

Anuncio de Resultados

IIT PF 2020



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

Miércoles 12 de febrero de 2020, 11:00 AM BA (09:00 AM US EST)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

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

1-412-317-6388 (international)

54-11-39845677 (Argentina)

Conference ID # IRSA

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=e68cfbc5-c5dd-4c64-82cf-cdf1f43955bc>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 24 de febrero de 2020

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10139152**

- El resultado neto del primer semestre del PF 2020 registró una ganancia de ARS 4.857 millones comparado con una pérdida de ARS 8.363 millones en 6M19, principalmente explicado por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en el centro de operaciones Argentina y el resultado proveniente de la desconsolidación de Gav-Yam, producto de la pérdida de control, compensado por menores resultados de la valuación a mercado de Clal en el centro de operaciones Israel y pérdidas por diferencias de tipo de cambio en Argentina.
- El resultado neto atribuible al accionista controlante registró una pérdida de ARS1.421 millones comparado con una pérdida de ARS 8.093 millones en el primer semestre de 2019.
- El EBITDA ajustado del primer semestre del PF 2020 fue de ARS 11.656 millones (ARS 3.442 millones del centro de operaciones de Argentina y ARS 8.214 millones del centro de operaciones de Israel), incrementándose un 16,1% respecto a igual período de 2019.
- El EBITDA ajustado de los segmentos de renta en Argentina disminuyó un 11,6% en el semestre comparado, debido principalmente a la caída del 18,7% en centros comerciales y del 29,2% en hoteles compensado parcialmente por un crecimiento del 38,1% en el negocio de oficinas.
- Con fecha 14 de noviembre de 2019, distribuimos un dividendo en especie por la suma de ARS 480 millones pagadero en acciones de IRSA Propiedades Comerciales (0,00404623926578 acciones IRCP/acción IRSA y 0.0404623926578 acciones IRCP/ADR IRSA).

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

Resultados Consolidados

<i>(en ARS millones)</i>	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos	21.978	21.409	2,7%	42.786	39.719	7,7%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-6.375	-20.471	-68,9%	3.724	-9.081	-
Resultado Operativo	-5.582	-17.118	-67,4%	7.083	-3.264	-
Depreciaciones y Amortizaciones	3.588	2.509	43,0%	6.912	4.627	49,4%
EBITDA⁽¹⁾	-1.994	-14.609	-86,4%	13.995	1.363	926,8%
EBITDA ajustado⁽¹⁾	5.766	5.459	5,6%	11.656	10.041	16,1%
Resultado del Período	-7.423	-18.492	-59,9%	4.857	-8.363	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-5.108	-17.018	-70,0%	-1.421	-8.093	-82,4%
Atribuible a interés no controlante	-2.315	-1.474	57,1%	6.278	-270	-

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los Ingresos de la compañía aumentaron un 7,7% durante el primer semestre del ejercicio fiscal 2020 comparado con igual periodo de 2019, y el EBITDA ajustado aumentó un 16,1% alcanzando los ARS 11.656 millones, ARS 3.442 millones proveniente del Centro de Operaciones Argentina, que disminuyó un 5,5%, y ARS 8.214 millones del Centro de Operaciones Israel, que se incrementó un 28,4% producto, principalmente, de un incremento en el EBITDA en el segmento de Telecomunicaciones (Cellcom) como consecuencia del impacto de implementación de IFRS 16: los costos de arrendamiento ahora son incluidos dentro de las Amortizaciones.

El Resultado Neto para el período bajo análisis registró una ganancia de ARS 4.857 millones comparada con una pérdida de ARS 8.363 millones durante el mismo período de 2019, principalmente explicado por mayores resultados por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión en el centro de operaciones de Argentina y 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 y el impacto negativo de la valuación a mercado de las acciones de Mehadrin en el centro de operaciones de Israel.

Centro de Operaciones Argentina

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 45.183 millones, cayendo un 0,7% en términos reales comparado con igual período de 2019 incrementándose un 4,8% en el segundo trimestre, período en el que se evidenció una mayor recuperación del consumo en nuestros Centros Comerciales impulsada por las medidas de incentivo “Ahora 12” y “Ahora 18”. Considerando los mismos Centros Comerciales, es decir, excluyendo Buenos Aires Design en el ejercicio 2019, las ventas de locatarios se incrementaron un 0,4% durante el primer semestre de 2020 y un 5,6% en el segundo trimestre.

La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 332.812 m² en el trimestre, en línea con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio se mantiene estable en torno al 95,0%, aunque inferior a la observada a comienzos del ejercicio anterior, producto, principalmente, de la salida anticipada de Walmart en Dot Baires Shopping. Excluyendo el efecto de los m² vacantes remanentes en la superficie ocupada por Walmart, la ocupación alcanzó el 97,9%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

<i>(en ARS millones, excepto indicado)</i>	IIT 20	IT 20	IVT 19	IIIT 19	IIT 19
Superficie Alquilable Total (m ²)	332.812	332.277	332.150	332.774	332.119
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	24.648	20.537	20.587	17.064	23.515
Ocupación	95,0%	94,3%	94,7%	94,5%	94,9%

