

# Anuncio de Resultados

## Período Fiscal 2020



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

**Miércoles 30 de septiembre de 2020, 12:00 PM BA (11:00 AM US EST)**

La conferencia será dirigida por:

**Alejandro Elsztain, IIVP**

**Daniel Elsztain. COO**

**Matias Gaivironsky, CFO**

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

<https://irsacorp.zoom.us/j/99000838672?pwd=MzNBSlYxNW9yQmROcGYwdkg1MEhxdz09>

Webinar ID: 990 0083 8672

Contraseña: 124463

Además, puede participar comunicándose al:

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

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

**Brasil: +55 11 4700 9668 o +55 21 3958 7888 o +55 11 4632 2236 o +55 11 4632 2237 o +55 11 4680 6788**

**Estados Unidos de América: +1 312 626 6799 o +1 346 248 7799 o +1 646 558 8656 o +1 669 900 9128 o +1 253 215 8782 o +1 301 715 8592**

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

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

## Hechos destacados del Período

- El resultado neto del ejercicio 2020 arrojó una ganancia de ARS 23.731 millones comparado con una pérdida de ARS 38.371 millones en el ejercicio 2019. Esta ganancia es explicada por el mayor valor en pesos de las propiedades de inversión en el centro de Operaciones Argentina.
- Con fecha 20 de marzo, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado en Argentina debido a la pandemia de COVID-19, se produjo el cierre de los hoteles y centros comerciales en todo el país, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Este impacto negativo se ha visto reflejado principalmente en el 4to trimestre del PF 2020.
- El EBITDA ajustado del centro de operaciones Argentina, excluyendo el impacto de la revaluación de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, alcanzó los ARS 5.708 millones en el ejercicio 2020, un 23,3% por debajo del ejercicio 2019.
- Durante el ejercicio hemos emitido obligaciones negociables en el mercado local por la suma de USD 197,2 millones y con posterioridad al cierre, la suma adicional de USD 38,4 millones con el objetivo de refinanciar los vencimientos de corto plazo.
- En el Centro de operaciones Israel, en septiembre 2020, los acreedores de IDBD solicitaron al Tribunal de Distrito de Tel Aviv que ordene la apertura de un procedimiento de liquidación. Tras la sentencia desfavorable del Tribunal, nos encontramos evaluando las posibles alternativas. Respecto de nuestros estados financieros individuales la inversión en IDBD y DIC al 30 de junio de 2020 se encuentra valuada en cero.

## Carta a los accionistas

Señores Accionistas:

Este año se presenta como uno de los años más difíciles de nuestra historia. Desde marzo tuvimos que cambiar el foco de nuestra estrategia, de trabajar en la optimización de resultados y en la mejora de la performance de nuestras operaciones pasamos a focalizarnos en el manejo de una crisis sin precedentes. La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina, ha impactado adversamente tanto en la economía global como en la economía local.

Ante este contexto, tomamos diversas medidas, incluyendo la creación de un Comité de Crisis, planes de contingencia para la continuidad de las operaciones y la modalidad del trabajo a distancia, priorizando la salud y el bienestar de nuestros empleados, clientes, locatarios, y toda la población.

En el centro de operaciones Argentina, los centros comerciales de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales (IRSA CP) fueron uno de los negocios más afectados como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el Gobierno argentino. Se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el día 20 de marzo del corriente, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos.

Ante este contexto, IRSA CP decidió acompañar a sus locatarios priorizando su relación de largo plazo posponiendo el vencimiento del alquiler básico y fondo de promoción colectiva durante aquellos meses de cierre de operaciones. Ello ha tenido un impacto significativo en los ingresos de este segmento en el cuarto trimestre del ejercicio 2020.

En términos operativos, las ventas de locatarios en centros comerciales que venían creciendo a un ritmo interanual de 79% hasta el mes de febrero y que comenzaban a mostrar resultados positivos medidos en términos reales, finalizaron el año con un crecimiento del 6,7% (-25,9% en términos reales) evidenciándose una profunda caída interanual del 90,4% en el último trimestre del ejercicio debido al cierre de operaciones. La ocupación descendió levemente y se ubicó al cierre de ejercicio en 93,2%.

El portafolio de oficinas Premium, el cual operó con normalidad durante el período de confinamiento, ha mostrado una vez más su resiliencia manteniendo los niveles de renta y ocupación. La renta promedio mensual del portafolio se ubicó en USD/m<sup>2</sup> 26,6 y la ocupación de nuestros edificios A y A+ alcanzó el 93,0%, mayor a la observada en el mercado premium de Buenos Aires.

La fortaleza de este segmento también se puso de manifiesto en los valores de venta sostenidos por una demanda creciente de empresas que buscan resguardar su liquidez en activos de real estate. En el último trimestre del ejercicio y con posterioridad, como parte de nuestra estrategia de rotación de nuestros edificios de oficinas, vendimos aproximadamente 25,000 m<sup>2</sup> de nuestro portafolio por un valor aproximado de USD 145 millones, entre ellos el edificio Bouchard 710 en el distrito de Plaza Roma por la suma de USD 87,2 millones, 6 pisos de la Torre Boston en Catalinas por USD 41,4 millones y 2 pisos del edificio en construcción 200 Della Paolera por USD 16,9 millones.

En materia de inversiones, IRSA CP avanzó este año con los desarrollos del edificio "200 Della Paolera" en Catalinas y la expansión del centro comercial Alto Palermo hasta que se decretó el confinamiento interrumpiéndose la actividad de la construcción en la ciudad de Buenos Aires. Si bien fue restablecida con posterioridad al cierre de ejercicio, se encuentra operando con restricciones por lo que esperamos cierta demora en sus aperturas. En el caso de "200 Della Paolera" estamos transitando la fase final de obra y esperamos su inauguración para el primer semestre del ejercicio 2021 con un nivel de ocupación elevado.

El segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio. Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro se encuentran temporariamente cerrados desde el 20 de marzo pasado, y no hay certeza sobre su reapertura y la reactivación del sector; a su vez, el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires está trabajando únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia.

Si bien el sector de real estate evidenció este año un freno en su ritmo de operaciones y una tendencia bajista en los precios de las unidades medidas en USD, el segmento comercial ha mostrado una vez más mayor resiliencia que el

residencial y ello se puso en evidencia con las ventas que realizó nuestra subsidiaria IRSA CP de ciertos activos de su portafolio de oficinas a precios muy atractivos. Confiamos en la fortaleza que tiene este mercado en Argentina como destino de inversiones tanto de individuos como de empresas, que perciben a los inmuebles como una buena reserva de valor frente a la volatilidad de los mercados financieros.

Con el objetivo de alcanzar sinergias futuras y creyendo firmemente en la necesidad de impulsar el crédito hipotecario en la Argentina, mantenemos nuestra participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA), que trabajará este año en el relanzamiento por parte del Gobierno de las líneas P.R.O.C.R.E.A.R para construcción y remodelación de viviendas.

En relación con nuestras inversiones en Estados Unidos, con posterioridad al cierre de ejercicio hemos decidido dejar de afrontar el costo de alquiler del terreno (Ground Lease) donde se encuentra emplazado el Edificio Lipstick en la ciudad de Nueva York, entregando la administración del inmueble. Por su parte, mantenemos el 18,9% de participación en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust (NYSE: CDOR), cuyo proceso de venta se ha visto demorado.

En el centro de operaciones Israel, durante el ejercicio, finalizamos la adecuación a la ley de concentración eliminando un nivel más de control de compañía pública, reduciéndolo a sólo dos. PBC distribuyó la totalidad de las acciones de Mehadrin como dividendo y continuó vendiendo acciones de su subsidiaria de renta Gav-Yam por aproximadamente un 5% de su capital social. Adicionalmente, IDBD continuó el proceso de venta de la compañía de seguros CLAL, iniciado hace algunos años. Este proceso de venta de sus acciones a valores de mercado, forzado por el regulador, ha representado un gran desafío para IDBD ya que el valor libro del patrimonio neto de Clal es muy superior a su cotización de mercado, poniendo a la compañía en una situación financiera adversa. Luego de varias rondas de negociación donde Dolphin intentó llegar a un acuerdo beneficioso para las partes, los acreedores rechazaron las ofertas y solicitaron al Tribunal de Distrito de Tel Aviv que ordene la apertura de un procedimiento de quiebra contra IDBD. Tras la sentencia del Tribunal, nos encontramos evaluando las alternativas posibles conjuntamente con nuestros asesores locales e internacionales.

En relación con nuestra responsabilidad social empresaria, continuamos durante este ejercicio y en el contexto de la pandemia, realizando los programas de voluntariado y las acciones de RSE tanto en los centros comerciales como en los edificios de oficina de nuestra subsidiaria IRSA CP. Aunque con modalidad a distancia, continuamos siendo puente entre las ONG´s y el público, difundiendo causas como la inclusión junto con APADEA (Asociación Argentina de Padres Autistas) hablando de autismo, fomentando la lectura junto a Fundación Leer o la colaboración, junto a Fundación SI, para asistir a los más necesitados con elementos de primera necesidad. En este mismo sentido, realizamos una donación como Grupo junto a Fundación IRSA para sumarnos al programa "Seamos Uno" alcanzando casi 14.000 cajas de alimentos y productos de limpieza que fueron entregadas en las zonas más vulnerables de nuestro país para colaborar ante la emergencia generada por el COVID 19.

El resultado neto del ejercicio arrojó una ganancia de ARS 23.731 millones, de los cuales una ganancia de ARS 27.096 millones corresponden al centro de operaciones de Argentina y a una pérdida de ARS 3.365 millones provenientes del centro de operaciones de Israel. El EBITDA ajustado del ejercicio 2020, excluyendo el impacto de la revaluación de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, alcanzó los ARS 26.698 millones (ARS 5.708 millones de Argentina y ARS 20.990 millones de Israel), un 25,5% por encima del ejercicio 2019.

En materia financiera, durante este ejercicio hemos emitido obligaciones negociables en el mercado local por la suma de USD 196,0 millones y con posterioridad al cierre, la suma adicional de USD 38,4 millones con el objetivo de refinanciar los vencimientos de corto plazo.

En 30 años invirtiendo en la Argentina, hemos atravesado numerosas crisis y pudimos salir adelante. La que se presenta este 2020 es inédita porque por primera vez nuestros centros comerciales y hoteles cierran sus puertas por un período de tiempo prolongado. Estamos convencidos de que podremos superar las dificultades actuales con el apoyo de siempre de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores.

A todos ustedes, muchas gracias.

Saúl Zang  
Vicepresidente I

**Buenos Aires, 29 de septiembre de 2020** - 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 2020 finalizado el 30 de junio de 2020.

