

Anuncio de Resultados

IIT PF 2019



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

Miércoles 6 de marzo de 2019, 12:00 PM Buenos Aires (10:00 AM USD EST)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

1-844-204-8586 (toll free) ó

1-412-317-6346 (international)

54-11-39845677 (Argentina)

Conference ID # IRSA

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=1b2589ee-d2db-4905-85b8-514acc934cd2>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 15 de marzo de 2019

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10128275**

Hechos destacados del Período

- A partir de este trimestre, la Compañía publica sus estados financieros ajustados por inflación de acuerdo con la norma NIC 29 y las regulaciones locales que establecen que las compañías que utilizan el peso argentino como su moneda funcional deben emitir sus estados financieros ajustados por inflación desde el 31 de diciembre de 2018. Es decir, que todos los activos y pasivos no monetarios y el Patrimonio Neto, así como todas las cifras comparativas de trimestres o ejercicios anteriores han sido ajustados a moneda constante del 31 de diciembre de 2018.
- El Resultado Neto para el período de 6 meses del ejercicio 2019 registró una pérdida de ARS 5.447,0 millones, un 144,9% inferior a la ganancia registrada durante el mismo período de 2018, explicado principalmente por menores resultados por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión en el Centro de Operaciones Argentina.
- El EBITDA ajustado del período de 6 meses del ejercicio 2019 fue de ARS 8.628 millones (ARS 2.527 millones del centro de operaciones de Argentina y ARS 6.101 millones del centro de operaciones de Israel), reduciéndose en un 13,1% respecto a igual período de 2018.
- El EBITDA ajustado de los segmentos de renta en Argentina creció un 6,2% en el trimestre comparado, impulsado principalmente por los negocios de oficinas y hoteles, que tienen rentas en dólares, compensado por una caída del 9,8% en el negocio de centros comerciales.
- Alcanzamos una ocupación del 95% en centros comerciales, del 90% en oficinas y del 68,5% en nuestro portfolio de hoteles.
- En noviembre de 2018, hemos distribuido un dividendo en acciones de IRSA Propiedades Comerciales por la suma de ARS 1.412 millones (0,0110911403208 acciones IRCP/acción IRSA y 0,110911403208 acciones IRCP/ADR IRSA). Dividend yield 5%.

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

Estados Financieros ajustados por inflación

La Norma Internacional de Contabilidad N° 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” (“NIC 29”) requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio (o período) sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), al Comisión Nacional de Valores (CNV) dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se re expresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados integrales, dentro de “Resultados financieros, netos”, en una nueva línea llamada RECPAM.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste de capital"
- La diferencia de conversión fue re expresada en términos reales.
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable
- Las otras reservas de resultados no fueron reexpresadas en la aplicación inicial, es decir al 30 de junio de 2016.

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Ingresos	15.009	12.436	20,7%	27.879	23.732	17,5%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-13.619	8.141	-267,3%	-5.451	10.206	-153,4%
Resultado Operativo	-10.280	11.297	-191,0%	-171	15.569	-101,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.511	1.449	4,2%	3.022	2.897	4,3%
EBITDA⁽¹⁾	-8.770	12.746	-168,8%	2.851	18.466	-84,6%
EBITDA ajustado⁽¹⁾	5.176	4.507	14,8%	8.628	9.931	-13,1%
Resultado del Período	-10.821	14.005	-177,3%	-5.447	12.120	-144,9%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-6.402	2.943	-317,5%	-5.271	9.762	-154,0%
Atribuible a interés no controlante	-4.419	11.062	-139,9%	-176	2.358	-107,5%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía aumentaron un 17,5% durante el primer semestre del ejercicio fiscal 2019 comparado con igual periodo de 2018, en tanto el EBITDA ajustado disminuyó un 13,1%, explicado principalmente por los segmentos de “Centros Comerciales” y “Ventas y Desarrollos” del Centro de Operaciones Argentina que disminuyeron un 9,8% y 158,5%, respectivamente.

El Resultado Neto para el período bajo análisis registró una pérdida de ARS 5.447,0 millones, un 144,9% inferior a la ganancia registrada durante el mismo período de 2018, explicado principalmente por la pérdida por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión en el Centro de Operaciones Argentina.

Cabe destacar que bajo la metodología de ajuste por inflación el resultado por valuación a valor razonable de las propiedades de inversión debe ser descompuesto en sus dos efectos: i) ajuste por inflación y ii) pérdida o ganancia por ajuste a valor razonable real. En el presente semestre, el efecto inflacionario excede la apreciación causada principalmente por la devaluación del peso de las propiedades de inversión, por éste motivo es necesario reconocer una pérdida por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión de ARS 5.451,0 millones. Asimismo, en el ejercicio anterior habíamos reconocido un mayor valor por la modificación de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

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 332.119 m2 de ABL, disminuyéndose 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 29.620,3 millones para el primer semestre del ejercicio 2019, lo cual implica una caída del 12,5% en términos reales respecto a las observadas en igual período de 2018, debido principalmente a la desaceleración del consumo y la caída del salario real en Argentina.