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.939	2.210	-12,3%	3.644	4.207	-13,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-2.368	-10.121	-76,6%	-1.876	-13.663	-86,3%
Resultado Operativo	-990	-8.327	-88,1%	702	-10.465	-
Depreciaciones y Amortizaciones	41	28	46,4%	72	62	16,1%
EBITDA⁽¹⁾	-949	-8.299	-88,6%	774	-10.403	-107,4%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	1.419	1.822	-22,1%	2.650	3.260	-18,7%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento disminuyeron un 13,4% en el primer semestre del ejercicio 2020, comparado con el mismo período del año anterior, debido principalmente al impacto de los componentes fijos que no acompañaron la recuperación de las ventas de locatarios del semestre, como los alquileres básicos que cayeron un 20,2% en términos reales y derechos de admisión que cayeron 5,8%, así como a la inclusión en el período fiscal anterior de ingresos extraordinarios por ARS 135 millones en concepto de indemnización por la rescisión del contrato de Walmart en Dot Baires Shopping. Los costos del segmento sumados a los gastos generales, de administración y comercialización (SG&A) disminuyeron aproximadamente un 6,0% en el período. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 2.650 millones, 18,7% por debajo del mismo período del ejercicio 2019 debido, principalmente, a mayores bonificaciones comerciales otorgadas durante el primer semestre de 2020. El margen de EBITDA Ajustado, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 72,7%, 4,8 pp por debajo del correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de apertura	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.655	136	99,1%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.760	164	98,1%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.330	129	94,7%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	98,6%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	94,4%	100%
Buenos Aires Design ⁽⁵⁾	nov-97	CABA	-	-	-	-
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.805	167	77,8%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	99,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.311	86	99,5%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.681	141	98,9%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.065	129	98,4%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	99,3%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	96,0%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	96,6%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁶⁾	sep-07	Córdoba				
Total			332.812	1.566	95,0%	

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

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

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

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

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

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

(por Centro Comercial, en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Alto Palermo	3.190	2.930	8,9%	5.739	5.558	3,3%
Abasto Shopping	3.081	3.074	0,2%	5.722	6.051	-5,4%
Alto Avellaneda	2.801	2.794	0,3%	5.114	5.424	-5,7%
Alcorta Shopping	1.947	1.737	12,1%	3.390	3.184	6,5%
Patio Bullrich	1.260	1.166	8,1%	2.235	2.042	9,5%
Buenos Aires Design ⁽¹⁾	-	169	-100,0%	-	495	-100,0%
Dot Baires Shopping	2.509	2.376	5,6%	4.464	4.647	-3,9%
Soleil	1.259	1.205	4,5%	2.385	2.344	1,7%
Distrito Arcos	1.461	1.176	24,2%	2.680	2.202	21,7%
Alto Noa Shopping	971	974	-0,3%	1.869	1.941	-3,7%
Alto Rosario Shopping	2.478	2.213	12,0%	4.530	4.332	4,6%
Mendoza Plaza Shopping	1.681	1.686	-0,3%	3.293	3.401	-3,2%
Córdoba Shopping	793	791	0,3%	1.424	1.477	-3,6%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	475	499	-4,8%	943	1.006	-6,3%
Alto Comahue	742	725	2,3%	1.395	1.380	1,1%
Total	24.648	23.515	4,8%	45.183	45.484	-0,7%

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

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Tienda Ancla	1.333	1.283	3,9%	2.413	2.449	-1,3%
Vestimenta y calzado	14.382	13.910	3,4%	25.482	25.542	-0,2%
Entretenimiento	487	480	1,5%	1.343	1.345	-0,1%
Hogar	514	497	3,4%	917	1.085	-15,5%
Restaurant	2.339	2.277	2,7%	4.846	4.943	-2,0%
Misceláneos	3.479	2.995	16,2%	6.047	5.737	5,4%
Servicios	251	235	6,8%	493	534	-7,7%
Electro	1.863	1.838	1,4%	3.637	3.849	-5,5%
Total	24.648	23.515	4,8%	45.183	45.484	-0,7%

Composición Ingresos al 31 de diciembre

(por concepto, en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	831	1.034	-19,6%	1.686	2.113	-20,2%
Alquileres Porcentuales	652	516	26,4%	1.060	912	16,3%
Total de alquileres	1.481	1.550	-4,4%	2.745	3.023	-9,2%
Ingresos por publicidad no tradicional	49	64	-23,0%	95	111	-14,2%
Ingresos por cargos de admisión	241	225	7,4%	455	483	-5,8%
Gerenciamiento	23	32	-27,1%	47	57	-18,9%
Estacionamiento	91	111	-18,2%	190	240	-20,6%
Comisiones	46	73	-37,1%	92	122	-24,8%
Otros	8	155	-95,0%	20	171	-88,3%
Subtotal ⁽²⁾	1.939	2.210	-12,3%	3.644	4.207	-13,4%
FPC y Expensas	733	719	2,0%	1.423	1.487	-4,3%
Total	2.672	2.929	-8,8%	5.067	5.694	-11,0%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 205,9 millones acumulados a diciembre de 2019.