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

**Contexto económico en el que opera el Grupo**

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

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

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

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y hasta el 21 de septiembre de 2020, más de 600.000 casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas sanitarias de aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional que comenzó el 19 de marzo de 2020 y que se extendió varias veces, más recientemente hasta el 11 de octubre de 2020 inclusive (el que podría prorrogarse el tiempo que dure la situación epidemiológica), que afectaron la economía local. Entre ellas se destaca: la ampliación de la emergencia pública en materia sanitaria, el cierre total de fronteras, la suspensión de vuelos internacionales y de cabotaje, la suspensión del transporte terrestre de media y larga distancia, la suspensión de espectáculos artísticos y deportivos cierre de negocios no considerados esenciales, incluidos los centros comerciales y hoteles.

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

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

A su vez, el gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda con el FMI. En caso de que la Argentina logre un resultado favorable y acuerde la reestructuración de su deuda con el FMI, esto podría impactar favorablemente en la economía argentina, en el mediano y largo plazo. Por el contrario, la falta de un acuerdo con los

acreedores privados externos podría derivar en un default de la deuda soberana argentina y, en consecuencia, esta situación podría generar limitaciones a la capacidad de las empresas para acceder a nuevo financiamiento.

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

- En junio de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del (12,3)% respecto al mismo mes de 2019, y del 7,4% respecto del mes anterior.
- El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en julio de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista del 39,5% para 2020. Los analistas del REM prevén una variación del PBI real para 2020 de (12,5%). A su vez, prevén que en 2021 la actividad económica un rebote en la actividad, alcanzando un crecimiento económico de 5,6%. Existe una expectativa de crecimiento para el tercer trimestre de 2020 motivada en que el efecto de la pandemia se percibe como transitorio y que pronto se iniciará una recuperación de la actividad económica.
- La inflación interanual al 30 de junio de 2020 alcanzó el 42,8%.
- En el periodo de julio 2019 a junio 2020, el peso se depreció 66% frente al dólar estadounidense de acuerdo al tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 75% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

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

### **Pandemia de COVID-19**

Tal como se describe en la nota sobre el contexto económico en el que opera la Sociedad, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio de la Sociedad. Aunque la pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto a nivel nacional en la actividad desarrollada por la Compañía, aún es demasiado pronto para evaluar el alcance total de su impacto.

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

#### **En el centro de operaciones de Argentina**

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el 20 de marzo de 2020, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos mientras que algunos locales gastronómicos y de indumentaria están trabajando por sistema de delivery y venta por WhatsApp. En los meses de mayo y junio, se flexibilizaron estas medidas y se reabrieron ciertas actividades en algunas plazas del interior, como Salta, Mendoza, Santa Fe y Córdoba, abriendo los centros comerciales

Alto Noa, Mendoza Plaza, Alto Rosario, La Ribera y Córdoba Shopping bajo un estricto protocolo de seguridad e higiene que incluye horarios reducidos, distanciamiento social y control de accesos. En julio 2020 se avanzó con la apertura de Neuquén y a comienzos de agosto 2020 se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires. Al 31 de agosto, el 44% de los metros de los Centros Comerciales de la Sociedad se encuentran abiertos. No obstante, la incertidumbre de la situación podría originar retrocesos en las aperturas ya realizadas como ocurrió en el caso de Alto Rosario y Alto Noa que debieron cerrar sus puertas por un período de 14 y 7 días respectivamente dado el incremento de casos en dichas regiones.

- Dado el cierre de los centros comerciales, la Sociedad ha decidido diferir la facturación y el cobro del Valor Mensual Asegurado (V.M.A.) hasta el 30 de septiembre de 2020, con algunas excepciones y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo periodo, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Adicionalmente, se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios. Como resultado de lo anterior el impacto en los centros comerciales es una disminución de los ingresos por alquileres y servicios del 30,5% comparado con el ejercicio anterior y de un 83% comparado con el último trimestre del año anterior. Adicionalmente el cargo de incobrables en el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020 es de 305 millones y de 187 millones en el último trimestre del ejercicio.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DIRECTV Arena, establecimientos que la Sociedad posee en forma directa o indirecta, se encuentran también cerrados desde el día 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DIRECTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.
- Con el objetivo de minimizar el riesgo de propagación del virus y proteger la salud pública, los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro se encuentran temporariamente cerrados, y no sabemos con certeza cuando podrán ser reabiertos y cuándo podrán volver a operar con normalidad; a su vez, el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires está trabajando únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia. Como resultado de lo anterior el impacto en los presentes estados financieros es una disminución de los ingresos del 32% comparado con el ejercicio anterior y de un 100% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

#### En el centro de operaciones de Israel

El COVID19 ha impactado negativamente en las valuaciones de mercado de IDBD, DIC y subsidiarias operativas dado la fuerte caída en las cotizaciones. El aislamiento obligatorio duró aproximadamente 10 días con posterior flexibilización de actividades bajo protocolos estrictos de seguridad e higiene y los impactos en los negocios operativos han sido variados:

- En el caso de supermercados (Shufersal) y agricultura (Mehadrin) han tenido un impacto positivo de corto plazo por ser actividades esenciales.
- En telecomunicaciones (Cellcom), especialmente en lo que se refiere al servicio de roaming internacional se ha experimentado una baja en el consumo debido a la significativa caída en el turismo internacional. Cellcom ha tomado medidas para reducir estos efectos negativos, recortando gastos e inversiones durante el período de la crisis del coronavirus incluyendo la reducción de personal.
- En PBC las actividades y los ingresos en el campo de real estate se ven afectados por el estado de la economía y las restricciones a la circulación, y en consecuencia se espera que el flujo de caja de PBC sea algo vulnerable, aunque no se puede estimar a la fecha en qué medida. PBC ha efectuado una valuación de sus propiedades de inversión sobre aquellas en las que existían indicios de desvalorización y como consecuencia de esto ha registrado una baja en el valor de sus propiedades de ARS 2.989 millones.



Con respecto a la deuda financiera que posee el Grupo:

- IRSA afronta los siguientes vencimientos en los próximos 12 meses: Obligaciones Negociables Clase II por un valor nominal de USD 71,4 millones con vencimiento el 20 de julio de 2020; Obligaciones Negociables Clase II por un valor nominal de CLP 31.502,6 millones (equivalentes a aproximadamente USD 41 millones) con vencimiento el 6 de agosto de 2020; Obligaciones Negociables Clase I por un valor nominal de USD 181,5 millones con vencimiento el 15 de noviembre de 2020, Obligaciones Negociables Clase III por un valor nominal de ARS 354 millones (equivalente a USD 5 millones) con vencimiento el 21 de febrero de 2021, Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 51,3 millones con vencimiento el 21 de mayo de 2021 y deuda bancaria por un monto equivalente a USD 14,3 millones.
- Nuestra subsidiaria IRSA CP tiene el vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 140 millones en el mes de septiembre 2020 y USD 23 millones de deuda bancaria.
- Nuestras subsidiarias IDBD-DIC poseen deuda financiera de corto plazo por un valor nominal de USD 202 millones (que incluyen obligaciones negociables y préstamos con bancos e instituciones financieras), mencionando que dichos compromisos no tienen efectos sobre IRSA, dado que dicho endeudamiento no tiene recurso contra IRSA, ni IRSA lo ha garantizado con sus activos.

IRSA, en el mes de mayo y julio 2020, ha emitido obligaciones negociables en el mercado local por la suma aproximada de USD 105,4 millones. Con los fondos de estas emisiones, la Compañía canceló sus Obligaciones Negociables con vencimiento en julio y en agosto de 2020. IRSA CP en los meses de junio, julio y agosto ha vendido activos de oficinas por un monto total de USD 145,5 millones. Con dichos fondos, IRSA CP canceló sus Obligaciones Negociables Clase IV con fecha 14 de septiembre.

En relación con los vencimientos de Obligaciones negociables de la Sociedad en el próximo ejercicio fiscal, el vencimiento de la Clase I por un valor nominal de USD 181.518.707 se enmarca en el período contemplado por la disposición "A" 7106 del BCRA mencionada anteriormente, así como otra deuda bancaria. La Sociedad se encuentra analizando el impacto de dicha disposición a los fines de cumplir en tiempo y forma con los requerimientos del BCRA, de corresponder.

Es importante mencionar que IRSA tiene aprobado con IRSA CP una línea de crédito por hasta la suma de USD 180 millones a 3 años, de los cuales al 30 de junio de 2020 IRSA utilizó aproximadamente USD 53,4 millones, quedando el saldo disponible, así como también podría recibir dividendos de dicha compañía en su calidad de accionista controlante con un 80,65% del capital social. IRSA CP cuenta con una posición de caja y equivalentes (incluyendo inversiones financieras corrientes) al 30 de junio de 2020 de aproximadamente USD 155 millones. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con otras alternativas de financiamiento como la ampliación de capital aprobada por Asamblea anual de accionistas con fecha 30 de octubre de 2019 por hasta 200 millones de acciones ordinarias, el acceso al mercado de capitales local e internacional, ya sea a través de nuevas emisiones de deuda o de operaciones de administración de pasivos y la venta de activos de su portfolio.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios. Aunque existen impactos económicos en el corto plazo, se estima que la compañía podrá seguir haciendo frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses.

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

## Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IVT 20	IVT 19	Var a/a	PF 20	PF 19	Var a/a
Ingresos	22.490	22.440	0,2%	95.793	92.181	3,9%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	31.032	-29.030	-	30.742	-37.877	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>30.957</b>	<b>-27.080</b>	-	<b>38.339</b>	<b>-27.727</b>	-
Depreciaciones y Amortizaciones	4.040	2.395	68,7%	16.268	10.676	52,4%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>34.997</b>	<b>-24.685</b>	-	<b>54.607</b>	<b>-17.051</b>	-
<b>EBITDA ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>4.577</b>	<b>5.246</b>	<b>-12,8%</b>	<b>26.698</b>	<b>21.270</b>	<b>25,5%</b>
<b>Resultado del Período</b>	<b>28.143</b>	<b>-24.207</b>	-	<b>23.731</b>	<b>-38.371</b>	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	24.330	-22.859	-	14.249	-36.610	-
Atribuible a interés no controlante	3.813	-1.348	-	9.482	-1.761	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía aumentaron un 3,9% durante el ejercicio 2020 comparado con 2019, y el EBITDA ajustado aumentó un 25,5% alcanzando los ARS 26.698 millones, ARS 5.708 millones proveniente del Centro de Operaciones Argentina y ARS 20.990 millones del Centro de Operaciones Israel, que se incrementó un 51,8% producto principalmente, de un incremento en el EBITDA en el segmento de Telecomunicaciones (Cellcom) como consecuencia del impacto de implementación de IFRS 16: los costos de arrendamiento ahora son incluidos dentro de las Amortizaciones.