La ocupación se mantuvo en niveles muy elevados alcanzando el 94,9%.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.397,7	1.507,8	-7,3%	2.740,5	2.939,2	-6,8%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-6.603,1	7.550,6	-187,5%	-8.897,7	8.443,4	-205,4%
Resultado Operativo	-5.533,0	2.046,5	-370,4%	-6.876,4	10.691,4	-164,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	20,2	18,7	8,0%	40,4	37,4	8,0%
EBITDA⁽¹⁾	-5.512,8	2.065,2	-366,9%	-6.836,1	10.728,8	-163,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	1.090,3	1.172,4	-7,0%	2.061,7	2.285,4	-9,8%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)	IIT 19	IT 19	IVT 18	IIIT 18	IIT 18
Superficie Alquilable Total (m ²)	332.119	345.929	344.025	343.023	340.111
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	15.314	14.306	15.741	13.282	18.246
Ocupación	94,9%	98,7%	98,5%	98,6%	99,1%

Los ingresos del segmento disminuyeron un 6,8% en el primer semestre del ejercicio 2019, comparado con el mismo período del año anterior, registrándose ingresos extraordinarios por ARS 88,4 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) crecieron aproximadamente un 4,4% en el período. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 2.061,7 millones, 9,8% por debajo del primer semestre del ejercicio 2018, y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 75,2%.

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	18.636	136	99,5%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.796	171	99,8%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.032	131	99,2%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	98,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.397	86	93,4%	100%
Buenos Aires Design ⁽⁶⁾	nov-97	CABA	-	-	-	-
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	49.407	157	74,5%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.213	79	97,8%	100%
Distrito Arcos ⁽⁵⁾	dec-14	CABA	14.169	68	94,7%	90,00%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.045	87	99,2%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.358	140	99,5%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.867	141	99,9%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.278	104	97,6%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	95,5%	50%
Alto Comahue ⁽⁶⁾	mar-15	Neuquén	11.666	100	95,7%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁷⁾	sep-15	Córdoba				
Total			332.119	1.582	94,9%	

(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) Apertura 18 de diciembre de 2014.

(6) Apertura 17 de marzo de 2015.

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

(8) Fin de la concesión 17 de noviembre de 2018.

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

<i>(por Centro Comercial, en ARS millones)</i>	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Alto Palermo	1.908,5	2.194,3	-13,0%	3.619,2	3.998,8	-9,5%
Abasto Shopping	2.001,9	2.386,6	-16,1%	3.940,8	4.490,6	-12,2%
Alto Avellaneda	1.819,4	2.307,3	-21,1%	3.532,5	4.248,4	-16,8%
Alcorta Shopping	1.130,9	1.233,4	-8,3%	2.073,4	2.196,1	-5,6%
Patio Bullrich	759,5	678,4	12,0%	1.329,7	1.214,3	9,5%
Buenos Aires Design	110,2	261,5	-57,8%	322,2	533,4	-39,6%
Dot Baires Shopping	1.547,0	2.073,0	-25,4%	3.026,2	3.700,5	-18,2%
Soleil	784,9	925,9	-15,2%	1.526,9	1.774,2	-13,9%
Distrito Arcos	765,5	800,0	-4,3%	1.434,0	1.502,2	-4,5%
Alto Noa Shopping	634,2	793,0	-20,0%	1.264,2	1.504,0	-15,9%
Alto Rosario Shopping	1.441,1	1.652,1	-12,8%	2.820,8	3.119,0	-9,6%
Mendoza Plaza Shopping	1.098,3	1.356,1	-19,0%	2.214,7	2.628,2	-15,7%
Córdoba Shopping	514,9	629,4	-18,2%	961,9	1.143,0	-15,8%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	325,1	415,7	-21,8%	655,2	808,6	-19,0%
Alto Comahue	472,2	539,3	-12,4%	898,6	1.000,0	-10,1%
Total	15.313,5	18.245,9	-16,1%	29.620,3	33.861,4	-12,5%

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

<i>(por Tipo de Negocio, en ARS millones)</i>	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Tienda Ancla	835,6	1.056,9	-20,9%	1.595,0	1.920,4	-16,9%
Vestimenta y calzado	9.058,5	10.120,5	-10,5%	16.633,4	18.082,6	-8,0%
Entretenimiento	312,3	357,9	-12,7%	876,2	1.021,8	-14,3%
Hogar	323,4	472,7	-31,6%	706,6	915,9	-22,8%
Restaurant	1.483,0	1.726,6	-14,1%	3.218,8	3.648,8	-11,8%
Misceláneos	1.950,4	2.245,6	-13,1%	3.735,7	4.012,7	-6,9%
Servicios	153,0	169,4	-9,7%	348,0	348,4	-0,1%
Electro	1.197,2	2.096,3	-42,9%	2.506,4	3.910,8	-35,9%
Total	15.313,5	18.245,9	-16,1%	29.620,3	33.861,4	-12,5%

Composición Ingresos al 31 de diciembre

<i>(por concepto, en ARS millones)</i>	6M 19	6M 18	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	1.376,3	1.559,0	-11,7%
Alquileres Porcentuales	593,6	650,4	-8,7%
Total de alquileres	1.969,9	2.209,4	-10,8%
Ingresos por publicidad no tradicional	72,0	68,8	4,7%
Ingresos por cargos de admisión	314,5	319,3	-1,5%
Gerenciamiento	37,4	44,1	-15,2%
Estacionamiento	156,1	185,9	-16,0%
Comisiones	79,3	102,1	-22,3%
Otros ⁽²⁾	111,3	9,6	1.059,4%
Total ⁽³⁾	2.740,5	2.939,2	-6,8%

