

# Anuncio de Resultados

PF 2017



**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica  
correspondiente al PF 2017  
Lunes 11 de septiembre de 2017, 10:00 AM Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

**Alejandro Elsztain, IIVP  
Daniel Elsztain. COO  
Matias Gaivironsky, CFO**

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

**1-844-308-3343 (toll free) ó  
1-412-717-9602 (international)  
Conference ID # IRSA**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.engage-x.com/Cover.aspx?PlatformId=so%2BiiYvMLJSZCP4rH7JU0A%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

---

## **PLAYBACK**

**Disponible hasta el 21 de septiembre de 2017**

Llamar al:

**1-877-344-7529**

**1-412-317-0088**

Access Code: **10111451**

---

Para mayor información  
**Alejandro Elsztain** – IIVP  
**Matías Gaivironsky** – CFO  
+ (5411) 4323 7449  
finanzas@irsa.com.ar  
[www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar)

Seguinos en Twitter  [@irsair](https://twitter.com/irsair)

## Principales eventos del Período

- Durante este año, hemos cambiado la metodología de valuación de nuestras propiedades de inversión de costo histórico a valor razonable, el cual fue reflejado en los estados contables en el cuarto trimestre del ejercicio.
- El EBITDA ajustado del período fiscal 2017 fue de ARS 9.957 millones (ARS 2.397 millones de Argentina y ARS 7.560 millones de Israel), incrementándose en un 63,8% respecto a 2016.
- El resultado neto del período PF17 registró una ganancia de ARS 5.520 millones comparado con una ganancia de ARS 9.496 millones en 2016 explicado principalmente por menores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión compensados por los resultados de la venta de Adama, y el aumento en el precio de cotización de Clal, sumado a que el período consolidado del centro de operaciones de Israel compara 12 meses de 2017 vs 6 meses de 2016.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 19,1% en el PF 2017 en tanto la renta promedio del portfolio de oficinas alcanzó los USD/m<sup>2</sup> 25,3. El EBITDA de los segmentos de renta creció un 27,5% en el ejercicio comparado.
- Alcanzamos una ocupación del 98,5% en centros comerciales, del 96,2% en oficinas y del 67,3% en nuestro portfolio de hoteles.
- Durante el período fiscal 2017, IDBD emitió obligaciones negociables en el mercado israelí por NIS 1.060 millones a una tasa fija de 5,40% con vencimiento en 2019 y en el mes de Julio, volvió a emitir Obligaciones Negociables por NIS 642.1 millones a una tasa fija del 5,3% con vencimiento en 2022. Los fondos fueron destinados para refinanciar su deuda de corto plazo.

**Buenos Aires, 08 de septiembre de 2017** - 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 PF 2017 finalizado el 30 de junio de 2017.

### **Carta a los accionistas**

Señores Accionistas:

El ejercicio 2017 estuvo signado por importantes acontecimientos en nuestros dos centros de operaciones: Argentina e Israel. En Argentina, hemos avanzado en los desarrollos de los proyectos en ejecución y obtenido muy buenos resultados operativos en nuestros segmentos de renta. En Israel, hemos vendido activos a precios muy atractivos, refinanciado toda la deuda de corto plazo de IDB al 2019 a una tasa muy competitiva a la vez que sus subsidiarias operativas siguen evidenciando una performance sólida e invirtiendo en nuevos proyectos.

En el tercer trimestre del ejercicio, decidimos iniciar el proceso de modificación del criterio de valuación de nuestras propiedades de inversión de costo histórico a valor razonable. Durante ese trimestre, el cambio fue aplicado en nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales y a partir del cuarto trimestre del ejercicio, lo aplicamos en la sociedad. Este cambio se justificó en la necesidad de adecuar los valores de las propiedades de inversión a su valor razonable dado que su costo histórico amortizado no reflejaba su realidad económica en la actualidad.

El EBITDA ajustado del PF 2017, excluyendo el impacto de la revaluación de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, alcanzó los ARS 9,98 billones, un 63,8% por encima del año 2016 en tanto el resultado neto del ejercicio arrojó una ganancia de ARS 5,22 billones, de los cuales ARS 2,70 billones corresponden al centro de operaciones de Argentina y ARS 2,52 billones al centro de operaciones de Israel.

En relación a nuestro Centro de Operaciones en Argentina, nos sentimos muy satisfechos con la performance de nuestra subsidiaria de real estate comercial, IRSA Propiedades Comerciales, que concentra más de 400.000 m2 de Área Bruta Locativa (ABL) en 16 centros comerciales (incluyendo la propiedad del edificio histórico de Patio Olmos en Córdoba, operado por un tercero) y 7 edificios de oficinas.

Durante este año, hemos crecido tanto en adquisiciones como en nuevos desarrollos comerciales. Hemos realizado ampliaciones y mejoras en algunos de nuestros centros comerciales de modo de optimizar la distribución locativa y así poder alcanzar mayores ventas y rentas por m2. Sumamos aproximadamente 8.000 m2 de ABL en el año incorporando 3.500 m2 en una 2da fase de obra de Distrito Arcos con la apertura de importantes locatarios, una tienda Nike de 1.250 m2 en Soleil Premium Outlet, una expansión de 1.752 m2 de Alto Rosario, entre otras aperturas de locales.

En términos operativos, las ventas de locatarios en centros comerciales crecieron un 19,4% en el año y la ocupación alcanzó niveles óptimos, del 98,5%.

De cara al 2018, iniciaremos la obra de ampliación de nuestro shopping Alto Palermo, que goza de una ubicación única en el corazón de la ciudad y es el centro comercial que más vende por m2 en Latinoamérica. El proyecto suma aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido el año pasado con el objetivo de hacer viable el proyecto. Estimamos su apertura para el período fiscal 2019. Adicionalmente, prevemos para el período fiscal 2018 realizar obras de ampliación de algunos de nuestros centros comerciales por aproximadamente 21.000 m2 de ABL. Sumaremos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una gran tienda en el shopping Alto Rosario de 3.000 m2, una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de 12.765 m2 y expandiremos en 3.500 m2 nuestro shopping de la zona sur de Buenos Aires, Alto Avellaneda.

En cuanto al segmento de oficinas, adquirimos este año el edificio de oficinas "Phillips", lindero al complejo comercial DOT por USD 29 millones con la idea de reciclar y posicionarlo como un edificio de altos estándares de calidad. El edificio cuenta con una superficie construida de 10.142 m2 y una capacidad constructiva de 18.000 m2 adicionales.

Hemos firmado un comodato por 7 meses con la parte vendedora, por lo que contaremos con la superficie para ser puesta en alquiler en enero de 2018.

En términos operativos, nuestro portfolio de oficinas Premium alcanzó una renta promedio de aproximadamente USD/m2 25 y ocupación del 96,2%.

Durante el próximo ejercicio, seguiremos avanzando en los desarrollos de los proyectos en curso. En primer lugar, el proyecto denominado "Polo Dot", ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires que ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones en la zona. El proyecto total, para el cual ya poseemos la tierra, consistirá en 3 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) y la futura ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m2 de ABL. En una 1° etapa, estamos desarrollando un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contrato de alquiler con inquilinos de renombre por aproximadamente el 75% de su superficie, previo al inicio de la obra. La construcción tenía un avance del 7,4% al cierre de este período fiscal y estimamos su apertura para el PF 2019. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m2 de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos generar un emprendimiento de la calidad que la compañía ha realizado en el pasado con niveles de renta atractivos y elevada ocupación.

Adicionalmente, avanzaremos en el desarrollo del edificio "Catalinas", ubicado en una de las zonas más premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. El edificio constará de 35.468 m2 de ABL (16.012 m2 corresponden a IRSA Propiedades Comerciales y 14.820 m2 a la sociedad) en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras, previéndose su apertura durante el PF 2020. Este edificio se convertirá en un icono emblemático de la ciudad y tendrá Certificación LEED, que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio.

Además de los proyectos en curso, la sociedad y su subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales cuentan con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos comerciales y de usos mixtos en Argentina. Somos optimistas con el cambio de ciclo en el país dado que vemos un contexto favorable, reglas claras y gran interés de parte de los inversores internacionales. En esta línea y con miras de acelerar el proceso de crecimiento vía desarrollos y adquisiciones en el país, además de darle liquidez a IRSA Propiedades Comerciales, hemos lanzado con posterioridad al cierre de ejercicio un proceso de oferta primaria y secundaria de acciones por aproximadamente USD 400 millones que lamentablemente, por condiciones de mercado, no pudo prosperar y fue suspendido. Somos optimistas que la compañía va a encontrar diversos canales de financiamiento para poner en desarrollo todo su potencial de tierras y seguir creciendo e invirtiendo en Argentina.

Como parte de la actividad del segmento de Ventas y Desarrollos, hemos comenzado este año con la comercialización de 52 lotes, en contraprestación a un acuerdo de permuta de la tierra, del barrio cerrado "Greenvielle", lindero al country "Abril" en la localidad de Hudson, en la zona sur de Buenos Aires valuados a mercado en un monto aproximado de USD 4,7 millones. Asimismo, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales ha recibido este año de parte de TGLT y como contraprestación a un acuerdo de permuta, las unidades de departamentos y cocheras del edificio Astor Beruti, ubicado en Palermo (Buenos Aires) por un valor de mercado aproximado de USD 19 millones. La comercialización ha tenido muy buena repercusión en el mercado y al 30 de junio de 2017, ya se habían vendido más de la mitad de las unidades.