El Resultado Neto del ejercicio 2020 registró una ganancia de ARS 23.731 millones comparada con una pérdida de ARS 38.731 millones durante 2019. Esta ganancia se explica principalmente por un mayor valor en pesos de nuestras propiedades de inversión en el Centro de Operaciones Argentina junto con el resultado proveniente de la desconsolidación de Gav-Yam, producto de la pérdida de control, compensado por menores resultados de la valuación a mercado de Clal en el Centro de Operaciones Israel. El resultado neto atribuible al accionista controlante registró una ganancia de ARS 14.249 millones comparado con una pérdida de ARS 36.610 millones en 2019.

### Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2020 vs 2019

#### Centro de Operaciones Argentina

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020, de acuerdo a la información por segmentos, fue una ganancia de ARS 33.994 millones (una pérdida de ARS 2.105 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 23.285 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 12.179 millones del segmento Ventas y Desarrollos y; una ganancia de ARS 635 millones del segmento Otros). Dentro del segmento de oficinas, se ha incorporado por primera vez la valuación a su valor razonable de realización el edificio 200 Della Paolera.

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 y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa.

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. En términos generales, la medida implementada el 1 de septiembre de 2019 por el BCRA, establece que los exportadores de bienes y servicios deben liquidar sus ingresos de divisas en el mercado local como máximo 5 días después del cobro. Asimismo, se establece que las personas jurídicas residentes podrán comprar divisas para la importación o pago de deudas a su vencimiento, pero necesitarán conformidad del Banco Central de la República Argentina ("BCRA") para: comprar divisas para la formación de activos externos, pre-cancelación de deudas, girar al exterior utilidades y dividendos y realizar transferencias al exterior. Adicionalmente, restringen el acceso de compra de dólares para las personas humanas. Posteriormente, el BCRA estableció un control más estricto, limitando aún más el acceso al mercado de cambios.

Actualmente se observa que las transacciones de compraventa de edificios de oficinas pueden ser liquidadas en pesos (usando un tipo de cambio implícito mayor que el oficial) o en dólares.

## Centro de Operaciones Israel

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión del segmento de Bienes Raíces disminuyó de una ganancia de ARS 892 durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, a una pérdida ARS 2.989 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020. Los números no son comparables dado que a junio 2019 solo quedaron registrados los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión vendidas mientras que en este ejercicio principalmente la pérdida correspondió a un impairment de HSBC. Adicionalmente se realizó una valuación nueva de Tivoli, que generó una baja en el valor razonable compensado por la revalorización de Kiriat Ono Mall durante el primer trimestre del ejercicio.

## Centro de Operaciones Argentina

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

Al finalizar el ejercicio fiscal 2020, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los ARS 69.965 millones, cayendo un 25,9% respecto al año anterior en términos reales (+6,7% en términos nominales).

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires disminuyeron un 26,9% interanual en términos reales (+5,0% en valores nominales), pasando de ARS 65.404 millones a ARS 47.805 millones durante el período fiscal 2020, mientras que los del Interior del país disminuyeron un 23,7% interanual en términos reales (+10,4% en valores nominales), pasando de ARS 29.032 millones a ARS 22.160 millones durante el período fiscal 2020.

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 333.062 m<sup>2</sup> en el trimestre, en línea con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio disminuyó levemente a 93,2%.

#### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)	IVT 20	IIIT 20	IIT 20	IT 20	IVT 19
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	333.062	332.642	332.812	332.277	332.150
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	1.661	17.073	27.997	23.328	23.387
Ocupación	93,2%	94,8%	95,0%	94,3%	94,7%

#### Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 20	IVT 19	Var a/a	PF 20	PF 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	303	1.891	-84,0%	5.935	8.541	-30,5%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.805	-24.638	-	-2.105	-40.581	-94,8%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>1.553</b>	<b>-23.327</b>	<b>-</b>	<b>1.687</b>	<b>-34.402</b>	<b>-</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	48	15	220,0%	145	114	27,2%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>1.601</b>	<b>-23.312</b>	<b>-</b>	<b>1.832</b>	<b>-34.288</b>	<b>-</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>-204</b>	<b>1.326</b>	<b>-115,4%</b>	<b>3.937</b>	<b>6.293</b>	<b>-37,4%</b>

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento centros comerciales disminuyeron un 30,5% en el ejercicio 2020 comparado con 2019 en tanto el EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 3.936 millones, 37.5% por debajo del ejercicio 2019. Esta caída se explica principalmente por el cierre de operaciones debido al COVID19 desde el 20 de marzo del corriente y al incremento en los niveles de incobrabilidad en el ejercicio, que ascendió a ARS 305 millones (5,1% de los ingresos del ejercicio del segmento), un 180% superior al ejercicio 2019. El margen de EBITDA Ajustado, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 66,3%, 7,4 p.p. por debajo que el ejercicio anterior.

En el cuarto trimestre del ejercicio, producto del cierre de operaciones mencionado anteriormente, los ingresos cayeron un 84% alcanzando apenas los ARS 303 millones. Este número es levemente positivo por la flexibilización de actividades que se dieron en algunas plazas del interior del país en los meses de mayo y junio que permitieron las reaperturas de los centros comerciales Alto Noa en Salta, Mendoza Plaza en Mendoza, Alto Rosario y La Ribera en Santa Fe y Córdoba shopping en Córdoba. El EBITDA ajustado del trimestre fue negativo en ARS 206 millones.

#### Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de apertura	Ubicación	Área bruta locativa m <sup>2</sup> (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.655	136	91.9%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	CABA	36.760	164	94.9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.330	125	97.4%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	97.3%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	91.4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.805	167	74.6%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	97.1%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	93.8%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99.0%	100%
Alto Rosario Shopping <sup>(4)</sup>	nov-04	Santa Fe	33.681	142	97.2%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.313	129	97.8%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	95.4%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	99.0%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	96.2%	99,95%
Patio Olmos <sup>(6)</sup>	sep-07	Córdoba				
<b>Total</b>			<b>333.062</b>	<b>1.562</b>	<b>93,2%</b>	

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

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

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

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

(5) IRSA PC 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 en términos reales (1)

(por Centro Comercial, en ARS millones)	2020	2019	2018
Alto Palermo	8.537	11.585	12.803
Abasto Shopping	8.681	12.287	14.441
Alto Avellaneda	7.671	11.019	13.892
Alcorta Shopping	5.090	6.535	6.999
Patio Bullrich	3.463	4.293	3.880
Buenos Aires Design <sup>(1)</sup>	-	562	1.785
Dot Baires Shopping	6.819	9.416	11.948
Soleil	3.543	5.056	5.664
Distrito Arcos	4.001	4.651	4.669
Alto Noa Shopping	3.473	4.172	5.039
Alto Rosario Shopping	7.230	9.286	10.359
Mendoza Plaza Shopping	5.643	7.402	8.743
Córdoba Shopping	2.226	3.029	3.582
La Ribera Shopping <sup>(2)</sup>	1.476	2.167	2.623
Alto Comahue	2.112	2.976	3.260
Patio Olmos <sup>(3)</sup>	-	-	-
<b>Total</b>	<b>69.965</b>	<b>94.436</b>	<b>109.687</b>

(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 de locatarios por tipo de negocio en términos reales

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)	2020	2019	2018
Tienda Ancla	3.724	5.111	6.290
Vestimenta y calzado	38.273	52.475	57.220
Entretenimiento	2.147	3.166	3.404
Hogar	1.431	2.097	3.071
Restaurant	7.890	10.577	12.094
Misceláneos	9.999	11.838	12.955
Servicios	804	1.127	1.183
Electro	5.697	8.045	13.470
<b>Total</b>	<b>69.965</b>	<b>94.436</b>	<b>109.687</b>

### Ingresos por alquileres acumulados al 30 de junio

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	3.128	4.780	5.623
Alquileres Porcentuales	1.471	1.779	1.863
<b>Total de alquileres</b>	<b>4.599</b>	<b>6.559</b>	<b>7.486</b>
Publicidad no tradicional	184	222	245
Ingresos por cargos de admisión	903	1.051	1.162
Gerenciamiento	105	118	138
Estacionamiento	296	473	571
Comisiones	155	321	429
Otros	21	216	22
<b>Subtotal</b>	<b>6.263</b>	<b>8.960</b>	<b>10.053</b>
Patio Olmos	7	10	10
Eliminaciones	-336	-430	-313
<b>Total</b>	<b>5.935</b>	<b>8.541</b>	<b>9.750</b>

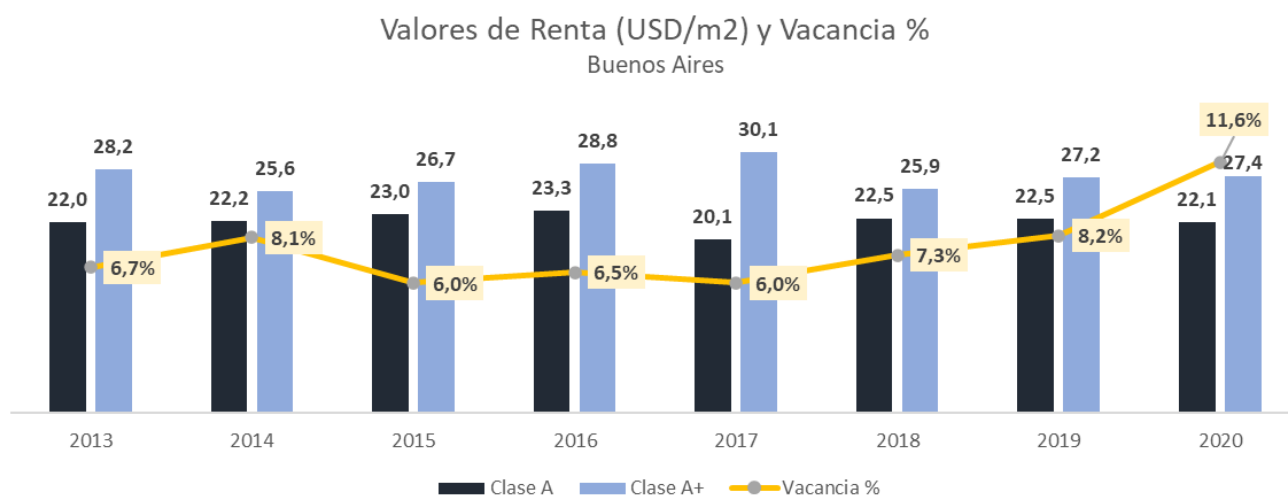
### III. Oficinas

La actividad corporativa desarrollada de forma remota o trabajo virtual que caracterizó a esta etapa de confinamiento por el COVID19 trajo aparejada una combinación de menor demanda, incremento de la vacancia y leve descenso en los precios de alquiler de los edificios de oficinas de categoría A+ y A en Buenos Aires.