(1) Incluye ingresos de stands ARS 187,4 millones

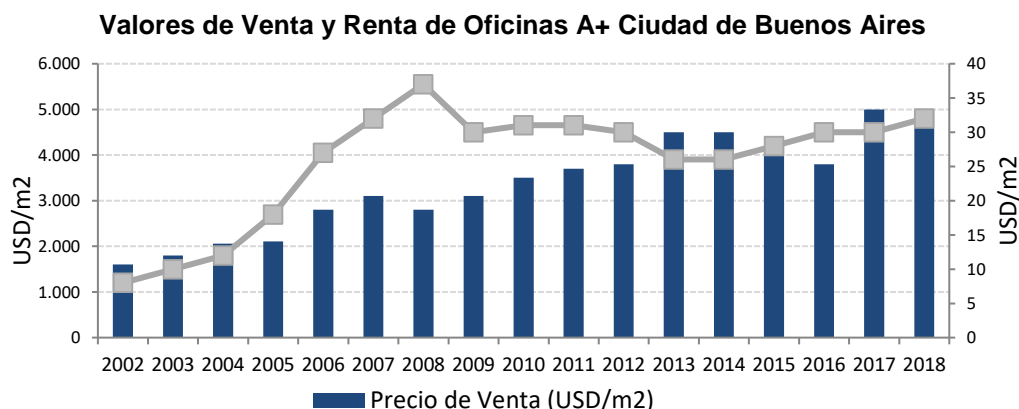
(2) Incluye ARS 88,4 millones en concepto de multa por rescisión anticipada del contrato de Walmart en Dot Baires Shopping.

(3) No incluye Patio Olmos.

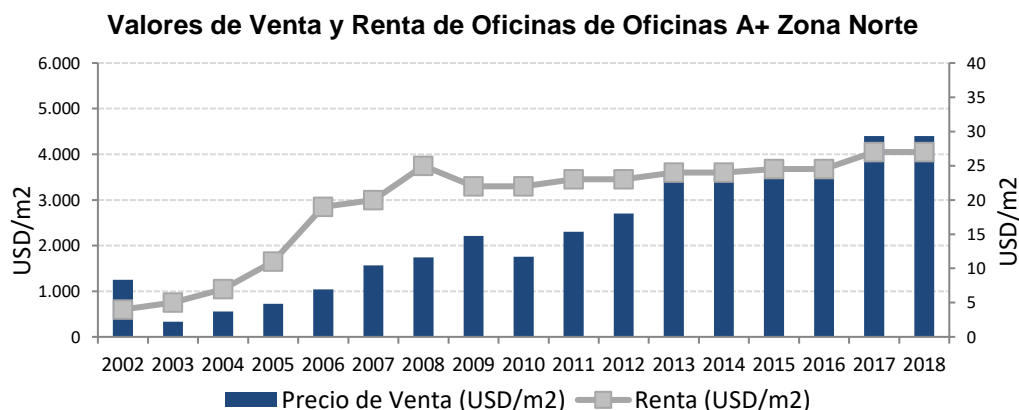
III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado el período de mayor volatilidad cambiaria de los últimos años. El precio por los espacios comerciales Premium permanece en torno a los USD/m² 5.000, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 32 para el segmento A+, y la vacancia aumentó levemente a niveles del 5,56% a diciembre de 2018.

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 27.



Fuente: LJ Ramos.



Fuente: LJ Ramos.

La superficie total alquilable durante el segundo trimestre del ejercicio fiscal 2019 fue de 83.213 m², levemente por debajo del mismo período del año anterior producto de la venta de un piso de la torre Intercontinental.

La ocupación promedio del portfolio disminuyó a 90,0% en relación al mismo período del año anterior, debido a la desocupación de dos pisos en el edificio República y otros dos pisos en Dot Building. En cuanto a la renta promedio, se incrementó levemente a USD/m² 27,0 por la desocupación de los pisos mencionados, que tenían una renta menor al promedio por metro cuadrado.

(en ARS millones)	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	309,4	191,5	61,6%	546,0	382,0	42,9%
Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión	6.919,7	-181,1	-	2.516,0	-19,0	-
Resultado Operativo	2.744,6	126,2	2.075,1%	2.919,0	255,0	1.044,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	3,0	4,5	-33,3%	6,0	7,0	-14,3%
EBITDA⁽¹⁾	2.747,6	130,7	2.002,5%	2.925,0	262,0	1.016,4%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	231,6	149,7	54,7%	409,0	281,0	45,6%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

	IIT 19	IT 19	IVT 18	IIIT 18	IIT 18
Superficie alquilable	83.213	83.213	83.213	84.110	84.110
Ocupación	90,0%	93,4%	92,3%	91,0%	93,6%
Renta usd/M2	27,0	25,7	26,1	26,5	26,5

En términos reales, durante el primer semestre del ejercicio fiscal 2019, los ingresos de oficinas se incrementaron un 42,9% en relación a igual período de 2018. Si bien el efecto de la depreciación cambiaría en Argentina en nuestros contratos denominados en dólares fue de aproximadamente un 100%, el efecto se reduce al ajustar la información comparativa por inflación.

El EBITDA Ajustado del segmento creció un 45,6% en términos reales comparado con el mismo período del año anterior. El margen de EBITDA alcanzó en el período 74,9%, en línea con el primer semestre del ejercicio 2018.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de diciembre de 2018:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA
Oficinas				
Edificio República ⁽³⁾	28/04/08	19.885	90,3%	100%
Torre Bankboston ⁽³⁾	27/08/07	14.873	100,0%	100%
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	18/11/97	2.979	100,0%	100%
Bouchard 710 ⁽³⁾	01/06/05	15.014	100,0%	100%
Suipacha 652/64 ⁽³⁾	22/11/91	11.465	86,2%	100%
Dot Building ⁽³⁾	28/11/06	11.242	78,1%	80,0%
Philips Building ⁽³⁾	05/06/17	7.755	69,8%	100%
Subtotal Oficinas		83.213	90,0%	N/A
Otras Propiedades				
Santa María del Plata S.A.	17/10/97	116.100	91,4%	100%
Nobleza Piccardo ⁽⁴⁾	31/05/11	109.610	78,4%	50,0%
Otras Propiedades ⁽⁵⁾	N/A	12.928	39,2%	N/A
Subtotal Otras Propiedades		238.638	82,6%	N/A
Total Oficinas y Otros		321.851	84,5%	N/A

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/12/18. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/12/18.