Con posterioridad al cierre de ejercicio, hemos vendido nuestro 50% de la reserva de tierra "Baicom" de aproximadamente 6.905 m2 ubicada en el barrio de Retiro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por USD 7 millones.

Siguiendo nuestra visión de largo plazo del real estate como resguardo de valor y el comienzo de reactivación del crédito hipotecario en la Argentina, mantenemos nuestra participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A., que ha generado un impacto favorable en nuestros resultados sumando una ganancia de ARS 83 millones durante este ejercicio.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, el emblemático edificio de oficinas “Lipstick” en Nueva York ha mantenido sus valores de alquiler este año entre los más altos de la 3era Avenida y su elevada ocupación, alcanzando al 30 de junio el 95,2%. Asimismo, nos encontramos en negociaciones para refinanciar su deuda por un monto de USD 113,2 millones. Respecto a nuestra inversión en el REIT hotelero “Condor Hospitality Trust (NYSE:CDOR), ha continuado con su estrategia de venta selectiva de hoteles de categoría “Economy” para adquirir hoteles de categoría superior. Siguiendo esta estrategia, en marzo de este año, sus dos principales inversores, IRSA y Stepstone, han convertido sus acciones preferidas en comunes simplificando la estructura accionaria del REIT que luego emitió capital en el mercado por un monto aproximado de USD 50 millones. Confiamos en el management de la compañía y esperamos obtener los frutos de esta inversión en el futuro.

En relación a nuestro Centro de Operaciones en Israel, hemos mantenido este año nuestra participación del 68,3% del capital social de IDBD, uno de los mayores y más diversificados conglomerados de Israel que sigue demostrando año a año la fortaleza de sus activos y el competitivo posicionamiento de mercado de sus principales compañías: PBC (real estate), Shufersal (supermercados), Cellcom (Telecomunicaciones) y Clal (Seguros).

Uno de los principales acontecimientos del año fue la venta por parte de Discount Corporation (DIC) de su participación del 40% en la compañía de agroquímicos “Adama” a Chemchina por la suma de USD 230 millones en exceso de la cancelación total de su deuda. Este monto, muy superior al que le otorgaba el mercado y al reflejado en el balance, permitió valorizar toda la estructura del holding y que DIC pueda retomar el pago de dividendos a sus accionistas, frenado desde 2014. DIC declaró dividendos este año por la suma aproximada de NIS 694 millones, de los cuales se distribuyeron 497 millones en abril de 2017 y el saldo será distribuido en el mes de septiembre. En su primer pago, IDBD recibió NIS 353 millones por su participación e IRSA, que a principios de ejercicio adquirió un interés directo en DIC del 8,0%, diluido al 6% con el ejercicio de sus warrants al momento del pago del dividendo, recibió la suma de ARS 165,9 millones.

En materia financiera, un gran acontecimiento de este año fue la emisión de la Serie 13 de Obligaciones Negociables en el mercado israelí por un monto de NIS 1.060 millones (equivalente a USD 283,7 millones) que permitió refinanciar toda la deuda de corto plazo de la compañía a 2019 a una tasa de interés fija anual del 5,40%. Adicionalmente, en el mes de julio volvió a emitir Obligaciones Negociables por un monto de NIS 642 millones a una tasa de interés fija anual del 5% con vencimiento en 2022. El resto de las compañías del grupo también han refinanciado sus deudas en el mercado local a tasas muy atractivas.

En relación a nuestra participación en CLAL, en el mes de abril de 2017, el Tribunal del Distrito de Tel Aviv-Jaffa ordenó al Sr. Moshe Terry, administrador del 51% de las acciones de Clal en virtud de lo decidido por la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel, que venda en un plazo de 30 días el 5% de las acciones de Clal bajo su administración. IDBD acordó que la venta del 5% de las acciones de Clal se realice a través de una transacción de swap. De esta forma, las acciones fueron vendidas sin ningún tipo de gravamen a una institución bancaria y a un precio determinado consensualmente con dicho tercero e IDBD cobrará o pagará por la diferencia entre el valor de la venta de las acciones descriptas precedentemente y el valor que dichas acciones tendrán al momento de su venta por el tercero adquirente al finalizar un período de 24 meses. En el mes de Julio, IDBD comunicó al mercado que se encuentra evaluando una oferta, no vinculante, por parte de un grupo internacional por su participación en Clal en un monto de aproximadamente USD 1,300 millones. Este valor representa un 52% de prima sobre el valor de mercado de la Compañía.

Otra venta que se encuentra en proceso de negociación es la compañía de aviación “ISRAIR”, propiedad de IDB Tourism por un monto neto aproximado de USD 45 millones más el 25% de acciones de Sun D’or International Airlines Ltd.

Los principales desafíos de IDBD de cara al próximo período son la venta y/u obtención del control de CLAL Insurance y la implementación del mecanismo adoptado para cumplir los requerimientos de la Ley de Concentración, que no permite tener 4 niveles de empresas públicas en la estructura, con acciones y/o bonos cotizando en el mercado (A modo de ejemplo, IDBD – DIC – PBC y Gav-Yam). Con respecto a esto último, el curso de acción seleccionado prevé la venta de todas las acciones de DIC, subsidiaria de IDBD, a una sociedad de objeto específico que sería constituida en Israel, controlada en su totalidad por sociedades a su vez controladas por IRSA y a una valuación que será realizada por un valuator independiente. El pago se instrumentaría a través de un préstamo garantizado sobre las acciones vendidas de DIC y un colateral adicional sobre activos a ser acordados con IRSA. IRSA ha realizado una oferta y la misma se encuentra sujeta a la aprobación del Comité de Auditoría y del Directorio de IDBD y de IRSA.

Esperamos seguir simplificando la estructura en Israel manteniendo los activos que creemos tienen potencial de valor, a la vez que seguiremos impulsando una estrategia en cada unidad de negocio para mejorar los márgenes operativos. Confiamos en el valor de esta inversión, de la cual esperamos poder obtener muy buenos resultados en el mediano plazo.

Los resultados económicos que hemos alcanzado este año han sido acompañados con diversas prácticas de sustentabilidad y responsabilidad social. Desde hace 25 años invertimos en las comunidades en las que llevamos adelante cada negocio manteniendo vínculos con más de 160 ONG's. Internamente contamos con tres programas de voluntariado en el que participan más de 200 colaboradores. A través de la Fundación IRSA, triplicamos las donaciones que efectúan nuestros empleados a ONG's. En todos nuestros edificios y centros comerciales practicamos la separación de residuos, y recientemente uno de nuestros edificios de renta recibió la norma LEED Gold, la máxima calificación en sustentabilidad para un inmueble.

De cara al próximo ejercicio 2018, esperamos poder seguir creciendo en cada una de las líneas de negocio, sumando más metros a nuestro portfolio de activos de real estate en Argentina e Israel, vendiendo los activos que creemos no son estratégicos para nuestro portfolio y optimizando las estructuras de capital en ambos centros de operación. Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la fortaleza de nuestro management y la confianza de nuestros accionistas, van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestro negocio.

A todos ustedes, muchas gracias.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de Septiembre de 2017

Saúl Zang  
Vicepresidente I

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

### **Cambio en el criterio de valuación de propiedades de inversión**

Durante el período fiscal 2017, el Directorio de IRSA ha decidido el cambio en el criterio de valuación de sus propiedades de inversión (principalmente centros comerciales, oficinas y reservas de tierras) pasando de costo histórico a su valor razonable, todo ello de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Motiva el cambio en el criterio de valuación la necesidad de adecuar los valores de las propiedades de inversión a su valor razonable dado que su costo histórico amortizado no refleja su realidad económica en la actualidad. La Sociedad ha reconocido los efectos de este cambio en sus estados contables correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio en curso (30 de junio de 2017). Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión la Sociedad ha contratado los servicios de un valuador experto independiente.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados bajo el rubro "Resultado neto por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión".

### ***Propiedades de Inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades del Grupo que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por el Grupo para sus propias operaciones. Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado. Las propiedades de inversión del Grupo comprenden principalmente la cartera de centros comerciales y edificios de oficinas, ciertas propiedades en desarrollo y otras tierras sin explotar.

### ***Procesos de valuación***

Las propiedades de inversión del Grupo fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por profesionales independientes, calificados profesionalmente, que poseen una cualificación profesional reconocida y tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

Cada centro de operaciones tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúa los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantiene conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. En el caso del centro de operaciones de Argentina el Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros. En el caso del centro de operaciones de Israel las valuaciones son examinadas por la Gerencia de Israel e informadas al Comité de Balances.

### ***Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión:***

#### ***Centro de operaciones Argentina***



Para los Centros Comerciales, con una valuación total de \$ 28.561, \$ 26.426 y \$10.277 para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2017, 2016 y 2015, respectivamente, la valuación se determinó utilizando la metodología de flujo de fondos proyectados descontados (“DCF”) basados en supuestos de valuación no observables.