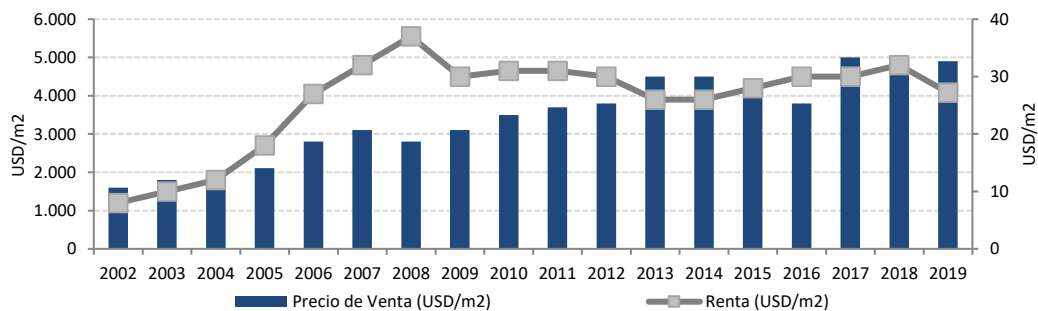
(2) No incluye Patio Olmos.

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado un período de gran volatilidad cambiaria. El precio por los espacios comerciales Premium ascendió levemente a USD/m² 4.900, mientras que los precios de alquiler disminuyeron levemente con respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 27,2 para el segmento A+. La vacancia del segmento premium alcanzó el 7,6%.

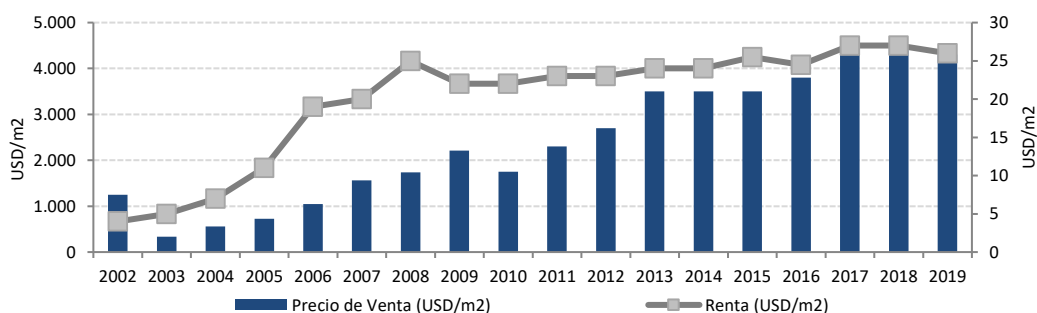
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en su potencial para los próximos años. Los precios de renta oscilan los USD/m² 26,0.

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



Fuente: LJ Ramos.

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



Fuente: LJ Ramos.

La superficie total alquilable durante el segundo trimestre del ejercicio fiscal 2020 fue de 115.639 m² incrementándose notablemente con respecto al mismo período del año anterior producto de la inauguración del edificio Zetta en mayo de 2019.

La ocupación promedio del portfolio mejora levemente en relación con los dos trimestres anteriores ascendiendo a 88,7%, sin embargo, es inferior a la del mismo período del año anterior debido a un incremento en la vacancia de nuestros edificios clase B, Suipacha 661 y Philips. Si consideramos la ocupación del portfolio A+ y A, la misma alcanzó el 97,1%. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m² 26,9 en línea con los valores de trimestres anteriores.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIT 20	IT 20	IVT 19	IIIT 19	IIT 19
Superficie alquilable	115.639	115.640	115.378	83.205	83.213
Ocupación Total	88,7%	88,1%	88,3%	91,4%	90,0%
Ocupación clase A+ y A	97,1%	96,6%	97,2%	95,0%	93,1%
Ocupación clase B	47,5%	46,2%	45,0%	79,6%	79,6%
Renta USD/m ²	26,9	26,6	26,4	26,3	27,0

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	523	455	14,9%	1.095	840	30,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-2.271	-7.961	-71,5%	3.326	3.863	-13,9%
Resultado Operativo	-1.888	-7.623	-75,2%	4.178	4.486	-6,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	15	2	650,0%	21	9	133,3%
EBITDA⁽¹⁾	-1.873	-7.621	-75,4%	4.199	4.495	-6,6%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	398	340	17,1%	873	632	38,1%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

En términos reales, durante el primer semestre del ejercicio fiscal 2020, los ingresos de oficinas se incrementaron un 30,4% en relación a igual período de 2019. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 38,1% comparado con el mismo período del año anterior debido al impacto positivo de la devaluación en nuestros contratos denominados en dólares y al efecto de la inauguración y el aplanamiento de la renta del nuevo edificio Zetta. El margen de EBITDA alcanzó en el período 79,7%, 4,5 pp por encima del mismo período del año anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de diciembre de 2019. Asimismo, se incluye enmendada la información comparativa al 30 de junio de 2019:

	Fecha de Adquisición	Participación efectiva de IRSA	Al 31 de diciembre de 2019		Al 30 de junio de 2019	
			Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾
Oficinas⁽³⁾						
Edificio República	28/04/08	100%	19.885	92,6%	19.885	95,2%
Torre Bankboston	27/08/07	100%	14.865	96,4%	14.865	93,5%
Intercontinental Plaza	18/11/97	100%	2.979	100,0%	2.979	100,0%
Bouchard 710	01/06/05	100%	15.014	100,0%	15.014	100,0%
Suipacha 652/64	22/11/91	100%	11.465	31,2%	11.465	44,6%
Dot Building	28/11/06	80%	11.242	100,0%	11.242	100,0%
Edificio Philips	05/06/17	100%	8.016	70,8%	7.755	45,7%
Edificio Zetta	06/05/19	80%	32.173	97,5%	32.173	97,5%
Subtotal Oficinas		N/A	115.639	88,7%	115.378	88,3%
Otras Propiedades						
Santa María del Plata S.A	17/10/97	100%	116.100	17,3%	116.100	25,9%
Nobleza Piccardo ⁽⁴⁾	31/05/11	50,0%	109.610	22,5%	109.610	78,4%
Otras Propiedades ⁽⁵⁾	N/A	N/A	12.292	35,6%	12.292	35,6%
Subtotal Otras Propiedades		N/A	238.002	20,6%	238.002	50,6%
Total Oficinas y Otros		N/A	353.641	42,9%	353.380	62,9%

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

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable

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

(4) A través de Quality Invest S.A.

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

IV. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos	392	477	-17,8%	460	515	-10,7%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-1.670	-4.064	-58,9%	2.544	197	1.191,4%
Resultado Operativo	-1.590	-3.862	-58,8%	2.538	344	637,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	3	-	5	5	-
Resultado Permutas	239	403	-40,7%	239	403	-40,7%
EBITDA⁽¹⁾	-1.587	-3.859	-58,9%	2.543	349	628,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-156	-198	-21,2%	-240	-251	-4,4%

(1) Ver Punto XIX: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento “Ventas y Desarrollos” cayeron un 10,7% durante el primer semestre del ejercicio 2020 comparado con igual período del año anterior, debido a que durante el ejercicio pasado se reconoció la venta de un terreno por parte de Zetol. El EBITDA Ajustado del segmento fue negativo en ARS 240 millones, comparado con una pérdida de ARS 251 millones en el mismo período del año anterior.

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

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 31 de diciembre era del 51,0% y la finalización está prevista para julio de 2020.

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 contará con 30.832 m2 correspondientes a 26 pisos y 272 cocheras del edificio. La inversión estimada en el proyecto asciende a la suma de ARS 2.600 millones y al 31 de diciembre de 2019, el grado de avance del desarrollo era del 86,0%. Al día de la fecha, contamos con el 38% de los m2 de ABL propios de IRSA CP con contratos de locación firmados y hay buenas perspectivas de comercialización del resto de la superficie.

VI. Hoteles

En el primer semestre del ejercicio 2020, el segmento hoteles ha registrado una caída en su nivel de ingresos del orden del 12,8% 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 trimestre pasado. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 332 millones durante el período bajo análisis, 29,2% por debajo del registrado en el mismo período del año anterior principalmente debido a que durante IIT19 impactó la realización del G-20 en el Intercontinental así como el evento del Emir de Qatar en el Llao Llao.

	IIT 20	IT 20	IVT 19	IIIT 19	IIT 19
Ocupación Promedio	68,1%	61,6%	65,2%	69,3%	68,5%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	180	163	197	209	205

(en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos	694	816	-15,0%	1.268	1.454	-12,8%
Resultado Operativo	172	275	-37,5%	241	398	-39,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	55	35	57,1%	91	71	28,2%
EBITDA	227	310	-26,8%	332	469	-29,2%

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de diciembre de 2019:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación USD ⁽²⁾
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	313	77,2%	141
Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	100,00%	200	65,0%	112
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50,00%	205	57,1%	337
Total	-	-	718	68,1%	180

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

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

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

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

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

VII. Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

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

Al 31 de diciembre de 2019, el edificio estaba ocupado en un 95,6% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m² 78,3.

Lipstick	Dec-19	Dec-18	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.092	-
Ocupación	95,6%	96,9%	-1,3 p.p
Renta (US\$/m2)	78,3	76,9	1,8%

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 y el propietario del ground lease solicitó la transferencia de los fondos depositados en garantía a su favor. La compañía continuará las negociaciones tratando de obtener fuentes de fondeo que nos permitan ejecutar la compra. Con posterioridad al cierre del período, el día 7 de febrero de 2020 se ejecutó la extinción del crédito con RBC por un monto de USD 1,6 millones.

Inversión en Condor Hospitality Trust.

El 19 de julio de 2019, Condor firmó un acuerdo y plan de fusión con una sociedad no relacionada al grupo. 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.

Se estima que la operación se perfeccionará durante el tercer trimestre del ejercicio 2020. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, el Grupo poseía 2.245.099 acciones ordinarias y 325.752 acciones Serie E.

VIII. Corporativo

(en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-105	-254	-58,7%	-177	-326	-45,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	2	-50,0%	2	2	-
EBITDA	-104	-252	-58,7%	-175	-324	-46,0%

IX. Operaciones financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 31 de diciembre de 2019. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer semestre de 2020 una pérdida de ARS 993 millones comparado con una pérdida de ARS 121 millones en el mismo periodo de 2019. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

Centro de Operaciones Israel

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

Al 31 de diciembre de 2019, la participación indirecta de IRSA en IDB Development Corp. era del 100% de su capital social y en Discount Corporation Ltd. (“DIC”), del 82,31% de su capital social.