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

(4) A través de Quality Invest S.A.

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

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

	Desarrollos				
	Centros comerciales: Expansiones			Oficinas: Nuevas	
	Alto Palermo	Alto Rosario	Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)	Polo Dot (1° etapa) Zetta Building	Catalinas 200 Della Paolera
					
Inicio de Obra	PF2019	PF2018	PF2018	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2020	PF2019	PF2019/20	PF2019	PF2020
ABL (m2)	3.900	2.000	12.800	32.000	30.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	100%	100%	100%	80%	87%
Monto de inversión (millones)	USD 28	USD 3,0	USD 13,7	~ARS 1.425	~ARS 2.510
Avance de Obra (%)	6%	38%	0% - 100% ⁽¹⁾	98%	35%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 4,5	USD 0,4	USD 1,3	USD 8-10	USD 10-12

(1) Avance Obra Falabella

Expansiones de Centros Comerciales

Durante el ejercicio 2019, prevemos incorporar aproximadamente 15.000 m2 de las obras de ampliación en curso de algunos de nuestros centros comerciales. Sumaremos una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de aproximadamente 12.800 m2 a la vez que expandiremos su tienda Falabella y 2.000 m2 de ampliación en Alto Rosario donde recientemente inauguramos una gran tienda Zara.

En septiembre de 2018 lanzamos la ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015.

1° Etapa Polo Dot – Zetta Building

El proyecto denominado “Polo Dot”, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones en la zona. El proyecto total consistirá en 4 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) en reservas de tierras propiedad de la compañía y ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m2 de ABL. En una 1° etapa, desarrollamos un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, cuyas unidades ya fueron entregadas a sus locatarios “Mercado Libre” y “Falabella” para su acondicionamiento previo a la inauguración. La inversión total estimada asciende a la suma estimada de ARS 1.425 millones, y al 31 de diciembre de 2018, el grado de avance de obra era del 98%.

Edificio Catalinas – 200 Della Paolera

El edificio a construir 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 inversión estimada total del proyecto asciende, al 31 de diciembre de 2018, a la suma de ARS 2.510 millones y el grado de avance del desarrollo era del 35%. Cabe recordar que IRSA Propiedades Comerciales posee el 87% de la superficie del edificio mientras que el 13% restante es propiedad de Globant.

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIT 19	IIT 18	Var %	6M 19	6M 18	Var %
Ingresos	33,2	31,9	4,1%	61,0	86,0	-29,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-2.017,6	157,5	-1.380,8%	128,0	93,0	37,6%
Resultado Operativo	-14,9	43,0	-134,7%	-41,0	15,0	-373,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	1,5	0,5	200,0%	3,0	1,0	200,0%
EBITDA⁽¹⁾	-13,4	43,5	-130,8%	-38,0	16,0	-337,5%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-141,4	-95,1	48,6%	-166,0	284,0	-158,5%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento “Ventas y Desarrollos” cayeron un 29,1% durante el primer semestre del ejercicio 2019 comparado con igual período del año anterior, debido a menores ventas de unidades de Astor Beruti por parte de nuestra subsidiaria IRSA CP. El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue negativo en ARS 166,0 millones principalmente debido a la previsión de ARS 102,0 millones que ajusta el valor contable del terreno “Puerto Retiro” originada en el litigio que existe sobre el mismo (ver Nota 7 a los Estados Contables).

VI. Hoteles

En el primer semestre del ejercicio 2019, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 30,6% 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 305 millones durante el período bajo análisis destacándose el desempeño del segundo trimestre producto del impacto del G-20 en el Intercontinental así como el evento del Emir de Qatar en el Llao Llao.

(en ARS millones)	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Ingresos	553,8	389,0	42,4%	947,0	725,0	30,6%
Resultado Operativo	183,4	9,6	1.814,9%	259,0	-6,0	-
Depreciaciones y Amortizaciones	23,0	34,5	-33,3%	46,0	52,0	-11,5%
EBITDA	206,4	44,1	368,0%	305,0	46,0	563,0%

	IIT 19	IT 19	IVT 18	IIIT 18	IIT 18
Ocupación Promedio	68,5%	64,5%	70,1%	71,9%	71,5%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	205	189	191	198	195

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de diciembre de 2018:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación USD ⁽²⁾
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	313	75,1%	156
Sheraton Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	80,00%	200	74,3%	161
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50,00%	205	53,1%	372
Total	-	-	718	68,5%	205

(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.

Los hoteles que conforman nuestro portafolio en Argentina, categorizados como Propiedad, Planta y Equipo, se encuentran valuados a su costo histórico y han sido ajustados por inflación al 31 de diciembre de 2018, ascendiendo su valor a ARS 956 millones, lo que representa un incremento del 366%.

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 diciembre de 2018, el edificio estaba ocupado en un 96,9% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m² 76,7.

Lipstick	Dic-18	Dic-17	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.092	-
Ocupación	96,9%	94,7%	2,2 p.p
Renta (US\$/m2)	76,7	71,6	7,1%

Inversión en Condor Hospitality Trust.

Mantenemos nuestra inversión en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust (NYSE: CDOR), a través principalmente de nuestra subsidiaria Real Estate Investment Group VII L.P ("REIG VII"), de la cual poseemos un 100%. Condor es un REIT listado en NYSE y se focaliza en hoteles de categoría media en diversos estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias.