Para oficinas, otras propiedades para alquiler y reservas de tierra, con un valor total \$ 11.115, \$ 8.986 y \$ 8.938 al 30 de junio de 2017, 2016 y 2015 respectivamente, la valuación se determinó utilizando transacciones de activos comparables de mercado. Estos valores se ajustan a las diferencias en atributos claves como la ubicación, el tamaño de la propiedad y la calidad de los accesorios interiores. La contribución más significativa a este enfoque de comparables de mercado es el precio por metro cuadrado.

Para las propiedades en desarrollo cuyo valor asciende a \$ 615 y \$ 293 al 30 de junio de 2017 y 2016 respectivamente. Al 30 de junio de 2015 no había propiedades en desarrollo. La valuación se basó en costos para todos los períodos indicados. Estas propiedades en desarrollo comprenden construcciones de edificios de oficina.

#### Centro de operaciones Israel

Para las propiedades en alquiler una valuación total de \$ 54.334 y \$ 40.871 para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2017 y 2016, respectivamente, la valuación se determinó utilizando la metodología de flujo de fondos proyectados descontados (“DCF”) basados en supuestos de valuación no observables.

Para mayor información, remitirse a la Nota 10 de los Estados Financieros Consolidados.

## Resultados Consolidados

en ARS Millones	FY 17	FY 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	74.172	31.523	135,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión	4.453	17.559	-74,6%
Resultado Operativo	9.550	20.441	-53,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	4.716	2.085	126,2%
Adjusted EBITDA*	9.957	6.080	63,8%
Resultado del Período	5.220	9.496	-45,0%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	3.030	8.973	-66,0%
Atribuible a interés no controlante	2.190	523	319,0%

\*EBITDA – Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión más ventas de propiedades de inversión

Los resultados consolidados de la compañía reflejan en todas sus líneas el gran impacto contable de de consolidación del holding israelí IDB Development Corporation (“IDBD”) (12 meses en 2017 vs. 6 meses en 2016) y del cambio de criterio de valuación de las propiedades de inversión de costo histórico a valor razonable.

El EBITDA ajustado, que excluye los resultados por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y suma las ventas de propiedades de inversión realizadas, alcanzó en el PF 2017 los ARS 9.957 millones, incrementándose un 63,8% respecto a 2016.

Por su parte, el resultado neto del período 2017 registró una ganancia de ARS 5.220 millones comparado con una ganancia de ARS 9.496 millones en 2016, explicado principalmente por los siguientes acontecimientos:

- Una disminución en el resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión de ARS 17.559 millones en 2016 a ARS 4.453 en 2017. La mayor revaluación registrada en el PF 2016 se explica por la liberación del tipo de cambio en diciembre de 2015 y la baja en la tasa de

descuento aplicadas en las valuaciones de nuestras propiedades en el centro de operaciones de Argentina, compensado:

- El resultado provenientes de la venta de la compañía de Agroquímicos, Adama de nuestro Centro de Operaciones en Israel por ARS 4.200 millones.
- El aumento en el precio de cotización de la compañía de seguros Clal Insurance, propiedad de IDBD, valuada a valor de mercado registrándose una ganancia en el PF 17 de ARS 2.513 millones comparado con una pérdida de ARS 1.879 millones en 2016.

## Centro de Operaciones en Argentina

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

Durante el ejercicio 2017, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 34.426 millones, un 19,1% por encima de las observadas en 2016, comenzando a estabilizarse después varios períodos desacelerándose producto de la retracción que evidenció el consumo.

La superficie alquilable de nuestro portfolio aumentó aproximadamente en 8.000 m<sup>2</sup> en comparación con 2016 principalmente por la finalización de la segunda etapa de expansión de Distrito Arcos en donde se incorporaron importantes locatarios como Megatlon, Farmacity, Akiabara, Stock Center y Mishka y la expansión de Soleil incorporando a Nike como su principal locatario durante el tercer trimestre del ejercicio.

La ocupación se mantuvo en niveles muy elevados alcanzando el 98,5%.

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

(en ARS millones)

	FY17	FY16	Var a/a
Ingresos	3.043	2.406	26,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de Inversión	2.068	16.132	-87,2%
Resultado Operativo	4.253	17.895	-76,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	-12	-10	26,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>2.197</b>	<b>1.773</b>	<b>23,9%</b>

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

(en ARS millones, excepto indicado)

	FY 17	FY 16	FY 15
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	341.289	333.155	333.911
Ocupación	98,5%	98,4%	98,7%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período fiscal 2017 un 26,5% en tanto el EBITDA, excluyendo el impacto de la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión, alcanzó los ARS 2.197 millones (+23,9% respecto al mismo período de 2016). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 72,2%.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre los centros comerciales que poseemos al 30 de junio de 2017:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m <sup>2</sup> (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	18.945	143	99,3%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.795	171	96,8%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	36.063	136	99,3%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.613	113	98,1%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.760	91	97,6%	100%
Buenos Aires Design	nov-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	13.697	62	97,2%	53,68%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	49.499	158	99,9%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.227	79	100,0%	100%
Distrito Arcos <sup>(5)</sup>	Dec-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.692	67	100,0%	90,00%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.059	90	99,4%	100%
Alto Rosario Shopping <sup>(5)</sup>	nov-04	Santa Fe	31.808	150	99,6%	100%
Mendoza Plaza Shopping	Dec-94	Mendoza	42.867	142	97,1%	100%
Córdoba Shopping	Dec-06	Córdoba	15.445	108	98,1%	100%
La Ribera Shopping	Aug-11	Santa Fe	10.054	68	97,6%	50%
Alto Comahue <sup>(6)</sup>	mar-15	Neuquén	9.766	104	96,4%	99,92%
Patio Olmos <sup>(7)</sup>	sep-15	Córdoba				
<b>Total</b>			<b>341.289</b>	<b>1.681</b>	<b>98,5%</b>	

**Notas:**

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

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

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

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

(5) Apertura 18 de diciembre de 2014.

(6) Apertura 17 de marzo de 2015.

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

**Ventas Minoristas de los Locatarios<sup>(1)(2)</sup>**

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

	2017	2016	2015
Alto Palermo	4.169	3.499	2.662,1
Abasto Shopping	4.604	4.043	3.150,2
Alto Avellaneda	4.344	3.781	2.913,3
Alcorta Shopping	2.207	1.900	1.474,7
Patio Bullrich	1.236	1.061	888,5
Buenos Aires Design	537	414	326,0
Dot Baires Shopping	3.748	3.254	2.570,6
Soleil	1.726	1.282	938,4
Distrito Arcos	1.455	962	339,9
Alto Noa Shopping	1.587	1.369	1.068,6
Alto Rosario Shopping	3.175	2.628	1.951,8
Mendoza Plaza Shopping	2.734	2.369	1.906,7
Córdoba Shopping	1.178	991	756,0
La Ribera Shopping	771	634	398,1
Alto Comahue	954	717	182,1
Patio Olmos <sup>(4)</sup>			
<b>Total de ventas</b>	<b>34.426</b>	<b>28.905</b>	<b>21.527,0</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. Excluye ventas de stands y espacios para exhibiciones especiales.

(2) Apertura el 18 de diciembre de 2014.

(3) Apertura el 17 de marzo de 2015.

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

## Ventas Acumuladas por tipo de Negocio

(\$ millones)

	2017	2016	2015
Tienda Ancla	1.875	1.590	1.299
Indumentaria y Calzado	18.463	15.201	11.125
Entretenimiento	1.178	1.025	741
Hogar y decoración	957	784	617
Electro	4.064	3.861	2.994
Gastronomía	3.671	2.722	1.938
Varios	3.963	3.368	2.589
Servicios	255	351	223
<b>Total</b>	<b>34.426</b>	<b>28.905</b>	<b>21.527</b>

## Composicion Ingresos al 30 de junio de 2017 y 2016

(ARS miles)

	IVT17	IVT 16	Var a/a	12M 17	12M 16	Var a/a
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	537.246	425.165	26,4%	1.731.148	1.319.821	31,2%
Alquileres Porcentuales	158.445	161.982	-2,2%	637.281	599.033	6,4%
<b>Total de alquileres</b>	<b>695.691</b>	<b>587.148</b>	<b>18,5%</b>	<b>2.368.429</b>	<b>1.918.854</b>	<b>23,4%</b>
Ingresos por cargos de admisión	68.507	60.669	12,9%	262.489	207.531	26,5%
Gerenciamiento	13.581	10.825	25,5%	47.916	37.717	27,0%
Estacionamiento	51.897	42.652	21,7%	192.750	153.213	25,8%
Comisiones	42.929	11.149	285,0%	124.903	84.815	47,3%
Ingresos por publicidad no tradicional	15.861	16.455	-3,6%	60.663	56.372	7,6%
Otros	2.490	1.749	42,3%	50.141	6.796	637,7%
<b>Ingresos netos de Expensas y FPC</b>	<b>890.956</b>	<b>730.647</b>	<b>21,9%</b>	<b>3.107.290</b>	<b>2.465.298</b>	<b>26,0%</b>
Expensas y FPC	362.823	273.831	32,5%	1.349.725	1.081.385	24,8%
<b>Total (2)</b>	<b>1.253.779</b>	<b>1.004.478</b>	<b>24,8%</b>	<b>4.457.016</b>	<b>3.546.683</b>	<b>25,7%</b>

(1) Incluye ingresos de stands \$MM 209,2 acum Jun.17.