Por el lado de la demanda, según Colliers International, se ha visto reducida en el segundo trimestre del año calendario 2020 por la reducción de espacios por un lado y ausencia de nueva demanda por el otro, resultando en una absorción neta de -28.211 m<sup>2</sup>. Por el lado de la oferta, el inventario de oficinas corporativas se mantuvo sin cambios, favorecido por el cese transitorio en la actividad de la construcción privada, siendo a la fecha equivalente a 1.827.742 m<sup>2</sup>.

La tasa de vacancia promedio del mercado de Buenos Aires se ubicó en 11,18%, 3 pp. por encima de la observada en 2019. La vacancia discriminada por categoría de inmueble marcó 12,1% en edificios clase A y 10,66% en A+. En cuanto a la distribución de la oferta se observa que, si bien los inmuebles A+ concentran la mayor parte de la superficie en alquiler (60%), el principal aumento de la vacancia se encuentra en los inmuebles de categoría A; una diferencia de 2,5 puntos con respecto al trimestre anterior.

Los valores de alquiler disminuyeron levemente y promediaron USD/m<sup>2</sup> 25,29, un 3,9% menos que el trimestre anterior. El precio promedio para la clase A+ fue de USD/m<sup>2</sup> 27,39 y para la clase A de USD/m<sup>2</sup> 22,06. Los inmuebles A+ en Catalinas se posicionan en los USD/m<sup>2</sup> 33,04 manteniéndose como los mejores cotizados del mercado. Mientras tanto, en Puerto Madero se evidencia una brecha significativa donde los inmuebles de menor categoría promedian USD/m<sup>2</sup> 19,73 mientras que los de categoría A+ se ubican en USD/m<sup>2</sup> 29,32.



#### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IVT 20	IIIT 20	IIT 20	IT 20	IVT 19
Superficie alquilable	115.640	115.640	115.640	115.640	115.378
Ocupación Total	86,1%	87,0%	88,7%	88,1%	88,3%
Ocupación clase A+ y A	93,0%	93,9%	97,1%	96,6%	97,2%
Ocupación clase B	52,4%	53,2%	47,5%	46,2%	45,0%
Renta USD/m <sup>2</sup>	26,6	26,6	26,9	26,6	26,4

La superficie total alquilable durante el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2020 fue de 115.640 m<sup>2</sup>, en línea con el mismo período del ejercicio anterior

La ocupación promedio del portafolio disminuyó levemente ubicándose en 86,1%, debido principalmente a un leve incremento en la vacancia de nuestros edificios A+ y A, cuya ocupación alcanzó el 93% al cierre del ejercicio, por encima a la observada en el mercado premium de Buenos Aires. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m<sup>2</sup> 26,6, en línea con los valores de trimestres anteriores.

## Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IVT 20	IVT 19	Var a/a	PF 20	PF 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	535	616	-13,1%	2.358	2.238	5,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	19.870	-4.367	-	23.285	616	3.680,0%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>20.353</b>	<b>-3.901</b>	<b>-</b>	<b>25.171</b>	<b>2.372</b>	<b>961,2%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	7	17	-58,8%	42	37	13,5%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>20.360</b>	<b>-3.884</b>	<b>-</b>	<b>25.213</b>	<b>2.409</b>	<b>946,6%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>490</b>	<b>483</b>	<b>1,4%</b>	<b>1.928</b>	<b>1.793</b>	<b>7,5%</b>

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Durante el ejercicio fiscal 2020, los ingresos de oficinas se incrementaron un 5,4% con relación al ejercicio 2019. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 7,5% comparado con el ejercicio anterior debido al impacto positivo de la devaluación en nuestros contratos denominados en dólares y al efecto de la inauguración y el aplanamiento de la renta del edificio Zetta. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó en el ejercicio 82,4%, 0,3 p.p por encima del ejercicio anterior.

El en cuarto trimestre del ejercicio, se observa una caída del 1,4% del EBITDA ajustado del segmento debido al leve incremento de la vacancia. El portfolio de oficinas ha operado con normalidad durante el período de confinamiento por el COVID-19, a pesar de que los locatarios han trabajado bajo modalidad remota.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otras propiedades con renta del segmento de alquiler al 30 de junio de 2020:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación efectiva de IRSA CP	Ingresos por alquileres (ARS miles) <sup>(4)</sup>
<b>Oficinas AAA &amp; A</b>					
Edificio República	Abr-08	19.885	86,9%	100%	433.254
Torre BankBoston	Ago-07	14.865	96,4%	100%	324.165
Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup>	Nov-97	2.979	100,0%	100%	40.421
Bouchard 710	Jun-05	15.014	92,5%	100%	371.835
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	232.468
Zetta	May-19	32.173	97,5%	80%	760.908
<b>Total Oficinas AAA &amp; A</b>		<b>96.158</b>	<b>93,0%</b>	<b>N/A</b>	<b>2.163.051</b>
<b>Oficinas B</b>					
Philips	Jun-17	8.017	82,7%	100%	74.172
Suipacha 652/64	Nov-91	11.465	31,2%	100%	39.010
<b>Total Oficinas B</b>		<b>19.482</b>	<b>52,4%</b>	<b>N/A</b>	<b>113.182</b>
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>115.640</b>	<b>86,1%</b>	<b>N/A</b>	<b>2.276.232</b>
<b>Otras propiedades con renta<sup>(5)</sup></b>					<b>74.980</b>
<b>Total Segmento Oficinas y Otros</b>					<b>2.351.212</b>

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

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

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

(4) Corresponde a los ingresos anuales

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

#### IV. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IVT 20	IVT 19	Var a/a	PF 20	PF 19	Var a/a
Ingresos	15	142	-89,4%	735	1.119	-34,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9.362	-1.238	-	12.179	726	1.577,5%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>9.048</b>	<b>-1.472</b>	<b>-</b>	<b>11.791</b>	<b>631</b>	<b>1.768,6%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	3	-	-	8	9	-11,1%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	573	9	6.266,7%	573	9	6.266,7%
Resultado Permutas	-	-	-	249	457	-45,5%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>9.051</b>	<b>-1.472</b>	<b>-</b>	<b>11.799</b>	<b>640</b>	<b>1.743,6%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>262</b>	<b>-225</b>	<b>-</b>	<b>-56</b>	<b>-534</b>	<b>-89,5%</b>

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento “Ventas y Desarrollos” crecieron un 34,3% durante el ejercicio 2020 comparado con el ejercicio anterior. El EBITDA Ajustado del segmento fue de ARS 56 millones de pérdida, comparado con ARS 534 millones de pérdida en el ejercicio anterior, principalmente debido a que en el ejercicio 2019 se registró 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.

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra de IRSA CP al 30 de junio de 2020:

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (ARS millones)
<b>INTANGIBLES - PERMUTAS</b>							
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales – Gran Buenos Aires <sup>(6)</sup>	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	65
<b>Total Intangibles (Residencial)</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.461</b>	<b>65</b>
<b>RESERVAS DE TIERRA</b>							
Catalinas – CABA <sup>(4) (5)</sup>	100%	26/5/2010	3.648	58.100	28.051	-	-
<b>Subtotal Oficinas</b>			<b>3.648</b>	<b>58.100</b>	<b>28.051</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total en Desarrollo</b>			<b>3.648</b>	<b>58.100</b>	<b>28.051</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
UOM Luján - Buenos Aires	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	960
Predio San Martín (Ex Nobleza Picardo) - Buenos Aires	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	2.750
La Plata - Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	936
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	3.153
<b>Subtotal Usos Mixtos</b>			<b>1.422.401</b>	<b>1.166.940</b>	<b>10.518</b>	<b>75.869</b>	<b>7.799</b>
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA <sup>(2)</sup>	100%	24/9/1997	-	21.536	-	16.385	34
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba <sup>(2)</sup>	100%	6/5/2015	8.000	13.500	-	2.160	33
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén <sup>(2)</sup>	100%	6/7/1999	13.000	18.000	-	18.000	80
<b>Subtotal Residencial</b>			<b>21.000</b>	<b>53.036</b>	<b>-</b>	<b>36.545</b>	<b>147</b>
Polo Dot expansión comercial – CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	1.367
Terreno Paraná - Entre Ríos <sup>(3)</sup>	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
<b>Subtotal Retail</b>			<b>10.022</b>	<b>5.000</b>	<b>20.940</b>	<b>-</b>	<b>1.367</b>
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	2.627
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	1.075
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba <sup>(2)</sup>	100%	6/5/2015	2.800	5.000	5.000	-	25
<b>Subtotal Oficinas</b>			<b>21.735</b>	<b>5.000</b>	<b>62.998</b>	<b>-</b>	<b>3.727</b>
<b>Total Futuros Desarrollos</b>			<b>1.475.158</b>	<b>1.229.976</b>	<b>94.456</b>	<b>112.414</b>	<b>13.040</b>
<b>Otras Reservas<sup>(1)</sup></b>			<b>1.899</b>	<b>-</b>	<b>7.297</b>	<b>262</b>	<b>1.363</b>
<b>Total Reservas de Tierra</b>			<b>1.477.057</b>	<b>1.229.976</b>	<b>101.753</b>	<b>112.676</b>	<b>14.403</b>

- (1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, 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. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.
- (3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones
- (4) Los acuerdos de venta para el 86,93% de la propiedad en desarrollo se han firmado entre IRSA e IRSA CP y las unidades restantes se han vendido a Globant, también a través de un acuerdo. La escritura de venta con ambas entidades aún no se ha firmado. El valor razonable mencionado anteriormente corresponde solo a la tierra.
- (5) El 10 de junio de 2020, IRSA CP informó con una tercera parte no relacionada la cesión y transferencia del derecho a escriturar con entrega de posesión de dos pisos de altura media de la torre en construcción “200 Della Paolera” ubicado en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 2.430 m2 y 16 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.
- (6) Clasificado como Intangible, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico.