La estrategia de inversión de Condor es constituir un portfolio de premium branded, select service hotels dentro de las 100 Áreas Estadísticas Metropolitanas ("MSA") principales con un enfoque particular en el rango de MSA 20 a 60. Desde el inicio de la reconversión del portfolio de hoteles en 2015, Condor ha adquirido 14 hoteles select service de alta calidad en sus mercados objetivo por un precio total de compra de USD 277 millones aproximadamente. Además, durante este tiempo, ha vendido 53 legacy assets por un valor total de USD 161 millones aproximadamente.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo era tenedor de 2.245.100 acciones ordinarias de Condor representativas de aproximadamente 18,9% del capital social y votos de la sociedad. Asimismo, era titular de 325.752 acciones preferidas serie E, y mantiene un promissory note convertible en 64.964 acciones ordinarias (a razón de USD 10,4 por acción).

VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-167,0	-62,4	167,4%	-212,0	-106,0	100,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	0,5	-	-	1,0	-	-
EBITDA	-166,5	-62,4	166,8%	-211,0	-106,0	99,1%

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 diciembre de 2018. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de seis meses de 2019 una pérdida de ARS 79 millones comparado con una ganancia de ARS 309 millones en el mismo periodo de 2018. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.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 diciembre de 2018, la participación indirecta de IRSA en IDB Development Corp. era del 100% de su capital social y en Discount Corporation Ltd. (“DIC”), del 77,92% de su capital social.

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

- El segmento “**Bienes Raíces**” incluye principalmente los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria de DIC, Property & Building (“PBC”). A través de PBC, el Grupo opera propiedades de renta y residenciales en Israel, Estados Unidos y otros lugares del mundo y lleva a cabo proyectos comerciales en Las Vegas, Estados Unidos.
- El segmento “**Telecomunicaciones**” incluye los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria Cellcom. Cellcom es un proveedor de servicios de telecomunicaciones, y sus principales actividades incluyen la provisión de servicios de telefonía celular, telefonía fija, datos e internet entre otros.
- El segmento “**Seguros**” incluye la inversión en Clal. Esta compañía es uno de los grupos aseguradores más importante de Israel cuyas actividades comprenden principalmente los sectores de seguros de pensión y previsión social y otros. Tal como se indica en Nota 12, el Grupo no posee el control de Clal, por lo tanto, no consolida línea por línea, sino que expone la inversión en una sola línea como un instrumento financiero a valor razonable como es requerido por las NIIF bajo las circunstancias actuales de no ejercicio del control.
- El segmento “**Otros**” incluye los activos y resultados provenientes de otras actividades diversas, tales como desarrollos tecnológicos, turismo, activos de petróleo y gas, electrónica, y otros varios.

Resultados del Segmento

A continuación, se presenta la información comparativa por segmentos de nuestro Centro de Operaciones Israel por el período contemplado entre el 01 de julio y el 30 de septiembre de 2018.

Bienes Raíces (Property & Building - PBC) - ARS MM	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Ingresos	3.180	1.405	126,3%	6.020	3.723	61,7%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	766	228	236,0%	780	1.747	-55,4%
Resultado Operativo	2.354	1.063	121,4%	3.750	4.068	-7,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	8	5	60,0%	16	21	-23,8%
EBITDA	2.362	1.068	121,2%	3.766	4.089	-7,9%
EBITDA ajustado	1.913	900	112,6%	3.312	2.431	36,2%

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria PBC alcanzaron en el período de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 los ARS 6.020 millones y ARS 3.750 millones respectivamente y para el mismo período finalizado el 31 de diciembre de 2017, alcanzaron los ARS 3.723 millones y ARS 4.068 millones respectivamente. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 17% del peso argentino frente al shekel israelí, un aumento de aproximadamente 25.000 m2 respecto de diciembre 2017 y un aumento en el valor de la renta.

Adicionalmente, como se explica en nota 2.2. a los estados contables, el grupo adopto NIIF 15 en el presente ejercicio, lo que le permite reconocer las ventas de las propiedades en desarrollo según el grado de avance de la obra. Dicha norma no estaba en vigencia para el período comparativo y no se han reexpresado los mismos. Respecto a la variación del resultado operativo, en el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018 el impacto del resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 780 millones mientras que para el mismo período del año anterior fue una ganancia de ARS 1.747 millones, esto se debe a que se adelantaron las valuaciones de las propiedades en Israel al mes de mayo 2018, por lo que se encuentran incluidas en el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2018, mientras que para el período comparativo no se habían adelantado, por lo que el efecto de dichas valuaciones se contabilizó en septiembre 2017.

Telecomunicaciones (Cellcom) ARS MM	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Ingresos	8.095	4.839	67,3%	15.641	14.088	11,0%
Resultado Operativo	61	26	134,6%	-91	314	-129,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.532	932	64,4%	2.881	2.699	6,7%
EBITDA	1.593	958	66,3%	2.790	3.013	-7,4%

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por “Cellcom” alcanzó en el período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 los ARS 15.641 millones de ingresos y una pérdida operativa de ARS 91 millones. Para el mismo período de 2018, los ingresos fueron de ARS 14.088 millones y la ganancia operativa de ARS 314 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación real promedio del 17% del peso argentino frente al shekel israelí y a la erosión constante en los ingresos de los servicios móviles, los cuales fueron compensados parcialmente por un aumento de los ingresos relacionados a líneas fijas, televisión e internet. Asimismo, los costos de contenido para televisión e internet se incrementaron en mayor medida que los ingresos que generaron, como así también hubo un incremento en los gastos de comercialización con el objetivo de captar más clientes. Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2017, Cellcom vendió su participación en la subsidiaria Rimón, por lo que registró una ganancia en “otros resultados operativos, netos” de aproximadamente ARS 217 millones ajustados por inflación.