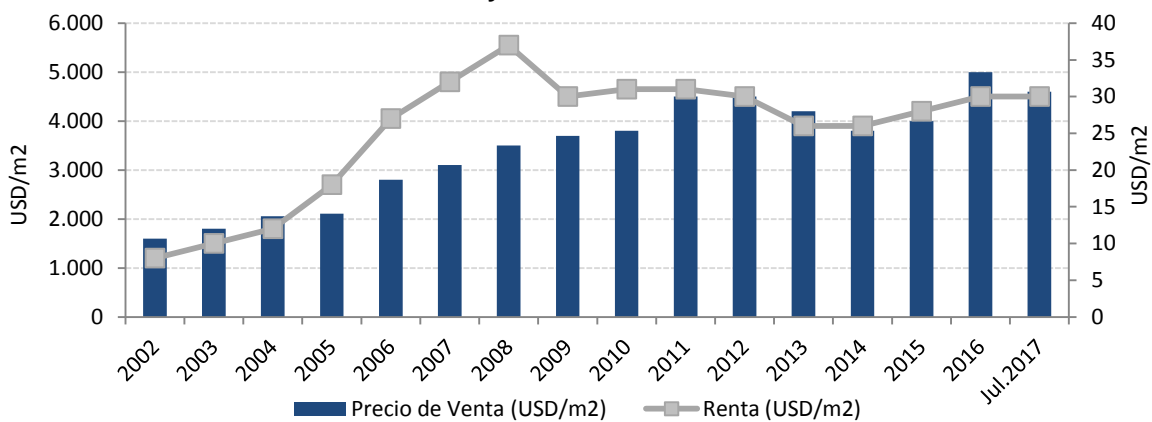
(2) No incluye Patio Olmos.

### III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. El precio por los espacios comerciales Premium se ubicó en torno a los USD/m<sup>2</sup> 4.600. Los precios de alquiler se mantuvieron en los mismos niveles respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m<sup>2</sup> 30 para el segmento A+, y la vacancia continua cayendo para ubicarse en niveles del 3,72% a julio del 2017.

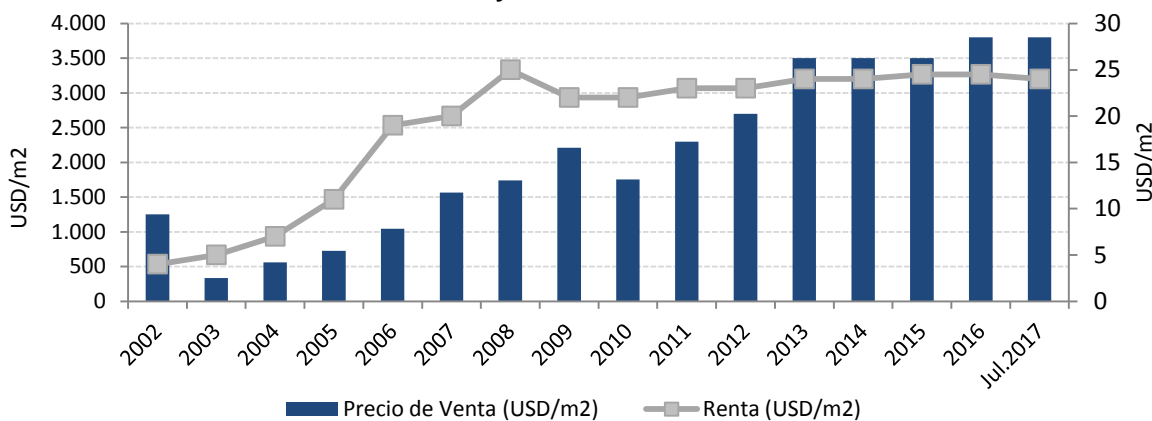
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años.

**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.

OFICINAS	FY17	FY 16	Var a/a
Ingresos	443	340	30,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.354	1.304	3,8%
Resultado Operativo	1.701	1.585	7,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	-6	-3	100,0%
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>353</b>	<b>284</b>	<b>24,3%</b>

Durante el ejercicio fiscal 2017, los ingresos de oficinas se incrementaron un 30,3% en relación a igual período de 2016, explicado principalmente por la depreciación del peso respecto al dólar. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 24,3% en el período fiscal 2017 comparado con igual período del año anterior.

La superficie total alquilable al cierre del ejercicio fiscal 2017 fue de 87.919 m<sup>2</sup>, superior a la observada en el mismo período del año anterior producto principalmente de la adquisición del edificio Phillips, lindero al centro comercial Dot Baires, incorporando 10.142 m<sup>2</sup> en junio de 2017, incremento que fue parcialmente compensado por las ventas parciales realizadas del edificio Intercontinental Plaza.

El portfolio de oficinas se mantuvo ocupado al 100% durante los tres primeros trimestres del periodo fiscal 2017, en el cuarto trimestre se desocupó un piso del edificio República y un piso de Suipacha 664, cerrando así el año con una ocupación del 96,2%

	PF17	PF16	PF15
Superficie alquilable	87.919	81.020	111.678
Ocupación	96,2%	98,7%	98,1%
Renta ARS/m <sup>2</sup>	419	358	226
Renta USD/m <sup>2</sup>	25,3	24,0	24,9

Con fecha 5 de Junio de 2017, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. adquirió el histórico Edificio Philips, lindero al Shopping Dot Baires con frente a la Avenida General Paz en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo cuenta con 4 pisos de oficinas con una superficie total de ABL aprox. de 10.000m<sup>2</sup> y un FOT remanente sobre la parcela de 18.000 m<sup>2</sup>. IRSA CP es dueña del 100% del edificio. IRSA CP cuenta desde junio de 2017 con la posesión de este edificio y contará con la tenencia del mismo desde el 20 de enero de 2018 ya que ha firmado un comodato con la parte vendedora por un período de 7 meses.

### Propiedades

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre nuestra propiedad directa e indirecta en oficinas y otros inmuebles de alquiler:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación efectiva de IRSA	Ingresos mensuales (\$miles) <sup>(3)</sup>	Alquileres acumulados anuales (en \$ millones) <sup>(4)</sup>		
						2017	2016	2015
<b>Oficinas</b>								
Edificio República (5)	28/04/08	19.885	95,0%	100,0%	9.114	112	72	62
Torre Bankboston (5)	27/08/07	14.873	100,0%	100,0%	6.408	81	56	42
Bouchard 551	15/03/07	-	-	100,0%	235	3	3	10
Intercontinental Plaza (5)	18/11/97	3.876	100,0%	100,0%	1.415	19	28	56
Bouchard 710 (5)	01/06/05	15.014	100,0%	100,0%	7.594	86	68	48
Dique IV	02/12/97	-	-	-	-	0	15	32
Maipú 1300	28/09/95	803	51%	100,0%	143	6	6	16
Libertador 498	20/12/95	620	100,0%	100,0%	600	7	6	2
Suipacha 652/64 (5)	22/11/91	11.465	86%	100,0%	2.470	30	22	16

Dot Building (5)	28/11/06	11.242	100,0%	80,0%	4.345	50	31	27
Phillips building(5)	05/06/17	10.142	-	100,0%	-	-	-	-
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>87.919</b>	<b>96,2%</b>	<b>N/A</b>	<b>32.325</b>	<b>393</b>	<b>307</b>	<b>311</b>
<b>Otras Propiedades</b>								
Santa María del Plata S.A	17/10/97	116.100	91%	100,0%	988	12	12	-
Nobleza Picardo (6)	31/05/11	109.610	94%	50,0%	1.775	13	2	8
Otras Propiedades (7)	N/A	17.941	N/A	N/A	1.317	13	11	7
<b>Subtotal Otras Propiedades</b>		<b>243.651</b>	<b>90,0%</b>	<b>N/A</b>	<b>4.079</b>	<b>38</b>	<b>25</b>	<b>15</b>
<b>Total Oficinas y Otros</b>		<b>331.570</b>	<b>91,5%</b>	<b>N/A</b>	<b>36.404</b>	<b>431</b>	<b>332</b>	<b>326</b>

**Notas:**

- (1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/06/17. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.  
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/06/17.  
(3) Se computaron los contratos vigentes al 30/06/17 en cada propiedad.  
(4) Corresponde al total de alquileres consolidados.  
(5) A través de IRSA CP.  
(6) A través de Quality Invest S.A.  
(7) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Anchorena 545 ( Chanta IV) Terreno Intercontinental.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación <sup>(1)</sup> de nuestras oficinas al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2017 y 2016:

	Porcentaje de Ocupación <sup>(1)</sup>	
	2017	2016
<b>Oficinas</b>		
Edificio República	95,2%	100,0%
Torre Bankboston	100,0%	100,0%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%
Bouchard 710	100,0%	100,0%
Suipacha 652/64	86,3%	90,7%
DOT Building	100,0%	100,0%
Maipú 1300	50,6%	90,9%
Libertador 498	100,0%	100,0%
Edificio Phillips	-	-
<b>Subtotal Oficinas</b>	<b>98,7%</b>	<b>98,1%</b>

(1) Metros cuadrados alquilados según contratos vigentes al 30 de junio de 2017 y 2016 sobre el área bruta locativa de las oficinas en los mismos períodos.