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

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

Resultados del Segmento

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

Bienes Raíces (Property & Building - PBC) - ARS MM	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos	3.039	3.338	-9,0%	6.277	6.153	2,0%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-164	487	-133,7%	-164	487	-133,7%
Resultado Operativo	-429	1.562	-127,5%	610	2.399	-74,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	46	13	253,8%	61	25	144,0%
Desvalorización de Asociadas y Negocios Conjuntos	1.621	0	100,0%	1.621	0	100,0%
EBITDA	-383	1.575	-124,3%	671	2.424	-72,3%
EBITDA ajustado	-219	1.088	-120,1%	2.456	1.937	26,8%

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria PBC alcanzaron en el primer semestre de 2020 los ARS 6.277 millones y ARS 610 millones respectivamente y para el mismo período finalizado el 31 de diciembre de 2018, alcanzaron los ARS 6.153 millones y ARS 2.399 millones respectivamente. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio real del 13,5% 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 el impairment de Mehadrin como consecuencia de la baja en la cotización de la acción.

Telecomunicaciones (Cellcom) ARS MM	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos	14.096	12.782	10,3%	27.595	24.018	14,9%
Resultado Operativo	-479	196	-344,4%	-168	43	-490,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	3.287	2.420	35,8%	6.467	4.424	46,2%
EBITDA	2.808	2.616	7,3%	6.299	4.467	41,0%

El segmento de Telecomunicaciones llevado a cabo por "Cellcom" alcanzó en el período de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019 los ARS 27.595 millones de ingresos y una pérdida operativa de ARS 168 millones. Para el mismo período de 2019, los ingresos fueron de ARS 24.018 millones y la ganancia operativa de ARS 43 millones. El aumento en los ingresos se debió al incremento de los equipos vendidos, acompañado de un aumento del 2,8% en los ingresos de línea fija. A nivel de EBITDA, bajaron los costos de arrendamiento ya que por la implementación de la NIIF 16 estos se cargan al resultado financiero.

Otros (resto de subsidiarias) ARS MM	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos	492	405	21,5%	895	749	19,5%
Resultado Operativo	-143	-357	-59,9%	-190	-31	512,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	118	16	637,5%	147	37	297,3%
EBITDA	-25	-341	-92,7%	-43	6	-816,7%

El segmento "**Otros**" alcanzó ingresos en el primer trimestre del ejercicio 2020 de ARS 895 millones y una pérdida operativa de ARS 190 millones. Durante el mismo período ejercicio 2019, alcanzó ingresos por ARS 749 millones y una pérdida operativa de ARS 31 millones. Esto se debe principalmente a un incremento en los ingresos de Epsilon y Bartan, Adicionalmente durante el primer semestre del FY19 se vendieron compañías asociadas mientras en el periodo actual no se registraron ventas de este tipo.

Corporativo (DIC, IDBD y Dolphin) ARS MM	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-259	202	-228,2%	-498	-9	5.433,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	-259	202	-228,2%	-498	-9	5.433,3%

El segmento “**Corporativo**” alcanzó en el período de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019 una pérdida operativa de ARS 498 millones y para el mismo período del 2019, una pérdida de ARS 9 millones. Esto se debe principalmente a que durante el primer semestre de 2019 tuvimos resultados positivos por la venta de acciones de Shufersal.

En relación con “Clal”, el Grupo valúa su tenencia en dicha compañía de seguros como un activo financiero a valor de mercado. La valuación de las acciones de Clal al 31/12/2019 ascendía a ARS 7.337 millones.

XI. EBITDA por Centro de Operaciones (ARS millones)

Centro de Operaciones Argentina

IIT PF 20	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia / (pérdida) operativa	702	4.178	2.538	241	-61	-177	180	7.601
Depreciaciones y amortizaciones	72	21	5	91	1	2	22	214
EBITDA	774	4.199	2.543	332	-60	-175	202	7.815

IIT PF 19	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia / (pérdida) operativa	-10.464	4.486	344	398	-44	-326	-219	-5.825
Depreciaciones y amortizaciones	61	9	5	71	2	2	-2	148
EBITDA	-10.403	4.495	349	469	-42	-324	-221	-5.677
Var EBITDA	-107,4%	-6,6%	628,7%	-29,2%	42,9%	-46,0%	-191,4%	-237,7%

Centro de Operaciones Israel

IIT PF 20	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
Ganancia / (pérdida) operativa	610	-168	-190	-498	-246
Depreciaciones y amortizaciones	61	6.467	147	0	6.675
EBITDA	671	6.299	-43	-498	6.429
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	671	6.299	-43	-498	6.429