A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2020:

Expansiones	Participación IRSA CP	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo Lindero	100%	3.900	CABA
<b>Subtotal Expansiones en Curso</b>		<b>8.800</b>	
Otras futuras expansiones <sup>(1)</sup>		98.055	
<b>Subtotal Futuras Expansiones</b>		<b>98.055</b>	
<b>Total en Centros Comerciales</b>		<b>101.955</b>	
Patio Bullrich - Hotel / Oficinas	100%	10.000	CABA
Edificio Philips	100%	20.000	CABA
<b>Subtotal Futuras Expansiones</b>		<b>30.000</b>	
<b>Total en Oficinas</b>		<b>30.000</b>	
<b>Total Expansiones</b>		<b>131.955</b>	

(1) Incluye Alto Palermo, Paseo Alcorta, Alto Avellaneda, Soleil, Alto Noal, 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 2020:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (ARS millones)
<b>RESERVAS DE TIERRA</b>							
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	1.367
Puerto Retiro – CABA <sup>(2)</sup>	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Solares Santa María - CABA	100%	10/7/1997	716.058	716.058	-	-	19.977
<b>Subtotal Usos Mixtos</b>			<b>10.666.609</b>	<b>4.913.438</b>	-	-	<b>21.344</b>
Caballito Manzana 35 - CABA	100%	22/10/1998	9.879	57.192	-	30.064	394
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	64.080	310
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	266
<b>Subtotal Residencial</b>			<b>9.879</b>	<b>57.192</b>	-	<b>154.504</b>	<b>970</b>
<b>Total Futuros Desarrollos</b>			<b>10.676.488</b>	<b>4.970.630</b>	-	<b>154.504</b>	<b>22.314</b>
<b>Otras Reservas de Tierra<sup>(4)</sup></b>			<b>5.249.941</b>	-	-	<b>4.713</b>	<b>454</b>
<b>Total Reservas de Tierra</b>			<b>15.926.429</b>	<b>4.970.630</b>	-	<b>159.217</b>	<b>22.768</b>
<b>Total Reservas de Tierra IRSA + IRSA CP proporcional</b>			<b>17.403.486</b>	<b>6.200.606</b>	<b>101.753</b>	<b>271.893</b>	<b>34.384</b>

(1) Incluye Pilar R8 Km 53, Ponedvedra, Mariano Acosta, Merlo, Terreno San Luis, Terreno Llao Llao y remanente Casona Abril

(2) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

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

Las obras que la compañía tenía en curso antes del surgimiento del COVID-19 se han visto suspendidas por el cese de la actividad de la construcción en la ciudad de Buenos Aires el 20 de marzo pasado. A la fecha, la actividad está operando con restricciones. Si bien esta suspensión generará una demora en las fechas de apertura, la compañía espera poder terminar sus dos proyectos más importantes tomando los recaudos que requiere la situación actual.

### 200 Della Paolera - Catalinas

El edificio en construcción constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 28.051 m2 correspondientes a 24 pisos y 256 cocheras del edificio. La inversión estimada en el proyecto asciende a la suma de ARS 2.600 millones y al 30 de junio de 2020, el grado de avance del desarrollo era del 95%.

## Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al 30 de junio era del 64% y la finalización está prevista para junio 2021.

## VI. Hoteles

El segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el gobierno argentino a partir del día 20 de marzo de 2020 junto con el cierre de fronteras y la afluencia de turismo. Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro se encuentran temporariamente cerrados desde la mencionada fecha y no hay certeza sobre su reapertura y la reactivación del sector; a su vez, el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires está trabajando únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación <sup>(1)</sup>	Tarifa Promedio Habitación ARS <sup>(2)</sup>	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (ARS millones)		
						2020	2019	2018
Intercontinental <sup>(3)</sup>	01/11/1997	76,34%	313	53,1%	7.925	721	1.049	549
Libertador <sup>(4)</sup>	01/03/1998	100%	200	37,2%	5.921	252	591	324
Llao Llao <sup>(5)</sup>	01/06/1997	50,00%	205	43,3%	19.072	1.049	1.313	699
<b>Total</b>	-	-	<b>718</b>	<b>45,9%</b>	<b>10.254</b>	<b>2.022</b>	<b>2.953</b>	<b>1.572</b>

(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.U.

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

### Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IVT 20	IIIT 20	IIT 20	IT 20	IVT 19
Ocupación Promedio	0,6%	52,8%	68,1%	61,6%	65,2%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	86	193	180	163	197

(en ARS millones)	IVT 20	IVT 19	Var a/a	PF 20	PF 19	Var a/a
Ingresos	-11	548	-102,0%	2.021	2.953	-31,6%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-207</b>	<b>43</b>	<b>-581,4%</b>	<b>161</b>	<b>673</b>	<b>-76,1%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	39	42	-7,1%	177	167	6,0%
<b>EBITDA</b>	<b>-168</b>	<b>85</b>	<b>-297,6%</b>	<b>338</b>	<b>840</b>	<b>-59,8%</b>

Durante el ejercicio 2020, el segmento hoteles ha registrado una caída en su nivel de ingresos del orden del 31,6% debido principalmente a la caída en la tarifa y el crecimiento de la vacancia del hotel Libertador luego de que la compañía adquiriera el 20% de la tenencia a Sheraton y comenzara a operar el hotel durante el primer trimestre del ejercicio 2020. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 338 millones durante el ejercicio, 59,8% por debajo del registrado en el ejercicio 2019 cuando se realizó el G-20 en el Intercontinental así como el evento del Emir de Qatar en el Llao Llao. Asimismo, durante los últimos diez días del tercer trimestre y la totalidad del cuarto trimestre del ejercicio 2020, los hoteles han cerrado sus operaciones debido al aislamiento obligatorio decretado en Argentina el 20 de marzo pasado por la pandemia de COVID-19, encontrándose solamente el hotel Intercontinental trabajando bajo un plan de contingencia y emergencia.

## 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 2020, el edificio estaba ocupado en un 95,6% generando una renta promedio de US\$/m2 78,7.

Lipstick	Jun-20	Jun-19	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.092	-
Ocupación	95,6%	95,9%	-0,3 p.p
Renta (USD/m2)	78,7	75,8	3,8%

Durante el ejercicio 2019, 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.

El 7 de agosto de 2020, Metropolitan firmó un acuerdo con el dueño del Ground Lease en donde da por terminada la relación dejando la administración del edificio. Por tal motivo Metropolitan deja de reconocer el pasivo que tenía asociado al ground lease, como así también deja de reconocer todos los activos y pasivos asociados al edificio y al funcionamiento de la administración y acuerdo con el dueño del Ground Lease que se libera a Metropolitan completamente de responsabilidad a excepción de (i) los reclamos por pasivos anteriores al 1 de junio de 2020 de personas que hayan realizado obra o prestado servicios en el Edificio o a Metropolitan y (ii) reclamo de personas que hayan tenido un accidente en la propiedad con fecha posterior al 7 de agosto de 2020. Esto generó que el grupo reconozca una ganancia de ARS 6.786 a la fecha de los presentes estados financieros.

### Inversión en Condor Hospitality Trust.

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

Condor está en conversaciones con NexPoint Hospitality Trust sobre posibles enmiendas para reestructurar la adquisición previamente anunciada por fusión de la compañía. No puede haber garantía con respecto al resultado de tales discusiones. La compañía continuará revisando las opciones y reservándose todos los derechos y recursos en virtud del acuerdo original de fusión.

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

## VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IVT 20	IVT 19	Var a/a	PF 20	PF 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-59</b>	<b>-105</b>	<b>-43,8%</b>	<b>-282</b>	<b>-519</b>	<b>-45,7%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	3	1	200,0%	5	4	25,0%
<b>EBITDA</b>	<b>-56</b>	<b>-104</b>	<b>-46,2%</b>	<b>-277</b>	<b>-515</b>	<b>-46,2%</b>

## IX. Operaciones financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 30 de junio de 2020. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el ejercicio 2020 una pérdida de ARS 380 millones comparado con una pérdida de ARS 2.416 millones en 2019. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

### Centro de Operaciones Israel

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

Al 30 de junio de 2020, la participación indirecta de IRSA en IDB Development Corp. era del 100% de su capital social y en Discount Corporation Ltd. ("DIC"), del 83,7% de su capital social. Con posterioridad al cierre del ejercicio se ha publicado información relevante relacionada con nuestra inversión en IDB y DIC. Ver "Hechos relevantes del ejercicio y posteriores".

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. Durante el presente ejercicio se perdió el control de Gav-Yam, cuyos resultados fueron reclasificados a operaciones discontinuas, dejando de formar parte en el segmento del presente ejercicio y los comparativos, y se empezó a valorar como una asociada a partir de diciembre 2019.
- 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, venta de frutas y otros varios.

## Resultados del Segmento

A continuación, se presenta la información comparativa por segmentos de nuestro Centro de Operaciones Israel por el período contemplado entre el 1 de julio de 2019 y el 30 de junio de 2020.

Bienes Raíces (Property & Building - PBC) ARS MM	IVT 20	IVT 19	Var a/a	PF 20	PF 19	Var a/a
Ingresos	2.618	3.317	-21,1%	12.954	14.392	-10,0%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-265	485	-154,6%	-2.989	892	-435,1%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-324</b>	<b>1.512</b>	<b>-121,4%</b>	<b>-623</b>	<b>5.259</b>	<b>-111,8%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	19	-16	-	103	29	255,2%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	39	892	-95,6%	39	892	-95,6%
Desvalorización de Asociadas y Negocios Conjuntos	-	-	-	2.470	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>-305</b>	<b>1.496</b>	<b>-120,4%</b>	<b>-520</b>	<b>5.288</b>	<b>-109,8%</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>-1</b>	<b>1.903</b>	<b>-100,1%</b>	<b>4.978</b>	<b>5.288</b>	<b>-5,9%</b>

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria PBC alcanzaron en el ejercicio 2020 los ARS 12.954 millones y una pérdida de ARS 623 millones respectivamente y para el mismo período del ejercicio 2019, alcanzaron los ARS 14.392 millones y ARS 5.259 millones de pérdida respectivamente. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 13,4% del peso argentino frente al shekel israelí, compensado por una apreciación del Shekel contra el dólar, que hace que los ingresos en Shekels por los alquileres sean menores. A nivel resultado operativo, el segmento sufrió la desvalorización de Mehadrin como consecuencia de la baja en la cotización de la acción y la desvalorización de algunas propiedades del grupo por la caída en los precios de mercado.

Telecomunicaciones (Cellcom) ARS MM	IVT 20	IVT 19	Var a/a	PF 20	PF 19	Var a/a
Ingresos	16.216	15.110	7,3%	64.838	57.506	12,7%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>360</b>	<b>567</b>	<b>-36,5%</b>	<b>702</b>	<b>138</b>	<b>408,7%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	3.836	2.264	69,4%	15.430	10.199	51,3%
<b>EBITDA</b>	<b>4.196</b>	<b>2.831</b>	<b>48,2%</b>	<b>16.132</b>	<b>10.337</b>	<b>56,1%</b>

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por "Cellcom" alcanzó en el ejercicio 2020 los ARS 64.838 millones de ingresos y una ganancia operativa de ARS 702 millones. Para el mismo período de 2019, los ingresos fueron de ARS 57.506 millones y una ganancia operativa de ARS 138 millones. El incremento de los ingresos se debe a un leve aumento de la línea fija y a una depreciación promedio real del 13,4% del peso argentino frente al shekel israelí. A nivel de EBITDA, bajaron los costos de arrendamiento ya que por la implementación de la NIIF 16 estos se cargan al resultado financiero.