#### IV. Ventas y Desarrollos

Ventas y Desarrollos	FY 17	FY 16	Var a/a
Ingresos	99	8	1137,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	849	773	9,8%
Resultado Operativo	821	681	20,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	0	-1	-
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>72</b>	<b>817</b>	<b>20,6%</b>

El EBITDA ajustado del segmento de Ventas y Desarrollos en el ejercicio fiscal 2017 fue de ARS 72 millones comparado con un EBITDA de ARS 817 millones durante los 12M16, producto de mayores resultados por ventas de propiedades de inversión en el período anterior. Mientras que en el PF 2017 se vendieron 2.647 m2 correspondientes al edificio de oficinas Intercontinental Plaza, 550 m2 del edificio Maipu 1300 y el remanente del edificio Rivadavia 2768; durante el período fiscal 2016 se habían vendido 3.451 m2 correspondientes al edificio Maipú 1300, 6.814 m2 del edificio Intercontinental Plaza, el terreno Isla Sirgadero, y la totalidad del edificio de oficinas Dique IV ubicado en Puerto Madero.

## V. CAPEX

	Desarrollos		
	Greenfields		Expansiones
	Polo Dot (1º etapa)	Catalinas(*)	Alto Palermo
Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF 2019	PF 2020	PF2019
ABL total (m2)	32.000	35.468	4.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	80%	45%	100%
Monto de inversión al 100% (millones)	ARS 1.000	ARS 1.600	USD 28,5
Avance de Obra (%)	7,4%	3,0%	0%

(\*) 45% del desarrollo corresponde a nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.

### Expansión Alto Palermo

El proyecto de ampliación del centro comercial Alto Palermo suma aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping de mayor venta por m2 del portfolio y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. Hemos finalizado los trabajos de demolición y esperamos iniciar la obra durante el período 2018. Estimamos su apertura para el período fiscal 2019.

### 1º Etapa Polo Dot

El proyecto denominado "Polo Dot", ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones en la zona. El proyecto total consistirá en 3 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) en reservas de tierras propiedad de la compañía y ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m2 de ABL. En una 1º etapa, desarrollaremos un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contratos de alquiler por aproximadamente el 75% de la superficie, previo al inicio de la obra. Durante el segundo trimestre del PF 2017 comenzó la etapa de obra en la cual estimamos un plazo de entre 18 y 24 meses para poner el edificio en operación. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m2 de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios con niveles de renta atractivos y elevada ocupación.

### Edificio Catalinas

El proyecto "Catalinas" está ubicado en una de las zonas más premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. El edificio a construir constará de 35.468 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras. Durante el segundo trimestre del PF 2017 se dio inicio al comienzo de la obra previéndose un plazo de construcción de aproximadamente 3 años.

## VI. Hoteles

Durante el período fiscal 2017, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 35,8% principalmente debido a la depreciación del tipo de cambio, un incremento en la tarifa promedio por habitación y un incremento en la ocupación. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 20 millones durante el período bajo análisis.



Hoteles (en ARS M)	FY 17	FY 16	Var a/a
Ingresos	725	534	35,8%
Resultado Operativo	9	-1	-
Depreciaciones y Amortizaciones	-11	-11	0,0%
<b>EBITDA</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>100,0%</b>

	IVT 17	IIIT 17	IIT 17	IT 17	IVT 16
Ocupación Promedio	67,3%	69,6%	69,1%	65,3%	65,8%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	2.803	2.873	2.784	2.737	2.102
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	181	186	182	183	175

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 30 de junio de 2017:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación <sup>(1)</sup>	Tarifa Promedio Habitación \$ <sup>(2)</sup>	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (en millones)		
						2017	2016	2015
Intercontinental <sup>(3)</sup>	01/11/1997	76,34%	309	73,9%	2.216	272	195	143
Sheraton Libertador <sup>(4)</sup>	01/03/1998	80,00%	200	73,2%	1.954	151	119	94
Llao Llao <sup>(5)</sup>	01/06/1997	50,00%	205	51,6%	5.245	302	220	159
<b>Total</b>	-	-	<b>714</b>	<b>67,3%</b>	<b>2.803</b>	<b>725</b>	<b>534</b>	<b>396</b>

**Notas:**

- 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. (Subsidiaria de IRSA).
- 4) A través de Hoteles Argentinos S.A. (Subsidiaria de IRSA).
- 5) A través de Llao Llao Resorts S.A. (Subsidiaria de IRSA).

## 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 m<sup>2</sup> distribuida en 34 pisos.

Al 30 de junio de 2017, el edificio estaba ocupado en un 95,15% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m<sup>2</sup> 69,20.

Lipstick	Jun-16	Jun-17	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.094	58.094	-
Ocupación	97,33%	95,15%	2.18 p.p
Renta (US\$/m2)	66,67	69,20	3,79%

Desde junio 2016, se han firmado diferentes renovaciones de contratos, equivalentes a 4995 m2 en total (53.763 sf) con una renta promedio de US\$/m2 84; en el mismo periodo se ocupó efectivamente la totalidad del piso 28 con una renta promedio de US\$/m2 87 por un periodo de 11 años. La diferencia en el porcentaje de ocupación se ha dado por la liberación del piso 27 y el piso 31.

Además, hemos finalizado exitosamente con el proceso de certificación del edificio, consiguiendo así la certificación **LEED EB: O&M Gold**. La implementación de este proyecto, se dio inicio en julio 2015 finalizando con una

certificación que valida las mejores prácticas medio ambientales, para transformar los estándares de operación en el edificio.

Por último, sigue en exhibición desde septiembre de 2014, parte del trabajo y la vida del prestigioso arquitecto argentino César Pelli que está expuesta en el ala sur del Lobby. Dicha exposición fue pensada, diseñada y realizada en estrecha y directa colaboración con dicho estudio.

### **Inversión en Condor Hospitality Trust.**

Mantenemos nuestra inversión en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust (NASDAQ:CDOR), a través principalmente de nuestra subsidiaria Real Estate Strategies L.P (“RES”), de la cual participamos en un 66,3%. Condor es un REIT listado en Nasdaq y se focaliza en hoteles de categoría media en diversos estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias.

Durante enero de 2017, Condor emitió 150.540 nuevos warrants a favor de RES con derecho a una acción por cada uno, a un precio de ejercicio de US\$ 0,001 por acción, con vencimiento en enero de 2019. Los nuevos warrants reemplazan a los anteriores 3.750.000 warrants los que otorgaban derecho a una acción por cada uno, a un precio de ejercicio de US\$ 1,92, con vencimiento el 31 de enero de 2017. Adicionalmente, el Grupo ejerció su derecho de conversión de las 3.245.156 acciones preferidas serie D (valor nominal US\$ 10 por acción), en poder de RES, en 20.282.225 acciones ordinarias de Condor (valor nominal US\$ 0,01 por acción), es decir, al precio de conversión establecido de US\$ 1,60 por acción,

Lo que representa un valor total de US\$ 32,4 millones. A su vez, recibió 487.738 acciones preferidas serie E, la cual es convertible en acciones ordinarias a US\$ 2,13 por acción, a partir del 28 de febrero de 2019, y paga dividendos trimestralmente al 6,25% anual.

Paralelamente, durante febrero, el Directorio de Condor aprobó una reagrupación de acciones (reverse stock Split) a razón de 1 (una) acción ordinaria por cada 6,5 acciones emitidas y en circulación, el cual se hizo efectivo con posterioridad al cierre bursátil del 15 de marzo de 2017. El valor nominal de las acciones se mantuvo en US\$ 0,01 por acción, mientras que el precio de conversión de las acciones preferidas serie E paso a ser de US\$ 13,845 y el precio de ejercicio de los warrants pasó a US\$ 0,0065.

Posteriormente, durante marzo Condor realizó una oferta pública de acciones la cual resultó en la emisión de 4.772.500 nuevas acciones (incluyendo 622.500 acciones adicionales por el ejercicio de una opción de compra otorgada a los suscriptores) a un precio de US\$ 10,50 por acción. El Grupo no participó.

Como consecuencia de los eventos mencionados precedentemente, al 30 de junio de 2017 el Grupo era tenedor de 3.314.453 acciones ordinarias de Condor representativas de aproximadamente 28,5% del capital social y votos de la sociedad. Asimismo era titular de 487.738 acciones preferidas serie E, 23.160 warrants, y mantiene un promissory note convertible en 97.269 acciones ordinarias (a razón de US\$ 10,4 por acción).

## **VIII. 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 2017 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período fiscal 2017 resultados por ARS 83 millones, un 67% inferior respecto de los ARS 257 millones registrados en 2016.

- Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

## Centro de Operaciones en Israel

### IX: Inversión en IDB Development Corporation

Al 30 de junio de 2017, la inversión realizada en IDBD asciende a la suma de USD 515 millones y la participación indirecta de IRSA alcanzó el 68,3% del capital social de IDBD. Asimismo, IRSA ha invertido en DIC la suma de USD 26,7 millones y la participación indirecta de IRSA alcanzó el 6,07% del capital social de DIC.