Otros (resto de subsidiarias) ARS MM	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Ingresos	255	120	112,4%	488	501	-2,6%
Resultado Operativo	-230	87	-363,3%	-19	83	-122,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	10	10	0,0%	24	35	-31,4%
EBITDA	-220	97	-326,0%	5	118	-95,8%

El segmento “**Otros**” alcanzó ingresos en el período de seis meses terminado el 31 de diciembre 2018 por ARS 488 millones y una pérdida operativa de ARS 19 millones. Durante el mismo período finalizado el 31 de diciembre de 2017, alcanzó ingresos por ARS 501 millones y una ganancia operativa de ARS 83 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación real promedio del 17% del peso argentino frente al shekel israelí y una disminución en los ingresos de Epsilon y al resultado de la venta de Cyber Secdo por parte de Elron a al 31 de diciembre de 2018, la cual generó un resultado aproximado de ARS 252 millones, mientras que al 31 de diciembre de 2017 había vendido Cludyn por un importe de ARS 390 millones ajustados por inflación.

Corporativo (DIC, IDBD y Dolphin) ARS MM	IIT 19	IIT 18	Var a/a	6M 19	6M 18	Var a/a
Ingresos	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	129	320	-59,7%	-6	370	-101,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	129	320	-59,7%	-6	370	-101,6%

El segmento “**Corporativo**” alcanzó en el período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 una pérdida operativa de ARS 6 millones y para el mismo período finalizado el 31 de diciembre de 2017, una ganancia operativa de ARS 370 millones originada principalmente en la ganancia proveniente por el juicio a Ma'ariv en diciembre 2017.

En relación a “Clal”, el Grupo valúa su tenencia en dicha compañía de **seguros** como un activo financiero a valor de mercado. La valuación de las acciones de Clal al 31 de diciembre de 2018 ascendía a ARS 16.133 millones.

XI. EBITDA por Centro de Operaciones (ARS millones)

Centro de Operaciones Argentina

IIT PF 19	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	-6.876	2.919	-41	259	234	-212	-143	-3.860
Depreciaciones y amortizaciones	40	6	3	46	1	1	-1	96
EBITDA	-6.836	2.925	-38	305	235	-211	-144	-3.764

IIT PF 18	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	10.692	255	15	-6	-54	-106	-9	10.787
Depreciaciones y amortizaciones	37	7	1	52	0	0	0	97
EBITDA	10.729	262	16	46	-54	-106	-9	10.884
Var EBITDA	-163,7%	1.016,4%	-337,5%	563,0%	-	99,1%	1.500,0%	-134,6%

Centro de Operaciones Israel

IIT PF 19	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	3.750	-91	-19	-6	3.634
Depreciaciones y amortizaciones	16	2.881	24	-	2.921
EBITDA	3.766	2.790	5	-6	6.555
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-454	-	-	-	-454
EBITDA Ajustado	3.312	2.790	5	-6	6.101

IIT PF 18	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	4.068	314	83	370	4.835
Depreciaciones y amortizaciones	21	2.699	35	-	2.755
EBITDA	4.089	3.013	118	370	7.590
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-1658	-	-	-	-1658
EBITDA Ajustado	2.431	3.013	118	370	5.932
Var EBITDA	-7,9%	-7,4%	-95,8%	-101,6%	-13,6%
Var EBITDA Ajustado	36,2%	-7,4%	-95,8%	-101,6%	2,8%

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	26.773	-29	1.142	-7	27.879
Costos	-15.108	18	-1.193	-	-16.283
Ganancia bruta	11.665	-11	-51	-7	11.596
Resultado por venta de propiedades de inversión	-5.452	1	-	-	-5.451
Gastos generales y de administración	-3.206	7	-	10	-3.189
Gastos de comercialización	-3.475	1	-	-	-3.474
Otros resultados operativos, netos	242	108	-	-3	347
Ganancia Operativa	-226	106	-51	-	-171
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-580	-125	-	-	-705
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-806	-19	-51	-	-876

*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 diciembre de 2018:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	0,0	Variable	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VII	ARS	10,2	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VIII ⁽²⁾	USD	183,5	7,00%	sep-19
Otra deuda	USD	38,2	-	feb-22
Deuda Total IRSA		303,4		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA ⁽³⁾	USD	9,2		
Deuda Neta IRSA	USD	294,2		
Descubiertos Bancarios	ARS	3,0	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRCP Clase IV	USD	139,0	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		537,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽⁴⁾		202,4		
Deuda Neta Consolidada		334,6		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 37,70 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Neto de recompras.

(3) "Efectivo & Equivalentes más Inversiones IRSA" incluye Efectivo y Equivalentes IRSA e Inversiones en activos financieros corrientes y no corrientes IRSA.

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

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 30 de septiembre de 2018

Deuda ⁽¹⁾	Total	Neta
Deuda IDBD	598	551
Deuda DIC	687	462

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 3,7458 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

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%.

Centro de Operaciones Israel

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 fueron 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.