Otros (Gastos corporativos y resto de subsidiarias) ARS MM	IVT 20	IVT 19	Var a/a	PF 20	PF 19	Var a/a
Ingresos	2.332	-127	-	3.845	1.639	134,6%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>312</b>	<b>-539</b>	<b>-</b>	<b>741</b>	<b>-817</b>	<b>-</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	58	16	262,5%	258	74	248,6%
<b>EBITDA</b>	<b>370</b>	<b>-523</b>	<b>-</b>	<b>999</b>	<b>-743</b>	<b>-</b>

El segmento "**Otros**" alcanzó ingresos en el ejercicio 2020 de ARS 3.845 millones y una ganancia operativa de ARS 741 millones. Durante el ejercicio 2019, alcanzó ingresos por ARS 1.639 millones y una pérdida operativa de ARS 817 millones. Esto se debe principalmente a la incorporación de Mehadrin al segmento compensado con a una caída real de los ingresos de Epsilon y Bartan compensado con una depreciación promedio real del 13,4% del peso argentino frente al shekel israelí. El resultado operativo positivo es traído por Mehadrin que no estaba incorporado el año pasado al segmento.

Corporativo ARS MM	IVT 20	IVT 19	Var a/a	PF 20	PF 19	Var a/a
Ingresos	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-250</b>	<b>-600</b>	<b>-58,3%</b>	<b>-1.119</b>	<b>-1.058</b>	<b>5,8%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>-250</b>	<b>-600</b>	<b>-58,3%</b>	<b>-1.119</b>	<b>-1.058</b>	<b>5,8%</b>

El segmento **Corporativo** alcanzó en el ejercicio 2020 una pérdida operativa de ARS 1.119 millones y para el ejercicio 2019, una pérdida de ARS 1.058 millones. Esto se debe principalmente a que durante el ejercicio 2019 tuvimos resultados positivos por la venta de acciones de Shufersal.

En relación con “Clal”, el Grupo valúa su tenencia en dicha compañía de seguros como un activo financiero a valor de mercado. La valuación de las acciones de Clal al 30 de junio de 2020 ascendía a ARS 3.377 millones.

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

### Centro de Operaciones Argentina

PF 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
<b>Resultado Operativo</b>	1.687	25.171	11.791	161	-	-282	-	38.528
Depreciaciones y amortizaciones	145	42	8	177	-	5	-	377
<b>EBITDA</b>	<b>1.832</b>	<b>25.213</b>	<b>11.799</b>	<b>338</b>	-	<b>-277</b>	-	<b>38.905</b>

PF 19	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
<b>Resultado Operativo</b>	-34.402	2.372	631	673	-	-519	-	-31.245
Depreciaciones y amortizaciones	114	37	9	167	-	4	-	331
<b>EBITDA</b>	<b>-34.288</b>	<b>2.409</b>	<b>640</b>	<b>840</b>	-	<b>-515</b>	-	<b>-30.914</b>
<b>Var EBITDA</b>	-	<b>946,6%</b>	<b>1.743,6%</b>	<b>-59,8%</b>	-	<b>-46,2%</b>	-	-

### Centro de Operaciones Israel

PF 20	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-623</b>	<b>702</b>	<b>741</b>	<b>-1.119</b>	<b>-299</b>
Depreciaciones y amortizaciones	103	15.430	258	-	15.791
<b>EBITDA</b>	<b>-520</b>	<b>16.132</b>	<b>999</b>	<b>-1.119</b>	<b>15.492</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	39	-	-	-	39
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-2.989	-	-	-	-2.989
Desvalorización de Asociadas y Negocios Conjuntos	2.470	-	-	-	2.470
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>4.978</b>	<b>16.132</b>	<b>999</b>	<b>-1.119</b>	<b>20.990</b>

PF 19	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
<b>Resultado Operativo</b>	<b>5.259</b>	<b>138</b>	<b>-817</b>	<b>-1.058</b>	<b>3.522</b>
Depreciaciones y amortizaciones	29	10.199	74	-	10.302
<b>EBITDA</b>	<b>5.288</b>	<b>10.337</b>	<b>-743</b>	<b>-1.058</b>	<b>13.824</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	892	-	-	-	892
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	892	-	-	-	892
Desvalorización de Asociadas y Negocios Conjuntos	-	-	-	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>5.288</b>	<b>10.337</b>	<b>-743</b>	<b>-1.058</b>	<b>13.824</b>
<b>Var EBITDA</b>	<b>-109,8%</b>	<b>56,1%</b>	-	<b>5,8%</b>	<b>12,1%</b>
<b>Var EBITDA Ajustado</b>	<b>-5,9%</b>	<b>56,1%</b>	-	<b>5,8%</b>	<b>51,8%</b>

## XII. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado (ARS millones)

A continuación, se presenta la explicación de la conciliación del resultado por segmento con el estado de resultados consolidado. La diferencia se debe a la presencia de negocios conjuntos que se incluyen en el segmento, pero no en el estado de resultados.

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	92.775	-60	3.100	-22	95.793
Costos	-59.027	53	-3.230	-	-62.204
<b>Ganancia bruta</b>	<b>33.748</b>	<b>-7</b>	<b>-130</b>	<b>-22</b>	<b>33.589</b>
Resultado por venta de propiedades de inversión	31.005	-263	-	-	30.742
Gastos generales y de administración	-10.916	14	-	33	-10.869
Gastos de comercialización	-13.775	18	-	-	-13.757
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	-2.470	-	-	-	-2.470
Otros resultados operativos, netos	1.080	18	17	-11	1.104
<b>Ganancia Operativa</b>	<b>38.672</b>	<b>-220</b>	<b>-113</b>	<b>-</b>	<b>38.339</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8.346	171	-	-	8.517
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>47.018</b>	<b>-49</b>	<b>-113</b>	<b>-</b>	<b>46.856</b>

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

### XIII. Deuda financiera y otras

#### Centro de Operaciones Argentina

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

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	14,3	Variable	< 360 días
ON Clase II (USD)	USD	71,4	11,5%	jul-20
ON Clase II (CLP)	CLP	38,6	10,5%	ago-20
ON Clase I	USD	181,5	10,0%	nov-20
ON Clase III	ARS	5,0	Variable	feb-21
ON Clase IV	USD	51,4	7,0%	may-21
ON Clase V	USD	9,2	9,0%	may-22
Mutuo con IRSA CP <sup>(3)</sup>	USD	53,4	-	mar-22
Otra deuda	USD	20,6	-	feb-22
<b>Deuda Total IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>445,4</b>		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	35,1		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>410,3</b>		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	23,0	-	< 360 días
ON IRSA CP Clase IV	USD	140,0	5,0%	sep-20
Préstamo PAMSA	USD	29,7	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
<b>Deuda Total IRSA CP</b>	<b>USD</b>	<b>552,7</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>	USD	154,7		
Crédito Intercompany	USD	53,4		
<b>Deuda Neta IRSA CP</b>	<b>USD</b>	<b>344,6</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 70,46 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) Incluye montos tomados por IRSA y subsidiarias.

#### Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 30 de junio de 2020:

Deuda Neta	NIS millones
Deuda IDBD <sup>(1)</sup>	1.983
Deuda DIC <sup>(2)</sup>	2.989

(1) Caja en IDB incluye NIS 66,7 millones como colateral de la transacción de swap de Clal

(2) Corresponde a deuda estatutaria

Con posterioridad al cierre del ejercicio se ha publicado información relevante relacionada con nuestra inversión en IDBD y DIC. Ver "Hechos relevantes del ejercicio y posteriores".

## **XIV. Hechos relevantes del ejercicio y Posteriores**

### **Centro de Operaciones Argentina**

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

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.

#### **Octubre y diciembre 2019: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas**

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 30 de octubre de 2019, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en especie por la suma de ARS 480 millones en acciones de IRSA Propiedades Comerciales, subsidiaria de IRSA.
- Remuneraciones al Directorio y la Comisión Fiscalizadora por el ejercicio fiscal 2019 finalizado el 30 de junio de 2019.
- Renovación de Directores titulares y suplentes por vencimiento de mandato y designación de tres nuevos directores independientes. Aceptación de la renuncia de un director titular.
- Ampliación del monto del Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 250 millones y delegación en el Directorio de las más amplias facultades para implementar y determinar los términos y condiciones del programa.
- Aumento del Capital Social por hasta la suma de valor nominal ARS 200 millones mediante la emisión de hasta 200 millones de acciones ordinarias y delegación en el Directorio para fijar los términos y condiciones de la emisión.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.

Con fecha 12 de diciembre de 2019, se realizó una nueva Asamblea de Accionistas en la que se aprobaron los siguientes puntos:

- Consideración de la reforma del artículo décimo segundo del Estatuto Social.
- Fijación del número y designación de directores titulares y suplentes por el término de tres ejercicios.

#### **Noviembre 2019: Pago de Dividendos**

Con fecha 14 de noviembre de 2019, la compañía distribuyó un dividendo en especie en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA (IRSA CP) por un monto de ARS 480.000.000 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019.

El dividendo en especie corresponde a un dividendo bruto de 0,00404623926578 acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA por cada acción de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (0,0404623926578 acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA por ADR de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima).

#### **Mayo 2020: Adenda Línea de Crédito**

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



### **Mayo y julio 2020: Emisión de Obligaciones Negociables**

El 21 de mayo de 2020, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 65,8 a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase III: denominadas y pagaderas en pesos por ARS 354 millones (equivalentes al momento de la emisión a USD 5,2 millones) a una tasa variable Badlar Privada + 6,0%, con intereses trimestrales. El vencimiento del capital será en dos cuotas: la primera por un monto equivalente al 30% del valor nominal pagadera a los 6 (seis) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, y la segunda por un monto equivalente al 70% del valor nominal pagadera en la fecha de vencimiento, el 21 de febrero de 2021. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal.
- ON Clase IV: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 51,4 millones a una tasa fija del 7,0%, con intereses trimestrales y vencimiento del capital el 21 de mayo de 2021. El precio de emisión fue de 102,0% del valor nominal (TIR 5,03%).
- ON Clase V: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 9,2 millones a una tasa fija del 9,0%, con intereses trimestrales y vencimiento del capital el 21 de mayo de 2022. El precio de emisión fue de 103,0% del valor nominal (TIR 7,56%).

El 21 de julio de 2020, con posterioridad al cierre del ejercicio, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 38,4 millones a continuación se detallan las principales características de la emisión:

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

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

### **Centro de Operaciones Israel**

#### **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 (equivalentes a aproximadamente ARS 2.400 millones). Durante el mes de Julio de 2019 DIC realizó la compra de acciones propias por un importe de NIS 300 millones (equivalentes a aproximadamente ARS 3.600 millones).