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

- El segmento “**Propiedades Comerciales**” incluye principalmente los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria PBC. A través de PBC, el Grupo opera propiedades de renta y residenciales en Israel, Estados Unidos y otros lugares del mundo y lleva a cabo proyectos comerciales en Las Vegas, Estados Unidos.
- El segmento “**Supermercados**” incluye los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria Shufersal. A través de Shufersal, el Grupo opera principalmente una cadena de supermercados en Israel.
- El segmento “**Telecomunicaciones**” incluye los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria Cellcom. Cellcom es un proveedor de servicios de telecomunicaciones, y sus principales actividades incluyen la provisión de servicios de telefonía celular, telefonía fija, datos e internet entre otros.
- El segmento “**Seguros**” incluye la inversión en Clal. Esta compañía es uno de los grupos aseguradores más importante de Israel cuyas actividades comprenden principalmente los sectores de seguros de pensión y previsión social y otros. Tal como se indica en Nota 14, el Grupo no posee el control de Clal, por lo tanto no consolida línea por línea sino que expone la inversión en una sola línea como un instrumento financiero a valor razonable como es requerido por las NIIF bajo las circunstancias actuales de no ejercicio del control.
- El segmento “**Otros**” incluye los activos y resultados provenientes de otras actividades diversas, tales como desarrollos tecnológicos, turismo, activos de petróleo y gas, electrónica, y otros varios.

### **Resultados del Segmento**

En el siguiente cuadro se expresan los resultados de nuestro Centro de Operaciones de Israel por el período consolidado de 12 meses (1/4/16 al 31/3/17) vs 6 meses en 2016 (1/10/15 al 31/3/16). Dado que se comparan períodos diferentes no se hace una explicación detallada de la variación de resultados.

A partir del próximo trimestre que tendremos trimestres comparativos realizaremos la explicación de resultados.

## Centro de Operaciones Israel (NIS Millones)

31 de Marzo de 2017 (por el período 01/04/16 al 31/03/17)

	Propiedades comerciales	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Otros	Total
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.239	11.909	4.021	-	66	17.235
Costos	-588	-8.925	-2.817	-	-41	-12.371
<b>Ganancia / (Pérdida) bruta</b>	<b>651</b>	<b>2.984</b>	<b>1.204</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>4.864</b>
Resultado por venta de propiedades de inversión	94	-	-	-	-	94
Gastos generales y de administración	-73	-158	-401	-	-158	-790
Gastos de comercialización	-23	-2.397	-858	-	-20	-3.298
Otros resultados operativos, netos	12	-13	-9	-	-39	-49
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>	<b>661</b>	<b>416</b>	<b>-64</b>	<b>-</b>	<b>-192</b>	<b>821</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	12	19	-	-	-4	27
<b>Ganancia / (Pérdida) del segmento</b>	<b>673</b>	<b>434</b>	<b>-64</b>	<b>-</b>	<b>-196</b>	<b>848</b>
Activos operativos	16.655	8.077	6.639	1.795	4.363	37.526
Pasivos operativos	13.441	6.131	5.249	-	7.730	32.551
<b>Activos (Pasivos) operativos, netos</b>	<b>3.214</b>	<b>1.946</b>	<b>1.387</b>	<b>1.795</b>	<b>-3.367</b>	<b>4.975</b>

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Propiedades Comerciales** a través de la subsidiaria Property & Building (“PBC”) alcanzó en el período de 12 meses consolidado (1 de abril de 2016 al 31 de marzo 2017) los NIS 1.239 millones y NIS 636 millones respectivamente (USD 355 millones y USD 182 millones respectivamente). La primera mitad y el segundo trimestre de 2017 se caracterizaron por la estabilidad en las propiedades de renta en Israel, en términos de demanda, nivel de precios de alquiler y tasas de ocupación. Durante el segundo trimestre de 2017, se evidenció una buena demanda para los segmentos de oficina, comercial, industrial y logística que se reflejaron en la estabilización de los precios y el mantenimiento de una alta ocupación con tasas de aproximadamente el 97%.

El segmento de **Supermercados**, a través de Shufersal, alcanzó en el período de 12 meses ingresos por NIS 11.909 millones (USD 3.410 millones) en tanto el resultado operativo de este segmento alcanzó los NIS 416 millones (USD 116 millones). En 2017, las Pascuas ocurrieron a principios de abril, en comparación con 2016, en el que ocurrieron a finales de abril afectando las ventas y la escala de las ofertas especiales. Ello impactó en los ingresos provenientes del segmento minorista que cayó un 2,5% en el segundo trimestre de 2017 respecto a igual trimestre de 2016 y un 0,5% en el período de 6 meses comparado. En relación a los ingresos provenientes del segmento de real estate se evidenció una baja del 2,4% en los primeros 6 meses de 2017 comparado con igual período de 2016 principalmente explicado por un aumento de la vacancia de las propiedades de renta.

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por “Cellcom” alcanzó en el período de 12 meses ingresos por NIS 4.021 millones (USD 1.151 millones) y una pérdida operativa de NIS 64 millones (USD 18 millones). En el primer semestre de 2017 comparado con igual semestre de 2016 se evidenció disminución en los ingresos por servicios de telefonía móvil a raíz de la erosión continua de los precios y en los ingresos por servicios en el segmento de línea fija, debido principalmente a la disminución de los ingresos por las llamadas internacionales, lo que fue parcialmente compensado por el aumento de los ingresos en el segmento de televisión.

El segmento “**Otros**” registró ingresos por NIS 66 millones (USD 19 millones) en tanto la pérdida operativa fue de NIS 192 millones (USD 55 millones).

En relación a “Clal”, el Grupo valúa su tenencia en dicha compañía de **seguros** como un activo financiero a valor de mercado. La valuación de las acciones de Clal al 30/06/2017 ascendía a NIS 1.795 millones (USD 514 millones).

## X. EBITDA por segmento (ARS millones)

### Centro de Operaciones Argentina

FY 17	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	4.253	1.701	821	9	-51	-207	6.526
Depreciaciones y amortizaciones	-12	-6	0	-11	0	0	-29
<b>EBITDA</b>	<b>2.197</b>	<b>353</b>	<b>72</b>	<b>20</b>	<b>-51</b>	<b>-207</b>	<b>2.384</b>
FY 16	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	17.895	1.585	681	-1	53	-151	20.062
Depreciaciones y amortizaciones	-10	-3	-1	-11	0	0	-25
<b>EBITDA</b>	<b>1.773</b>	<b>284</b>	<b>817</b>	<b>10</b>	<b>53</b>	<b>-151</b>	<b>2.786</b>
<b>Var EBITDA</b>	<b>23,9%</b>	<b>24,3%</b>	<b>-91,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>-196,2%</b>	<b>37,1%</b>	<b>-14,4%</b>

### Centro de Operaciones Israel

FY 17 (en ARS millones)	Bienes Raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	2.624	1.649	-253	-758	3.262
Depreciaciones y amortizaciones	27	1.314	3.210	120	4.671
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>2.305</b>	<b>2.964</b>	<b>2.957</b>	<b>-639</b>	<b>7.587</b>

## XI. 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	72.733	-41	1.490	-10	74.172
Costos	-50.022	18	-1.517	-	-51.521
<b>Ganancia bruta</b>	<b>22.711</b>	<b>-23</b>	<b>-27</b>	<b>-10</b>	<b>22.651</b>
Resultado por venta de propiedades de inversión	4.645	-192	-	-	4.453
Gastos generales y de administración	-3.856	5	-	8	-3.843
Gastos de comercialización	-13.448	5	-	2	-13.441
Otros resultados operativos, netos	-264	-6	-	-	-270
<b>Ganancia Operativa</b>	<b>9.788</b>	<b>-211</b>	<b>-27</b>	<b>-</b>	<b>9.550</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	11	174	-	-	185
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>9.799</b>	<b>-37</b>	<b>-27</b>	<b>-</b>	<b>9.735</b>

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

## XII. Deuda financiera y otras

### Centro de Operaciones Argentina

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2017:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (US\$ MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	2,8	Variable	< 180 d
ON IRSA Clase VII	ARS	23,1	Badlar + 299	sep-19
ON IRSA Clase VIII	USD	184,5	7,0%	sep-19
Prestamo ICBC	USD	50,0	5,95%	feb-22
Prestamo ICBC	ARS	7,5	21,20	May-18
ON IRSA 2020	USD	71,4	11,5%	jul-20
Otros préstamos	ARS	0,1	-	-
<b>Deuda Total de IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>339,5</b>		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA <sup>(2)</sup>	USD	11,2		
Deuda Recomprada	USD	-		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>328,3</b>		
<b>Deuda IRSA CP</b>				
Descubiertos Bancarios	ARS	2,4	Variable	< 360 d
Préstamo Bancario CP	ARS	4,5	21,20%	may-18
Otros préstamos	ARS	0,1	-	-
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	Mar-23
<b>Deuda Total de IRSA CP</b>	<b>USD</b>	<b>367,0</b>		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA CP <sup>(3)</sup>	USD	179,7		
Deuda Recomprada	USD	-		
<b>Deuda Neta IRSA CP</b>	<b>USD</b>	<b>187,3</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ a tipo de cambio 16,63 \$= 1 US\$, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) "Efectivo & Equivalentes más Inversiones IRSA CP" incluye Efectivo & Equivalentes IRSA CP + Inversiones en Activos Financieros Corrientes IRSA CP

Con fecha 8 de septiembre de 2016, IRSA ha emitido Obligaciones Negociables por un total de USD 210 millones en las Clases VII y VIII:

- Obligaciones Negociables Clase VII por un valor nominal de ARS 384,2 millones a tasa BADLAR + 299 bps con vencimiento el 9 de septiembre de 2019.
- Obligaciones Negociables Clase VIII por un valor nominal de USD 184,5 millones a una tasa fija del 7% con vencimiento el 9 de septiembre de 2019.