XV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2018	30.06.2018
Activo no corriente	298.433	309.254
Activo corriente	129.188	122.438
Total Activo	427.621	431.692
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	42.324	50.259
Interés no controlante	48.871	47.671
Total Patrimonio Neto	91.195	97.930
Pasivo no corriente	269.983	274.008
Pasivo corriente	66.443	59.754
Total Pasivo	336.426	333.762
Total Pasivo y Patrimonio Neto	427.621	431.692

XVI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2018	31.12.2017
Resultado operativo	-171	15.569
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-705	101
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-876	15.670
Ingresos financieros	1.037	618
Costos financieros	-9.031	-9.663
Otros resultados financieros	1.213	1.024
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-387	-186
Resultados financieros, netos	-7.168	-8.207
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-8.044	7.463
Impuesto a las ganancias	1.880	3.366
Resultado del período de las operaciones continuadas	-6.164	10.829
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	717	1.291
Resultado del período	-5.447	12.120
Otros resultados integrales del período	244	-4.415
Resultado integral del período	-5.203	7.705
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	-5.458	8.110
Interés no controlante	255	-405

XVII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.12.2018	31.12.2017
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	6.892	11.715
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	166	-14.395
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	824	14.491
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	7.882	11.811
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	47.569	41.017
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-634	-104
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalente de efectivo	-1.582	-5.724
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-19	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	53.216	47.000

XVIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)	31.12.2018		31.12.2017	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	129.188	1,94	118.349	1,66
PASIVO CORRIENTE	66.443		71.318	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	336.426	7,95	300.954	6,32
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	42.324		47.591	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	42.324	0,13	47.591	0,16
PASIVO TOTAL	336.426		300.954	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	298.433	0,70	270.784	0,70
ACTIVO TOTAL	427.621		389.133	

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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2018	2017
Resultado del período	-5.447	12.120
Resultado de operaciones discontinuadas	-717	-1.291
Intereses ganados	-570	-459
Intereses perdidos	7.221	9.428
Impuesto a las ganancias	-1.880	-3.366
Depreciaciones y amortizaciones	3.022	2.897
EBITDA (no auditado)	1.629	19.329
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	5.777	-8.535
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	705	-101
Dividendos ganados	-43	-67
Diferencias de cambio, netas	1.375	-25
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-342	-94
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-871	-930
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	387	186
Otros costos/ingresos financieros	11	168
EBITDA Ajustado (no auditado)	8.628	9.931
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	30,95%	35,62%

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

XX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

Nuestros negocios del Centro de Operaciones Argentina e Israel han mostrado buenos resultados en el período de 6 meses del ejercicio fiscal 2019. Creemos que la diversificación de nuestro negocio en activos de real estate en Argentina y fuera del país nos posiciona favorablemente para encarar todos los desafíos y oportunidades que presenten los años venideros.

En relación a nuestro Centro de Operaciones Argentina, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. ha evidenciado una desaceleración en el consumo en sus shoppings, cuyas ventas cayeron en términos reales un 16%. El resto del año 2019 se presenta como un desafío para el consumo en shoppings dado el contexto de recesión económica y elevada inflación. El negocio de oficinas continúa sólido con ingresos atados al dólar que permite compensar parcialmente el efecto de la recesión.

En materia de inversiones, durante el presente ejercicio, IRSA CP prevé incorporar aproximadamente 15.000 m2 de las obras de ampliación en curso de algunos de sus centros comerciales destacándose la obra del 3er nivel de Alto Palermo shopping, que prevé adicionar en el PF2020 4,000 m2 de ABL al shopping más rentable del portfolio. También se pondrá en operación el edificio de oficinas “Zetta Building”, de 32.000 m2 de ABL, ubicado en el complejo comercial lindero al shopping Dot Baires, cuyas unidades ya fueron entregadas a sus locatarios “Mercado Libre” y “Falabella” para su acondicionamiento previo a la inauguración. Adicionalmente, IRSA CP avanzará en el desarrollo de 35.468 m2 de ABL del edificio “Catalinas” ubicado en una de las zonas más *premium* para el desarrollo de oficinas en la Argentina.

Además de los proyectos en curso, la compañía cuenta con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en Argentina en un contexto de una industria de alto potencial. Esperamos contar con las condiciones económicas, financieras y gubernamentales para poder ir ejecutando el plan de crecimiento de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales.

En relación a la inversión en las compañías israelíes IDBD y DIC, seguiremos trabajando en 2019 para continuar reduciendo los niveles de deuda de la compañía, vender los activos no estratégicos del portfolio y mejorar los márgenes operativos de cada una de las subsidiarias operativas. Asimismo, trabajaremos en el cumplimiento de la 2da etapa de requerimiento de la Ley de Concentración, que exige eliminar un nivel más de compañía pública antes de diciembre de 2019 y en la venta u obtención del control de la compañía de seguros, Clal Insurance.

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la posición financiera y bajo endeudamiento de la Compañía y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar consolidando el mejor portafolio de Argentina e Israel. Asimismo, como parte de nuestro continuo monitoreo de oportunidades de negocios y sujeto a las condiciones generales y particulares del mercado nacional e internacional, continuamos evaluando diferentes alternativas a fin de optimizar nuestra estructura de capital.

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II en ejercicio de la
presidencia

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

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

	Nota	31.12.2018	30.06.2018
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	205.674	207.497
Propiedades, planta y equipo	9	18.322	18.111
Propiedades para la venta	10, 21	4.483	8.477
Activos intangibles	11	15.375	15.805
Otros activos		50	241
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	28.268	33.039
Activos por impuesto diferido	18	350	456
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		437	529
Activos restringidos	12	3.824	2.606
Créditos por ventas y otros créditos	13	10.634	10.379
Inversiones en activos financieros	12	2.089	2.186
Activos financieros disponibles para la venta	12	8.927	9.928
Total del activo no corriente		298.433	309.254
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 21	2.871	4.175
Inventarios	21	757	803
Activos restringidos	12	3.966	5.411
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		404	507
Grupo de activos destinados para la venta	27	7.800	6.618
Créditos por ventas y otros créditos	13	18.878	19.057
Inversiones en activos financieros	12	34.005	32.494
Activos financieros disponibles para la venta	12	7.206	5.693
Instrumentos financieros derivados	12	85	111
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	53.216	47.569
Total del activo corriente		129.188	122.438
TOTAL DEL ACTIVO		427.621	431.692
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		42.324	50.259
Interés no controlante		48.871	47.671
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		91.195	97.930
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	16	230.686	230.784
Pasivos por impuesto diferido	18	31.504	33.836
Deudas comerciales y otras deudas	15	2.164	4.608
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		1	-
Provisiones	17	5.047	4.524
Beneficios a los empleados		131	140
Instrumentos financieros derivados	12	367	31
Remuneraciones y cargas sociales		83	85
Total del pasivo no corriente		269.983	274.008
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	14.188	18.786
Préstamos	16	43.892	32.616
Provisiones	17	1.346	1.342
Grupo de pasivos destinados para la venta	27	4.589	4.134
Remuneraciones y cargas sociales		1.761	1.978
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		484	667
Instrumentos financieros derivados	12	183	231
Total del pasivo corriente		66.443	59.754
TOTAL DEL PASIVO		336.426	333.762
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		427.621	431.692

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros consolidados.