IIT PF 19	Bienes Raíces	Tele-comunicaciones	Otros	Corporativo	Total
Ganancia / (pérdida) operativa	2.399	43	-31	-9	2.402
Depreciaciones y amortizaciones	25	4.424	37	0	4.486
EBITDA	2.424	4.467	6	-9	6.888
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	2.424	4.467	6	-9	6.888
Var EBITDA	-72,3%	41,0%	-816,7%	5.433,3%	-6,7%
Var EBITDA Ajustado	-72,3%	41,0%	-816,7%	5.433,3%	-6,7%

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	41.298	-40	1.540	-12	42.786
Costos	-24.857	21	-1.611	3	-26.444
Ganancia bruta	16.441	-19	-71	-9	16.342
Resultado por venta de propiedades de inversión	3.977	-253	-	-	3.724
Gastos generales y de administración	-4.662	7	-	15	-4.640
Gastos de comercialización	-5.765	4	-25	-	-5.786
Otros resultados operativos, netos	-2.636	14	71	-6	-2.557
Ganancia Operativa	7.355	-247	-25	-	7.083
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-1.852	181	-	-	-1.671
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	5.503	-66	-25	-	5.412

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

XIII. Deuda financiera y otras

Centro de Operaciones Argentina

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 31 de diciembre de 2019:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	20,7	Variable	< 360 días
ON Clase II (USD)	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase II (CLP)	CLP	42,1	10,50%	ago-20
ON Clase I	USD	181,5	10,00%	nov-20
Mutuo con IRSA CP	USD	26,5	-	mar-22
Otra deuda	USD	26,5	-	feb-22
Deuda Total IRSA		368,7		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾	USD	1,2		
Deuda Neta IRSA	USD	367,5		
Descubiertos Bancarios	ARS	7,9	-	< 360 d
ON IRCP Clase IV ⁽²⁾	USD	133,9	5,0%	sep-20
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		536,8		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾		189,9		
Deuda Neta de IRSA CP		346,9		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 59,89 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Neto de recompras.

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

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 31 de diciembre de 2019:

Deuda ⁽¹⁾	Neta (NIS millones)
Deuda IDBD	1.817
Deuda DIC	2.875

(1) Caja en IDB incluye NIS 192 millones como colateral de la transacción de swap de Clal

XIV. Hechos Relevantes del período y Posteriores

Centro de Operaciones Argentina

Octubre y diciembre 2019: Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias 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 PC) 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).

Centro de Operaciones Israel

Noviembre y diciembre 2019: Venta de acciones de Clal y Aumento de Capital

El 2 de mayo de 2019, IDB 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 IDB 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, IDB 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 IDB 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 IDB no participó. Adicionalmente, IDB 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, IDB vendió 617.017 acciones de Clal a un precio promedio de NIS 53,77 por acción representativas del 0,9% del capital social emitido.

A la fecha de emisión de los estados contables, la tenencia de IDBD en Clal en forma directa asciende a 8,5% y adicionalmente, posee un 7,1% a través de contratos de swap.

Febrero 2020: Garantía otorgada por Dolphin Netherlands

Con posterioridad al cierre del período, el 4 de febrero de 2020, Dolphin Netherlands otorgó a las entidades financieras, a través de las cuales IDB realizó las transacciones de swap de acciones de Clal en agosto y noviembre de 2018, garantías por aproximadamente NIS 11 millones, que serán parte de los depósitos comprometidos que IDB asumió como parte de los términos de dichas transacciones.

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

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

XV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

<i>(en ARS millones)</i>	31.12.2019	30.06.2019
Activo no corriente	323.322	419.430
Activo corriente	178.207	177.754
Total Activo	501.529	597.184
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	34.340	40.357
Interés no controlante	47.055	67.621
Total Patrimonio Neto	81.395	107.978
Pasivo no corriente	310.864	396.152
Pasivo corriente	109.270	93.054
Total Pasivo	420.134	489.206
Total Pasivo y Patrimonio Neto	501.529	597.184

XVI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2019	31.12.2018
Resultado operativo	7.083	-3.264
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-1.671	-1.212
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	5.412	-4.476
Ingresos financieros	536	728
Costos financieros	-10.487	-10.152
Otros resultados financieros	-5.084	-238
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	206	-579
Resultados financieros, netos	-14.829	-10.241
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-9.417	-14.717
Impuesto a las ganancias	-2.365	3.312
Resultado del período de las operaciones continuadas	-11.782	-11.405
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	16.639	3.042
Resultado del período	4.857	-8.363
Otros resultados integrales del período	7.389	375
Resultado integral del período	12.246	-7.988
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	-3.902	-8.380
Interés no controlante	16.148	392

XVII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.12.2019	31.12.2018
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	16.780	10.578
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	13.819	255
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación	-45.787	1.265
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-15.188	12.098
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	76.098	73.045
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-522	-974
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo	4.365	-2.452
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	64.753	81.717

XVIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)	31.12.2019	31.12.2018
Liquidez		
ACTIVO CORRIENTE	178.207	1,63
PASIVO CORRIENTE	109.270	198.375
		1,94
Endeudamiento		
PASIVO TOTAL	420.134	12,23
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	34.340	516.602
		7,95
Solvencia		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	34.340	0,08
PASIVO TOTAL	420.134	516.602
		0,13
Inmovilización del Capital		
ACTIVO NO CORRIENTE	323.322	0,64
ACTIVO TOTAL	501.529	458.260
		656.635