El uso de fondos fue principalmente destinado a cancelar deuda preexistente.

### Centro de Operaciones de Israel

Deuda financiera al 31 de Marzo de 2017

Deuda	Monto <sup>(1)</sup>
Deuda Total IDBD	852
Deuda Total DIC	1.126
Deuda Total Shufersal	673
Deuda Total Cellcom	1.132
Deuda Total PBC	3.154
Deuda Total Otras <sup>(2)</sup>	113

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 3,4929 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(2) Incluye IDB Tourism, Bartan, y IDBG

### **XIII. Hechos Relevantes del Periodo y Posteriores**

#### **Centro de Operaciones de Argentina**

##### **Octubre 2016: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas**

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas que tuvo lugar el día 31 de octubre de 2016 a las 13:00 horas, se han tratado, entre otros, los siguientes temas:

- Actualización del informe sobre contrato de servicios compartidos.
- Tratamiento de las sumas abonadas en concepto de impuesto a los bienes personales de los señores accionistas.
- Consideración de I) la aprobación de la prórroga del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables simples por un monto máximo en circulación de hasta us\$300.000.000 que fuera aprobado por la Asamblea de Accionistas de fecha 31 de octubre de 2011 por un plazo de cinco años o por el plazo mayor que permita la normativa aplicable y II) Ampliación del monto del programa por un monto adicional de hasta U\$S200.000.000.
- Consideración del otorgamiento de indemnidades a los Sres. Directores, Síndicos y Gerentes que se desempeñen o se hayan desempeñado en la Sociedad en forma subsidiaria a las pólizas D&O.

##### ***Febrero 2017: Ejercicio del derecho de conversión de Obligaciones Negociables Subordinadas Convertibles en Acciones Ordinarias***

Con fecha 10 de febrero de 2017 BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. ("BACS" o el "Banco") fue notificado de la Resolución Nro. 63 de fecha 7 de febrero de 2017 en virtud de la cual la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias del Banco Central de la República Argentina resolvió no formular observaciones a la modificación en la composición accionaria de BACS con motivo de la conversión de obligaciones negociables subordinadas en acciones ordinarias, a ser emitidas a favor de IRSA.

Se informa que con fecha 21 de junio de 2016 IRSA notificó al Banco el ejercicio del derecho de conversión de las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones ordinarias por un valor nominal de \$100.000.000 emitidas por BACS el 22 de junio de 2015 y suscriptas en su totalidad por IRSA, en los términos del contrato de suscripción celebrado entre IRSA y BACS en idéntica fecha.

Como consecuencia de la conversión, IRSA resultará titular en forma directa del 33,36% del capital social y votos de BACS. Asimismo, IRSA por sí y a través de una subsidiaria resultará titular del 37,72% del capital social y votos de BACS en tanto Banco Hipotecario S.A. resultará titular del 62,28% restante.

BACS es un banco líder en el mercado de capitales local posicionado entre los principales colocadores de deuda corporativa en el mercado primario y líder en el ranking en el mercado secundario.

### **Mayo 2017: Constitución de Unión Transitoria**

Con fecha 2 de mayo de 2017 se ha suscripto un contrato de unión transitoria con la firma Galerías Pacífico S.A. para la introducción de mejoras en el hotel Llao Llao de la Ciudad de San Carlos de Bariloche con el objeto de maximizar, mejorar y potenciar el posicionamiento y la calidad de la marca en el mercado de hotelería y gastronomía a nivel nacional e internacional y asimismo tendrá como objeto la explotación comercial del mencionado hotel para maximizar su rentabilidad.

Los porcentajes de participación se establecen en un 50% para la Sociedad y un 50% para Galerías Pacífico S.A. Los gastos y erogaciones comunes y extraordinarios serán soportados en los porcentajes indicados.

Se indica también los ingresos de la unión transitoria se encuentran conformados por la ganancias que se generen a partir de la explotación comercial del hotel Llao Llao, como también el resultado positivo de las inversiones financieras o cualquier otro excedente financiero u operativo de la unión transitoria

### **Julio 2017: Venta de reserva de tierra BAICOM**

Con fecha 19 de julio, la Sociedad, a través de una subsidiaria, vendió a una tercera parte no relacionada una reserva de tierra de aproximadamente 6.905 m2 ubicado en Av. P. Ramón Castillo esquina Av. Antártida Argentina, en el barrio de Retiro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dicha reserva de tierra era propiedad de BAICOM Networks S.A., controlada indirectamente por IRSA en un 50%.

El monto de la operación fue de USD 14.000.000 (Dólares catorce millones) (USD 7 millones correspondientes a IRSA), los cuales ya han sido abonados en su totalidad.

### **Agosto 2017: Adquisición de acciones de DIC por parte de Dolphin Netherlands B.V.**

Con fecha 22 de agosto de 2017, y en relación a la Ley de Promoción de la Competencia y Reducción de la Concentración (la "Ley de Concentración"), Dolphin Netherlands B.V. ha realizado una oferta no vinculante para la adquisición de la totalidad de las acciones de titularidad de IDB Development Corporation Ltd. ("IDBD") en Discount Investment Corporation Ltd. ("DIC").

No hay certeza que las partes firmen o ejecuten un acuerdo vinculante. La oferta deberá ser examinada por el comité de directores independientes de IDBD y luego se negociarán los términos y condiciones de la transacción. Esta transacción puede tomar un significativo período de tiempo o puede no materializarse o materializarse en diferentes términos durante el curso de la negociación, ya que requiere aprobaciones de los órganos competentes de IDBD, así como de otras entidades que pueden no otorgar su aprobación.

A los fines de la transacción se ha conformado un comité de directores independientes para que evalúe la oferta y negocie los términos y condiciones de la misma.

### **Centro de Operaciones de Israel**

### **Noviembre 2016: Venta de Adama**

El 22 de noviembre de 2016, se completó la transacción de venta del 40% de las acciones de Adama en poder de Koor, controlada indirectamente por IDBD a través de DIC a ChemChina. El monto recibido por dicha venta fue de USD 230 millones en exceso de la cancelación total del préstamo sin recurso y sus intereses que había sido otorgado a Koor por un banco chino.



### ***Diciembre 2016: Venta parcial de participación en Gav Yam (subsidiaria de PBC)***

Con fecha 5 de Diciembre de 2016, PBC ha vendido en el mercado la cantidad de 280.873 acciones de su subsidiaria Gav-Yam Land Corporation Ltd. por un monto de NIS 391 millones disminuyendo su participación en la compañía del 69,06% al 55,06% de su capital social.

### ***Diciembre 2016: Negociaciones entre Israil (subsidiaria de IDB Tourism) y Sun Dor***

Al 31 de diciembre de 2016 IDB Turism, se encontraba en una etapa avanzada de negociaciones con Sun D'or International Airlines Ltd. ("Sun D'or") una subsidiaria de El Al Israel Airlines Ltd. ("El Al"), el cual consiste en:

- Israil vendería a un tercero los aviones que posee a través de un acuerdo de venta y arrendamiento posterior por un valor estimado de US\$70 millones,
- Con posterioridad a la venta de los aviones IDB Tourism recibiría US\$45 millones más el 25% de acciones de Sun D'or, quedando El Al con el 75% de acciones de dicha sociedad.
- Las partes celebrarían un acuerdo de accionistas en el cual se otorgará a El Al una opción de compra (y se le dará una opción de venta a IDB Turism) para la adquisición de las acciones de Sun D'Or de acuerdo con un precio y términos que se determinarán oportunamente.

### ***Febrero 2017: Emisión Obligaciones Negociables IDBD***

Con fecha 16 de febrero de 2017, IDBD realizó la colocación de la Serie 13 Obligaciones Negociables en el mercado israelí por un monto de NIS 1.060 millones (equivalente a USD 283,7 millones) con vencimiento en noviembre de 2019 a una tasa de interés fija anual del 5,40%. Dichas obligaciones negociables se encuentran garantizadas por el potencial flujo de fondos que pudiera resultar de dividendos o venta de ciertas acciones de Clal Insurance Enterprise Holdings Ltd. en poder de IDBD.

### ***Marzo 2017: Aumento de participación en DIC***

Durante marzo 2017 IDBD ejerció todos los warrants clase 5 y 6 de DIC que tenía en su poder por un importe de aproximadamente NIS 210 millones (equivalente a aproximadamente \$ 882 millones a dicha fecha) aumentando su participación directa en DIC a aproximadamente 70% del capital social de dicha sociedad.

### ***Marzo 2017: Declaración de Dividendos DIC***

El 22 de marzo de 2017, Directorio de DIC aprobó una distribución de dividendos por importe de NIS 4,5 por acción, en dos tramos, según se especifica a continuación: (i) NIS 3,3 por acción (equivalente a \$13,86 por acción) pagaderos el 20 de abril de 2017 y (ii) NIS 1,2 por acción (equivalente a \$5,04 por acción) pagaderos el 19 de septiembre de 2017 sujeto al cumplimiento del test de solvencia al momento del pago.

