1.128	-
Cobro por liquidación de asociada	-	20	-
Adquisición de inversiones en activos financieros	(30.691)	(39.520)	(10.264)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	42.162	35.779	10.143
Intereses cobrados de activos financieros	1.256	814	455
Dividendos cobrados de activos financieros	90	470	70
Pago por adquisición de otros activos	-	(208)	-
Préstamos otorgados a vinculadas	(10)	(666)	(22)
Préstamos otorgados	(91)	(196)	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión continuadas	8.291	(16.335)	(10.492)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión discontinuadas	(462)	(5.028)	6.544
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión	7.829	(21.363)	(3.948)
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	47.233	34.649	58.324
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(40.141)	(32.092)	(39.155)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	45	-	-
Obtención / (cancelación) neta préstamos de corto plazo	(709)	587	(1.873)
(Cancelación) / obtención de préstamos obtenidos de partes relacionadas	(5)	6	(2)
Cancelación de préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos	-	-	(28)
Intereses pagados	(15.189)	(12.423)	(11.660)
Emisión de capital en subsidiarias	-	-	1.748
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias	-	(62)	135
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	1.932	2.232	433
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias	(5.038)	(1.137)	(500)
Cobros por venta de interés no controlante en subsidiarias	9	4.845	5.791
Dividendos pagados	-	(2.578)	(147)
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(2.092)	(84)	(16)
Cobro por emisión de acciones y otro instrumento de patrimonio en subsidiarias	-	(1.993)	(4.155)
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-	-	(268)
Recompra de obligaciones negociables	(5.162)	-	-
Pagos y cobros netos por instrumentos financieros derivados	(458)	143	306
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación continuadas	(19.575)	(7.907)	8.933
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas	156	3.595	(5.480)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación	(19.419)	(4.312)	3.453
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	7.025	(16.674)	4.980
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	305	5.286	7.769
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	7.330	(11.388)	12.749
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	58.055	50.060	33.153
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	(169)	(599)	(340)
Diferencia de cambio y resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo y equivalentes de efectivo	(4.734)	19.982	4.498
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	60.482	58.055	50.060

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**