#### **Julio y septiembre 2019: Venta de acciones de Gav Yam**

El 1 de julio de 2019, PBC vendió aproximadamente el 11,7% del capital social de Gav-Yam mediante acuerdos privados. La contraprestación recibida por dicha venta fue de NIS 456 millones (aproximadamente ARS 5.472 millones al día de la transacción).

Adicionalmente, con fecha 1 de septiembre de 2019, PBC vendió aproximadamente un 5,14% adicional de las acciones de Gav-Yam por lo cual la tenencia accionaria de PBC en Gav-Yam luego de estas transacciones pasó 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 2019 a septiembre 2020: Venta de acciones de Clal**

El 28 de agosto de 2019, el comprador de la transacción realizada en mayo de 2019, 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 IDBD 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.

El 2 de mayo de 2019, IDBD había celebrado un acuerdo con un comprador no relacionado (una compañía propiedad de Eyal Lapidot) a través del cual le otorgaba una opción para adquirir acciones de Clal representativas de aprox. 5% del capital social (y no menos del 3%), a un precio de NIS 47,7 por acción. Si la opción era ejercida, el precio sería pagado 10% en efectivo y el resto a través de un préstamo proporcionado al comprador por IDBD y/o una entidad relacionada y/o una corporación bancaria y/o una institución financiera, bajo las condiciones acordadas.

El 7 de noviembre de 2019, IDBD completó la transacción de venta y el préstamo fue otorgado por una entidad financiera. Cabe aclarar que las 2.771.309 acciones de Clal vendidas eran sujeto de una transacción de swap entre IDBD y una entidad financiera, que finalizó con el aviso de la Compañía a dicha entidad.

El 16 de diciembre de 2019, Clal realizó una ampliación pública de capital por 12.066.000 acciones a un precio de NIS 53,87 por acción, de la cual IDBD no participó. Adicionalmente, IDBD vendió 200.000 acciones de Clal a un precio de 53,95 por acción representativas del 0,3% del nuevo capital social.

El 18 de diciembre de 2019, IDBD vendió 617.017 acciones de Clal a un precio promedio de NIS 53,77 por acción representativas del 0,9% del capital social emitido.

El 28 de junio y 6 de julio de 2020, IDBD vendió 4.791.618 acciones de Clal, que poseía a través de transacciones de swap, a un precio promedio de NIS 30,0 por acción, representativas del 7,1% del capital social emitido.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 3 de septiembre de 2020, IDBD vendió 2.376.527 acciones de Clal a un precio promedio de NIS de 32,48 representativas del 3,5% del capital social.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la tenencia de IDBD en Clal en forma directa asciende a 5,0%.

### **Febrero y marzo 2020: Garantías otorgadas por Dolphin Netherlands**

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

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

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

### **Julio 2020: Venta de una subsidiaria de Elron**

El 16 de julio de 2020, Elron, a través de su inversión en CartiHeal Ltd. ("CartiHeal"), una compañía en la que Elron tiene una participación de aproximadamente 27%, firmó un acuerdo con Bioventus LLC ("Bioventus"), una empresa internacional que fabrica dispositivos médicos que es un accionista existente de CartiHeal, que detalla lo siguiente:

- Bioventus hará una inversión adicional en CartiHeal por un monto entre USD 15 - 20 millones, de acuerdo con un valor de USD 180 millones.
- Se le otorgará a Bioventus una opción para adquirir el 100% de las acciones de CartiHeal.
- Se le dará a CartiHeal una opción de venta del 100% de su capital social a Bioventus.

La opción de compra es ejercible desde el momento de la inversión. La opción de venta se podrá ejercer sujeto al éxito del ensayo clínico fundamental, que incluye el éxito en ciertos objetivos del ensayo secundario, y sujeto a la obtención de la aprobación de la FDA para el dispositivo Agili-C de CartiHeal, que coincide plenamente con el éxito del ensayo.

### **Julio 2020: Venta de Shufersal**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 22 de julio de 2020 DIC aceptó la oferta de compra por parte de inversores privados del total de su participación en Shufersal, representativa del 26% de su capital social por un monto de NIS 1.456 millones (NIS 23,5 por acción), culminando de esta manera el proceso de venta de esta compañía.

El resultado contable de esta operación en IRSA, de aproximadamente ARS 1.480 millones (considerando el valor libros de Shufersal al 31 de marzo de 2020), será reconocido en los Estados Financieros de la Sociedad del primer trimestre el período fiscal 2021.

### **Julio 2020: Aumento de participación en PBC**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, en julio de 2020, DIC adquirió el 1,4% del capital social de PBC por una suma de NIS 18 millones.

### **Agosto 2020: Cellcom**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 13 de agosto de 2020, el ministerio de Comunicaciones de Israel aprobó el acuerdo de adquisición de Golan por parte de Cellcom sujeto a ciertas condiciones.

### **Agosto 2020: Plan de recompra de Obligaciones Negociables de DIC.**

El 20 de agosto de 2020, el Directorio de DIC aprobó un plan de recompra de obligaciones negociables serie F y J hasta el 31 de diciembre de 2021 por un importe de hasta NIS 300 millones. Las compras se realizarán de acuerdo con las oportunidades del mercado y el alcance será determinado por la gerencia.

### **Agosto 2019 y septiembre 2020: Aporte de Capital a Dolphin**

El 30 de agosto de 2019, 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 con el 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.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 7 de septiembre de 2020, la compañía comunicó que, con respecto a los aportes de capital comprometidos para el 2 de septiembre de 2020 y 2021, considera que existen dudas respecto del cumplimiento de las condiciones previas establecidas para realizar dichos aportes, por lo cual ha resuelto no realizar el correspondiente a este año.

### **Septiembre 2020: Inversión en IDBD y DIC**

La Sociedad participa en forma indirecta a través de Tyrus en IDBD y DIC. Dichas sociedades poseen ciertas restricciones y acuerdos financieros en relación a su deuda financiera, incluida sus obligaciones negociables y préstamos con bancos e instituciones financieras. Estos compromisos y otras restricciones resultantes del endeudamiento de IDBD y DIC (como las prendas otorgadas por IDBD sobre parte de su tenencia accionaria en DIC) no tienen efectos recursivos contra IRSA, ni IRSA los ha garantizado con sus activos, por lo que el riesgo económico de IRSA se limita al valor de dichas inversiones.

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

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

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

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

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

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

Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal.

A la fecha, nos encontramos analizando conjuntamente con nuestros asesores locales e internacionales la decisión judicial del 25 de septiembre del corriente y sus alternativas.

Respecto de nuestros estados financieros individuales la inversión en IDBD y DIC al 30 de junio de 2020 se encuentra valuada en cero.

## XV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2020	30.06.2019
Activo no corriente	421.482	476.445
Activo corriente	205.717	201.915
<b>Total Activo</b>	<b>627.199</b>	<b>678.360</b>
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	57.127	45.843
Interés no controlante	65.528	76.813
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>122.655</b>	<b>122.656</b>
Pasivo no corriente	361.160	450.000
Pasivo corriente	143.384	105.704
<b>Total Pasivo</b>	<b>504.544</b>	<b>555.704</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>627.199</b>	<b>678.360</b>

## XVI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Resultado operativo</b>	<b>38.339</b>	<b>-27.727</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8.517	-7.200
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>46.856</b>	<b>-34.927</b>
Ingresos financieros	1.368	1.745
Costos financieros	-21.465	-20.248
Otros resultados financieros	-14.334	4.196
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	90	-528
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>-34.341</b>	<b>-14.835</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>12.515</b>	<b>-49.762</b>
Impuesto a las ganancias	-6.869	4.251
<b>Resultado del período de las operaciones continuadas</b>	<b>5.646</b>	<b>-45.511</b>
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	18.085	7.140
<b>Resultado del período</b>	<b>23.731</b>	<b>-38.371</b>
Otros resultados integrales del período	14.182	-2.025
<b>Resultado integral del período</b>	<b>37.913</b>	<b>-40.396</b>
<b>Atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad controlante	13.264	-37.548
Interés no controlante	24.649	-2.848

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

(en ARS millones)	30.06.2020	30.06.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	31.113	27.041
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	40.644	11.189
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-76.125	-27.754
<b>(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>-4.368</b>	<b>10.476</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	86.443	82.974
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-450	-242
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo	8.734	-6.765
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>90.359</b>	<b>86.443</b>

## XVIII. Índices comparativos.

(en ARS millones)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Liquidez</b>		
ACTIVO CORRIENTE	<u>205.717</u>	<u>201.915</u>
PASIVO CORRIENTE	<u>143.384</u>	<u>105.704</u>
<b>Endeudamiento</b>		
PASIVO TOTAL	<u>504.544</u>	<u>555.704</u>
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	<u>57.127</u>	<u>45.843</u>
<b>Solvencia</b>		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	<u>57.127</u>	<u>45.843</u>
PASIVO TOTAL	<u>504.544</u>	<u>555.704</u>
<b>Inmovilización del Capital</b>		
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>421.482</u>	<u>476.445</u>
ACTIVO TOTAL	<u>627.199</u>	<u>678.360</u>

## XIX. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el ejercicio finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del período	23.731	-38.371
Resultado de operaciones discontinuadas	-18.085	-7.140
Intereses ganados	-964	-955
Intereses perdidos	20.460	19.802
Impuesto a las ganancias	6.869	-4.251
Depreciaciones y amortizaciones	16.268	10.676
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>48.279</b>	<b>-20.239</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-30.130	38.778
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-8.517	7.200
Dividendos ganados	-168	-97
Diferencias de cambio, netas	-6.274	1.248
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	467	-515
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	10.479	-2.433
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-90	528
Otros costos/ingresos financieros	10.431	-2.743
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	2.470	-
Resultado permutas	-249	-457
<b>EBITDA Ajustado (no auditado)</b>	<b>26.698</b>	<b>21.270</b>
<b>Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)<sup>(1)</sup></b>	<b>27,9%</b>	<b>23,1%</b>

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

## **XX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio**

El ejercicio 2020-2021 se proyecta como un gran desafío en ambos centros de operaciones: Argentina e Israel. La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina e Israel, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina e israelí y algunos negocios de la Sociedad.

En el centro de operaciones Argentina, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales (IRSA CP) en todo el país desde 20 de marzo del corriente, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. IRSA CP ha decidido posponer el vencimiento del alquiler básico y fondo de promoción colectiva de los meses de cierre de operaciones, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Ello tuvo un impacto significativo en los ingresos de este segmento en el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2020 y lo tendrá en el primer trimestre del PF 2021 ya que, a la fecha, la mayoría de sus centros comerciales de la ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires no han reanudado sus operaciones. El segmento de oficinas operó con normalidad durante dichos meses.