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ingresos	19	27.879	23.732	15.009	12.436
Costos	20, 21	(16.283)	(13.421)	(8.404)	(7.081)
Ganancia bruta		11.596	10.311	6.605	5.355
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(5.451)	10.206	(13.619)	8.141
Gastos generales y de administración	20	(3.189)	(2.739)	(1.659)	(1.432)
Gastos de comercialización	20	(3.474)	(3.288)	(1.704)	(1.681)
Otros resultados operativos, netos	22	347	1.079	97	914
(Pérdida) / ganancia operativa		(171)	15.569	(10.280)	11.297
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(705)	101	(475)	(561)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(876)	15.670	(10.755)	10.736
Ingresos financieros	23	1.037	618	(466)	286
Costos financieros	23	(9.031)	(9.663)	2.682	(3.471)
Otros resultados financieros	23	1.213	1.024	(7.109)	550
RECPAM		(387)	(186)	15	142
Resultados financieros, netos		(7.168)	(8.207)	(4.878)	(2.493)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(8.044)	7.463	(15.633)	8.243
Impuesto a las ganancias	18	1.880	3.366	4.040	5.031
Resultado de operaciones continuadas		(6.164)	10.829	(11.593)	13.274
Resultado de operaciones discontinuadas	28	717	1.291	772	731
Resultado del período		(5.447)	12.120	(10.821)	14.005
Otros resultados integrales:					
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>					
Diferencia de conversión	200		(4.742)	(10.347)	(1.077)
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias	28		-	27	-
<i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i>					
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos		-	(72)	-	(50)
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas		228	(4.814)	(10.320)	(1.127)
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	16		399	(420)	115
Total de otros resultados integrales del período		244	(4.415)	(10.740)	(1.012)
Resultado y otros resultados integrales del período		(5.203)	7.705	(21.561)	12.993
Resultado integral de operaciones continuadas		(5.936)	6.015	(21.913)	12.147
Resultado integral de operaciones discontinuadas		733	1.690	352	846
Resultado y otros resultados integrales del período		(5.203)	7.705	(21.561)	12.993
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(5.271)	9.762	(6.402)	2.943
Interés no controlante		(176)	2.358	(4.419)	11.062
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(6.005)	9.088	(5.612)	3.325
Interés no controlante		(159)	1.741	(5.981)	9.949
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(5.458)	8.110	(8.765)	2.928
Interés no controlante		255	(405)	(12.796)	10.065
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(6.208)	7.168	(8.955)	2.471
Interés no controlante		272	(1.153)	(12.958)	9.676
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:					
Básico		(9,17)	16,98	(11,13)	5,12
Diluido		(9,17)	16,86	(11,13)	5,08
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:					
Básico		(10,44)	15,81	(9,76)	5,78
Diluido		(10,44)	15,70	(9,76)	5,74

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros consolidados.

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	Nota	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	14	6.712	7.750
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(498)	(265)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas		6.214	7.485
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		678	4.230
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		6.892	11.715
Actividades de inversión:			
(Aumento) Disminución de participación en asociadas y negocios conjuntos		(12)	46
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(2.571)	(1.901)
Disminución de efectivo por desconsolidación de subsidiarias		(6)	-
Cobros por venta de propiedades de inversión		17	390
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(1.521)	(1.450)
Anticipos financieros		-	(229)
Adquisición de activos intangibles		(1.064)	(540)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		9	-
Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos		(39)	-
Aumento de depósitos restringidos, netos		(414)	(964)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		160	-
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		4.746	-
Cobro de préstamos otorgados		68	846
Pago por adquisición de interés no controlante		(227)	-
Adquisición de inversiones en activos financieros		(14.892)	(20.415)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		15.451	11.484
Intereses cobrados de activos financieros		448	246
Dividendos cobrados		43	117
Préstamos otorgados a vinculadas		(8)	(541)
Préstamos otorgados		-	(141)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión continuadas		188	(13.052)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión discontinuadas		(22)	(1.343)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión		166	(14.395)
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables		24.561	20.560
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(14.800)	(9.489)
Obtención / (cancelación) neta préstamos de corto plazo		(706)	30
Intereses pagados		(5.604)	(4.124)
Recompra de obligaciones negociables		(1.441)	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		94	247
Adquisición de terceros en interés no controlante en subsidiarias		(1.120)	-
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias		5	5.010
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		50	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		(1)	-
Dividendos pagados		(79)	-
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias		(299)	(141)
Cobros netos de instrumentos financieros derivados		192	167
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación continuadas		852	12.260
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación discontinuadas		(28)	2.231
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		824	14.491
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		7.254	6.693
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		628	5.118
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		7.882	11.811
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	13	47.569	41.017
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta		(634)	(104)
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(1.582)	(5.724)
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(19)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	53.216	47.000

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros consolidados.

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsa.com.ar

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**