XIX. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2019	2018
Resultado del período	4.857	-8.363
Resultado de operaciones discontinuadas	-16.639	-3.042
Intereses ganados	-443	-436
Intereses perdidos	9.997	9.907
Impuesto a las ganancias	2.365	-3.312
Depreciaciones y amortizaciones	6.912	4.627
EBITDA (no auditado)	7.049	-619
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-3.721	9.081
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.671	1.212
Dividendos ganados	-75	-66
Diferencias de cambio, netas	-4.427	-2.096
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	185	-525
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	2978	-1.333
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-206	579
Otros costos/ingresos financieros	6.820	4.211
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	1.621	0
Resultado permutas	-239	-403
EBITDA Ajustado (no auditado)	11.656	10.041
Margen de EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	27,24%	25,28%

(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 presente ejercicio se presenta con desafíos en ambos centros de operaciones: Argentina e Israel. La apreciación de los mercados internacionales respecto de Argentina se ha vuelto inestable como consecuencia de la crisis económica del país y ha incidido en las expectativas de desarrollo. A nivel global, se mantienen los conflictos comerciales entre diferentes países y una ralentización del crecimiento mundial que incide negativamente en América Latina.

En este contexto, y a sólo dos meses de la asunción del nuevo gobierno, el panorama económico en nuestro centro de operaciones de Argentina continúa incierto. Durante el segundo semestre del período fiscal 2020, IRSA Propiedades Comerciales continuará optimizando su eficiencia operativa, ocupando los m2 vacantes en Dot Baires Shopping producto de la salida anticipada de Walmart a la vez que seguirá innovando en las últimas tendencias tecnológicas para conocer más de cerca a sus clientes y visitantes. Con relación al segmento de oficinas, prevé inaugurar el 9º edificio del portafolio, "200 Della Paolera", ubicado en Catalinas, una de las zonas corporativas más premium de Argentina. Este edificio, de aproximadamente 35.000 m2 de ABL, 318 cocheras, vestuarios, servicios y amenities, se convertirá en un icono emblemático de la ciudad a la vez que tendrá Certificación LEED, que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio. El proceso de comercialización continúa avanzando con buen pronóstico de ocupación para su apertura, prevista para el último trimestre del PF 2020.

En relación con el Centro de Operaciones en Israel, seguiremos trabajando en 2020 en la mejora de los márgenes operativos de cada una de las subsidiarias y en la reducción de los niveles de deuda de las mismas y de las compañías holdings, a la vez que seguiremos vendiendo Clal Insurance y aquellos activos no estratégicos del portafolio. Confiamos en el valor de esta inversión, de la cual esperamos obtener buenos frutos en el futuro.

En el marco del contexto nacional e internacional anteriormente expuesto, 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 marco de ese análisis las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, emisión de obligaciones negociables convertibles u opciones de suscripción o una combinación de estos tres instrumentos, todo ello conforme fuera aprobado recientemente por la asamblea de accionistas del 30.10.2019, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

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

Saúl Zang

Vicepresidente I en ejercicio de la
presidencia

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019**

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2019</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	169.956	293.613
Propiedades, planta y equipo	26.674	28.087
Propiedades para la venta	4.336	6.899
Activos intangibles	23.462	22.539
Derecho de uso de activos	13.181	-
Otros activos	33	30
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	63.588	39.121
Activos por impuesto diferido	397	502
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	14	190
Activos restringidos	679	3.874
Créditos por ventas y otros créditos	16.954	15.564
Inversiones en activos financieros	3.965	3.634
Activos financieros disponibles para la venta	-	5.257
Instrumentos financieros derivados	83	120
Total del activo no corriente	<u>323.322</u>	<u>419.430</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	1.923	461
Inventarios	1.303	1.443
Activos restringidos	5.615	5.512
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	450	491
Grupo de activos destinados para la venta	36.488	10.122
Créditos por ventas y otros créditos	28.220	28.365
Inversiones en activos financieros	32.060	40.538
Activos financieros disponibles para la venta	7.337	14.672
Instrumentos financieros derivados	58	52
Efectivo y equivalentes de efectivo	64.753	76.098
Total del activo corriente	<u>178.207</u>	<u>177.754</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>501.529</u>	<u>597.184</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	34.340	40.357
Interés no controlante	47.055	67.621
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>81.395</u>	<u>107.978</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	253.502	335.969
Pasivos por arrendamientos	9.972	-
Pasivos por impuesto diferido	33.737	46.297
Deudas comerciales y otras deudas	1.780	2.206
Provisiones	11.451	10.082
Beneficios a los empleados	182	167
Instrumentos financieros derivados	89	1.293
Remuneraciones y cargas sociales	151	138
Total del pasivo no corriente	<u>310.864</u>	<u>396.152</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	19.938	23.353
Préstamos	58.970	57.253
Pasivos por arrendamientos	3.928	-
Provisiones	2.075	2.168
Grupo de pasivos destinados para la venta	19.726	7.163
Remuneraciones y cargas sociales	3.468	2.651
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	426	435
Instrumentos financieros derivados	739	31
Total del pasivo corriente	<u>109.270</u>	<u>93.054</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>420.134</u>	<u>489.206</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>501.529</u>	<u>597.184</u>