El segmento hoteles también se ha visto afectado por el aislamiento social, preventivo y obligatorio. Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro se encuentran temporariamente cerrados desde el 20 de marzo pasado, y no hay certeza sobre su reapertura y la reactivación del sector; a su vez, el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires está trabajando únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia.

En el Centro de Operaciones Israel, el proceso forzado de venta a valores de mercado de las acciones de Clal ha puesto a IDBD en una situación financiera adversa. Luego de varias rondas de negociación donde Dolphin intentó llegar a un acuerdo favorable con sus acreedores, éstos rechazaron las ofertas y solicitaron al Tribunal de Distrito de Tel Aviv que ordene la apertura de un procedimiento de quiebra contra IDBD. Tras la sentencia del Tribunal, nos encontramos evaluando las alternativas posibles conjuntamente con nuestros asesores locales e internacionales.

De cara al próximo ejercicio, y esperando que la actividad de Centros Comerciales en Argentina vaya evolucionando de acuerdo con la recuperación económica, trabajaremos en la reducción y eficientización de la estructura de costos. Las primeras reaperturas se dieron en nuestros shoppings del interior del país bajo estrictos protocolos de seguridad e higiene que incluyen horarios y tráfico reducidos, distanciamiento social, controles de accesos, entre otras medidas. La evolución de sus niveles de público y ventas es gradual, aunque progresiva. En la ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, a la fecha sólo se encuentra operativo Distrito Arcos, el Premium Outlet a cielo abierto en el barrio de Palermo, pero esperamos las reaperturas del resto de nuestros centros comerciales próximamente y estamos trabajando en conjunto con todos los locatarios para lograr una reapertura ordenada, brindando todo nuestro apoyo ante el desafío inédito que representa el cierre de las operaciones.

En el marco del contexto nacional e internacional anteriormente expuesto, el Directorio de la Sociedad continuará evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. En el contexto de ese análisis las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), implementación de eficiencias financieras y/o corporativas en las sociedades internacionales de titularidad directa o indirecta de la Sociedad mediante procesos de reorganización, disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, emisión de obligaciones negociables convertibles u opciones de suscripción o una combinación de estos tres instrumentos, todo ello conforme fuera aprobado por la asamblea de accionistas del 30.10.2019, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

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

Saúl Zang  
Vicepresidente I

**Estados de Situación Financiera Consolidados**  
**al 30 de junio de 2020 y 2019**  
(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	227.547	333.525
Propiedades, planta y equipo	37.730	31.905
Propiedades para la venta	4.856	7.836
Activos intangibles	27.784	25.603
Derecho de uso de activos	19.859	-
Otros activos	-	34
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	74.394	44.439
Activos por impuesto diferido	633	571
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	25	216
Activos restringidos	1.871	4.401
Créditos por ventas y otros créditos	23.128	17.680
Inversiones en activos financieros	3.513	4.128
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultado	-	5.971
Instrumentos financieros derivados	142	136
<b>Total del activo no corriente</b>	<b><u>421.482</u></b>	<b><u>476.445</u></b>
<b>Activo corriente</b>		
Propiedades para la venta	2.316	523
Inventarios	4.683	1.639
Activos restringidos	6.209	6.261
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	307	557
Grupo de activos destinados para la venta	41.678	11.498
Créditos por ventas y otros créditos	37.143	32.221
Inversiones en activos financieros	19.434	46.048
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultado	3.377	16.666
Instrumentos financieros derivados	211	59
Efectivo y equivalentes de efectivo	90.359	86.443
<b>Total del activo corriente</b>	<b><u>205.717</u></b>	<b><u>201.915</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>627.199</u></b>	<b><u>678.360</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	57.127	45.843
Interés no controlante	65.528	76.813
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>122.655</u></b>	<b><u>122.656</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Préstamos	297.818	381.639
Pasivos por arrendamientos	13.376	-
Pasivos por impuesto diferido	44.037	52.590
Deudas comerciales y otras deudas	2.169	2.505
Provisiones	3.063	11.452
Beneficios a los empleados	447	188
Instrumentos financieros derivados	55	1.469
Remuneraciones y cargas sociales	195	157
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b><u>361.160</u></b>	<b><u>450.000</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	29.672	26.528
Préstamos	78.341	65.036
Pasivos por arrendamientos	4.869	-
Provisiones	2.440	2.463
Grupo de pasivos destinados para la venta	22.212	8.137
Remuneraciones y cargas sociales	4.105	3.009
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	625	495
Instrumentos financieros derivados	1.120	36
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b><u>143.384</u></b>	<b><u>105.704</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b><u>504.544</u></b>	<b><u>555.704</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>627.199</u></b>	<b><u>678.360</u></b>



**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados  
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018**

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

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
Ingresos	95.793	92.181	78.187
Costos	(62.204)	(59.391)	(49.112)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>33.589</b>	<b>32.790</b>	<b>29.075</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	30.742	(37.877)	19.160
Gastos generales y de administración	(10.869)	(10.643)	(9.497)
Gastos de comercialización	(13.757)	(12.270)	(11.749)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	(2.470)	-	-
Otros resultados operativos, netos	1.104	273	2.109
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>	<b>38.339</b>	<b>(27.727)</b>	<b>29.098</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8.517	(7.200)	(3.722)
<b>Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>46.856</b>	<b>(34.927)</b>	<b>25.376</b>
Ingresos financieros	1.368	1.745	1.309
Costos financieros	(21.465)	(20.248)	(24.965)
Otros resultados financieros	(14.334)	4.196	(15.203)
RECPAM	90	(528)	(882)
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>(34.341)</b>	<b>(14.835)</b>	<b>(39.741)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>12.515</b>	<b>(49.762)</b>	<b>(14.365)</b>
Impuesto a las ganancias	(6.869)	4.251	11.135
<b>Resultado de operaciones continuadas</b>	<b>5.646</b>	<b>(45.511)</b>	<b>(3.230)</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	18.085	7.140	36.441
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>23.731</b>	<b>(38.371)</b>	<b>33.211</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión	23.398	(3.223)	3.334
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias	(102)	19	(37)
Superávit por revaluación	402	-	212
<i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i>			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	(137)	(66)	(60)
<b>Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas</b>	<b>23.561</b>	<b>(3.270)</b>	<b>3.449</b>
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas	(9.379)	1.245	10.056
<b>Total de otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>14.182</b>	<b>(2.025)</b>	<b>13.505</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>37.913</b>	<b>(40.396)</b>	<b>46.716</b>
Resultado integral de operaciones continuadas	29.207	(48.781)	220
Resultado integral de operaciones discontinuadas	8.706	8.385	46.496
<b>Resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>37.913</b>	<b>(40.396)</b>	<b>46.716</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	14.249	(36.610)	21.047
Interés no controlante	9.482	(1.761)	12.164
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	4.142	(39.076)	(3.423)
Interés no controlante	1.504	(6.435)	193
<b>Resultado integral atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	13.264	(37.548)	17.685
Interés no controlante	24.649	(2.848)	29.031
<b>Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	7.497	(40.374)	(10.542)
Interés no controlante	21.710	(8.407)	10.762
<b>Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico	24,76	(63,68)	36,58
Diluido	24,62	(63,68)	36,37
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico	7,20	(67,97)	(5,95)
Diluido	7,16	(67,97)	(5,95)

**Estados de Flujo de Efectivo Consolidados**  
**por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018**

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

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	28.915	21.417	7.941
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(650)	(730)	(1.683)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas</b>	<b>28.265</b>	<b>20.687</b>	<b>6.258</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	2.848	6.354	14.161
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>	<b>31.113</b>	<b>27.041</b>	<b>20.419</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.492)	(324)	(477)
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(2.702)	-	-
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(4.389)	(6.430)	(4.769)
Cobros por venta de propiedades de inversión	13.192	1.018	887
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(4.933)	(5.064)	(5.165)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	3.371	16	47
Adquisición de activos intangibles	(4.014)	(4.006)	(1.654)
Efectivo incorporado por combinación de negocios, neto del efectivo pagado	1.945	-	(344)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	1.994	1.131	403
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	5.049	8.377	665
Cobro de préstamos otorgados	-	240	1.612
Disminución / (aumento) de activos restringidos, netos	6.494	1.904	(7.302)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(14.319)	(49.054)	(65.908)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	38.080	67.918	60.417
Intereses cobrados de activos financieros	865	1.561	948
Dividendos cobrados de activos financieros	107	129	672
Pago por adquisición de otros activos	-	-	(297)
Cobro por venta de activos intangibles	28	-	-
Cobro por liquidación de asociada	-	-	29
Préstamos otorgados a vinculadas	(165)	(14)	(952)
Préstamos otorgados	(922)	(130)	(280)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas</b>	<b>38.189</b>	<b>17.272</b>	<b>(21.468)</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	2.455	(6.083)	(9.065)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>	<b>40.644</b>	<b>11.189</b>	<b>(30.533)</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	30.670	47.412	38.926
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(68.328)	(48.724)	(39.054)
Obtención / (Cancelación) neta de préstamos de corto plazo	2.516	(1.013)	839
Intereses pagados	(19.154)	(19.017)	(15.892)
Recompra de obligaciones negociables	(13.071)	(7.378)	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	-	2.761	791
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	(602)	(7.200)	(1.625)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias	-	13	6.925
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias	-	-	(89)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	64	-
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(961)	(1.472)	(2.813)
Cobro por emisión de acciones y otros instrumentos del patrimonio	1.897	-	(2.848)
Cobros por venta al interés no controlante	379	-	-
(Pagos) / Cobros netos de instrumentos financieros derivados	(3.923)	(655)	204
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación continuadas</b>	<b>(70.577)</b>	<b>(35.209)</b>	<b>(14.636)</b>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación discontinuadas	(5.548)	7.455	8.473
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) por actividades de financiación</b>	<b>(76.125)</b>	<b>(27.754)</b>	<b>(6.163)</b>
(Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(4.123)	2.750	(29.846)
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	(245)	7.726	13.569
<b>(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(4.368)</b>	<b>10.476</b>	<b>(16.277)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	86.443	82.974	71.547
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	(450)	(242)	(856)
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	8.734	(6.765)	28.560
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>90.359</b>	<b>86.443</b>	<b>82.974</b>

### **Oficinas Centrales**

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

[www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar)

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Relación con Inversores**

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

[finanzas@irsa.com.ar](mailto:finanzas@irsa.com.ar)

### **Asesores Legales de la compañía**

#### **Estudio Zang, Bergel & Viñes**

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Agente de Registro y Transferencia**

#### **Caja de Valores S.A.**

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Audidores independientes de la compañía**

#### **PricewaterhouseCoopers Argentina**

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7º Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Agente Depositario de GDS´s**

#### **The Bank of New York Mellon**

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

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

Tel (international) 1 610 312 5315

[shareowner-svcs@bankofny.com](mailto:shareowner-svcs@bankofny.com)



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