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018**

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

	Seis meses		Tres meses	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ingresos	42.786	39.719	21.978	21.409
Costos	(26.444)	(24.781)	(13.266)	(13.031)
Ganancia bruta	16.342	14.938	8.712	8.378
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3.724	(9.081)	(6.375)	(20.471)
Gastos generales y de administración	(4.640)	(4.716)	(2.286)	(2.535)
Gastos de comercialización	(5.786)	(5.296)	(3.113)	(2.660)
Otros resultados operativos, netos	(2.557)	891	(2.520)	169
Ganancia / (pérdida) operativa	7.083	(3.264)	(5.582)	(17.119)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.671)	(1.212)	(1.757)	(1.405)
Ganancia / (pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	5.412	(4.476)	(7.339)	(18.524)
Ingresos financieros	536	728	255	417
Costos financieros	(10.487)	(10.152)	(4.155)	(5.350)
Otros resultados financieros	(5.084)	(238)	3.828	83
RECPAM	206	(579)	542	(497)
Resultados financieros, netos	(14.829)	(10.241)	470	(5.347)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(9.417)	(14.717)	(6.869)	(23.871)
Impuesto a las ganancias	(2.365)	3.312	(315)	2.802
Resultado de operaciones continuadas	(11.782)	(11.405)	(7.184)	(21.069)
Resultado de operaciones discontinuadas	16.639	3.042	(239)	2.577
Resultado del período	4.857	(8.363)	(7.423)	(18.492)
Otros resultados integrales:				
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>				
Diferencia de conversión	3.355	2.412	(5.414)	(10.975)
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias	(74)	45	(59)	52
<i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i>				
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	(102)	-	(46)	-
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas	3.179	2.457	(5.519)	(10.923)
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	4.210	(2.082)	(51)	(10.216)
Total de otros resultados integrales del período	7.389	375	(5.570)	(21.139)
Resultado y otros resultados integrales del período	12.246	(7.988)	(12.993)	(39.631)
Resultado integral de operaciones continuadas	(8.603)	(8.948)	(12.703)	(31.991)
Resultado integral de operaciones discontinuadas	20.849	960	(290)	(7.640)
Resultado y otros resultados integrales del período	12.246	(7.988)	(12.993)	(39.631)
Resultado del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(1.421)	(8.093)	(5.108)	(17.018)
Interés no controlante	6.278	(270)	(2.315)	(1.474)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(10.308)	(9.719)	(6.492)	(18.577)
Interés no controlante	(1.474)	(1.686)	(692)	(2.492)
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(3.902)	(8.381)	(6.820)	(22.171)
Interés no controlante	16.148	393	(6.173)	(17.460)
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(6.953)	(9.487)	(6.184)	(15.186)
Interés no controlante	(1.650)	539	(6.519)	(16.805)
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico	(2,47)	(14,06)	(8,87)	(29,57)
Diluido	(2,47)	(14,06)	(8,87)	(29,57)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico	(17,89)	(16,89)	(11,27)	(32,28)
Diluido	(17,89)	(16,89)	(11,27)	(32,28)

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018**

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

	31.12.2019	31.12.2018
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	15.021	7.973
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(346)	(326)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas	14.675	7.647
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	2.105	2.931
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	16.780	10.578
Actividades de inversión:		
Adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos	(591)	(18)
Disminución de efectivo por desconsolidación de subsidiarias	-	(9)
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(119)	-
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(1.404)	(2.009)
Pago por adquisición de interés no controlante	-	(349)
Cobros por venta de propiedades de inversión	8.978	14
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(2.275)	(2.311)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	2.904	14
Adquisición de activos intangibles	(1.701)	(1.634)
Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos	(71)	(60)
Aumento de depósitos restringidos, netos	4.477	(636)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	74	246
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	43	7.288
Cobro de préstamos otorgados	27	104
Adquisición de inversiones en activos financieros	(10.652)	(23.846)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	14.327	29.096
Intereses cobrados de activos financieros	610	622
Dividendos cobrados de activos financieros	79	31
Cobro por venta de activos intangibles	25	-
Préstamos otorgados a vinculadas	(202)	(12)
Préstamos otorgados	(3.195)	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	11.334	6.531
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	2.485	(6.276)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	13.819	255
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	11.280	25.002
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(34.753)	(19.343)
Obtención neta préstamos de corto plazo	1.278	(1.084)
Intereses pagados	(7.863)	(7.498)
Recompra de obligaciones negociables	(11.456)	(2.213)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	-	144
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	(252)	(1.720)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias	-	8
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	80	77
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	(2)
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(203)	756
Cobro por emisión de acciones y otros instrumentos del patrimonio	2.417	-
(Pagos) / Cobros netos de instrumentos financieros derivados	(1.549)	294
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación continuadas	(41.021)	(5.579)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación discontinuadas	(4.766)	6.844
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación	(45.787)	1.265
(Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(15.012)	8.599
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	(176)	3.499
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(15.188)	12.098
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	76.098	73.045
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	(522)	(974)
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	4.365	(2.452)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	64.753	81.717

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Auditores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7º Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

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

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com



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