### ***Abril 2017: Acuerdo para la adquisición de New Pharm***

El 6 de abril de 2017, Shufersal firmó un acuerdo (el "acuerdo") con Hamashbir 365 Holdings Ltd. ("el vendedor" o "Hamashbir") para la compra de las acciones de New Pharm Drugstores Ltd. ("New Pharm"), que representan el

100% del capital dicha sociedad ("las acciones vendidas"), por la suma de NIS 130 millones (equivalente a \$ 546 millones) pagaderos al momento de perfeccionarse la operación la cual se encuentra sujeta al cumplimiento, entre otras, de las siguientes condiciones:

- la aprobación por la comisión antimonopolio de Israel. Si la misma no se recibe dentro de los siguientes 3 meses a partir de la fecha de presentación de la solicitud (prorrogable por un mes adicional bajo ciertas condiciones), el acuerdo quedará automáticamente cancelado a menos que las partes acuerden prorrogar el período.
- la liberación y cancelación de todas las garantías existentes de New Pharm a los pasivos de las compañías del Grupo Hamashbir y la liberación y cancelación de todas las garantías existentes de las compañías del Grupo Hamashbir a los pasivos de New Pharm.

Una vez perfeccionada el acuerdo se firmara una cláusula de no competencia.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no se habían cumplido aún ninguna de las condiciones mencionadas.

#### ***Abril 2017: Emisiones de Obligaciones Negociables***

- Durante abril de 2017, PBC realizó una oferta pública de obligaciones negociables (serie I) por aproximadamente NIS 431 millones, recibiendo como contraprestación aproximadamente NIS 446 millones (equivalente a aproximadamente \$ 1.873 millones a la fecha de emisión).
- Durante abril de 2017, Gav-Yam realizó una oferta pública de obligaciones negociables (serie F) por aproximadamente NIS 303 millones (equivalente a aproximadamente \$ 1.272 millones a la fecha de emisión).
- Durante abril de 2017, DIC realizo una oferta pública para la expansión de sus obligaciones negociables (serie F) por aproximadamente NIS 444 millones, recibiendo una contraprestación de aproximadamente NIS 555 millones (equivalente a aproximadamente \$ 231 millones a la fecha de emisión).

#### ***Abril 2017: Emisiones de capital***

- Durante abril de 2017, Shufersal emitió aproximadamente 12 millones de acciones, por una contraprestación neta total de NIS 210 millones (equivalente a aproximadamente \$ 882 millones a la fecha de emisión). Como resultado de dicha emisión, la participación de DIC en Shufersal disminuyó a aproximadamente 56,11%.

#### ***Mayo 2017: Venta de Participación en Clal Insurance***

El 1° de mayo de 2017 IDBD ha acordado que la venta del 5% de las acciones de Clal sea conjuntamente con una transacción de swap. De esta forma, las acciones fueron vendidas el 4 de mayo sin ningún tipo de gravamen a un precio de NIS 59,86 por acción (es decir por un total de aproximadamente NIS 166 millones, equivalentes a aproximadamente \$ 697 millones al tipo de cambio de dicha fecha). Dicha solicitud contó con el consentimiento del Administrador y una declaración del Comisionado según la cual dicho órgano no se opone a la realización de la transacción de swap.

Concurrentemente con la venta, IDBD celebró un contrato de swap con una institución bancaria en el cual IDBD cobrará o pagará por la diferencia entre el valor de la venta de las acciones descritas precedentemente y el valor que dichas acciones tendrán al momento de su venta por el tercero adquirente al finalizar un período de 24 meses. IDBD no tiene la posibilidad de recomprar dichas acciones.

IDBD aún se encuentra evaluando cursos de acción en relación con el pronunciamiento del Tribunal del Distrito, incluyendo la posibilidad de presentar un recurso de apelación.

De acuerdo con los términos del contrato de swap IDBD mantiene los principales riesgos y beneficios del total de las acciones de Clal, por tal motivo al 30 de junio de 2017 el total de las acciones de Clal se encontraban expuestas como un activo financiero disponible para la venta y un pasivo por \$ 783. La valuación al 30 de junio de 2017 de las mencionadas acciones es de \$ 8.564 y se ha registrado en el ejercicio un resultado ganancia de \$ 1.951 producto del aumento del precio de mercado de las acciones en resultados financieros netos.

#### **Agosto 2017: Venta % adicional Clal Insurance**

Continuando con las instrucciones dadas por parte de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel al Administrador en torno a los lineamientos respecto a la venta de acciones en Clal, se informa que con fecha 30 de Agosto del corriente, IDBD ha vendido el 5% de su participación accionaria en Clal a través de una transacción de swap, de acuerdo a los mismos principios que aplicaron a la transacción de swap que fuera realizada e informada al mercado con fecha 3 de mayo de 2017.

La contraprestación por la transacción ascendió a un monto aproximado de NIS 152,5 millones. Luego de completarse la transacción indicada, la tenencia de IDBD en Clal se reducirá del 49,9% al 44,9% de su capital social.

#### **Septiembre 2017: Oferta no vinculante Clal Insurance**

Con fecha 4 de septiembre de 2017, IDBD recibió una oferta no vinculante de parte de la compañía Huabang Financial Holdings Limited para adquirir la totalidad de su participación accionaria en Clal Insurance Enterprise Holdings Ltd. ("Clal"), representativa del 44,9% de su capital social.

El monto a pagar será el equivalente al patrimonio neto de Clal que resulte de sus Estados Contables al momento de concretarse la transacción. Al 30 de junio de 2017, ese valor ascendía a la suma aproximada de NIS 4,88 billones.

La transacción está sujeta a un due diligence que realizará la parte compradora durante un período de 60 días desde la firma del memorándum de entendimiento y a la firma de un acuerdo vinculante entre las partes, entre otros requerimientos.

Adicionalmente, la concreción de la transacción está sujeta a la aprobación regulatoria de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguros y Ahorro del Ministerio de Finanzas de Israel.

### **XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período**

Nuestros negocios del centro de operaciones en Argentina e Israel han mostrado firmes resultados en el ejercicio fiscal 2017. Creemos que la diversificación de nuestro negocio en activos de real estate en Argentina y fuera del país nos posiciona favorablemente para encarar todos los desafíos y oportunidades que presenten los años venideros.

En relación a nuestro centro de operaciones de Argentina, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. sigue consolidándose como la compañía líder de real estate comercial en Argentina. Sus principales negocios de centros comerciales y oficinas siguen mostrando un buen nivel de crecimiento. Si bien las ventas de locatarios en nuestros shoppings se han desacelerado durante este año respecto al año anterior, la ocupación se mantiene en niveles muy elevados y el público sigue eligiendo cada una de nuestras propuestas, así como también las corporaciones nacionales e internacionales más exigentes siguen eligiendo nuestros espacios de oficinas para instalarse.

Durante el próximo ejercicio, avanzaremos con los desarrollos comerciales ya lanzados como la ampliación de 4.000 m2 de nuestro shopping Alto Palermo, el desarrollo del edificio de oficinas de 32.000 m2 en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires y el edificio “Catalinas” en Buenos Aires, de las cuales poseemos 16.012 m2. Adicionalmente, prevemos para el período fiscal 2018 realizar obras de ampliación de algunos de nuestros centros comerciales por aproximadamente 21.000 m2 de ABL. Sumaremos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una gran tienda en el shopping Alto Rosario de 3.000 m2, una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de 12.765 m2 y expandiremos en 3.500 m2 nuestro shopping de la zona sur de Buenos Aires, Alto Avellaneda. Asimismo, seguiremos trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales inmuebles a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores y locatarios.

Seguiremos promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas en nuestros centros comerciales para atraer consumidores, acciones que serán realizadas con el esfuerzo conjunto de la Compañía, de los comercios y de los bancos emisores de tarjetas de crédito. Estas acciones han demostrado ser muy efectivas generando muy buena aceptación por parte del público.

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina de cara al próximo ejercicio 2018. Contamos con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en un contexto de una industria con alto potencial de crecimiento.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, seguiremos trabajando en la mejora de los indicadores operativos de nuestro edificio “Lipstick” en Nueva York y apoyando la nueva estrategia de venta selectiva de hoteles de baja categoría y reemplazo por hoteles de categoría superior que ha venido encarando el REIT hotelero “Condor Hospitality Trust” (NASDAQ:CDOR), que ha realizado en marzo de este año una ampliación de capital y del cual poseemos el 28.5% del capital social y los votos.

En relación a la inversión en la compañía israelí IDBD, estamos muy satisfechos con los resultados obtenidos durante el ejercicio 2017 tras la venta de la compañía de agroquímicos, ADAMA, la mejora en el precio de cotización de la compañía de seguros, CLAL Insurance, valuada a precio de mercado y las recientes emisiones de deuda realizadas por las distintas compañías refinanciando deuda de corto plazo a tasas muy atractivas. Seguiremos trabajando en 2018 para seguir reduciendo los niveles de deuda de la compañía, vender los activos no estratégicos del portfolio y mejorar los márgenes operativos de cada una de las subsidiarias operativas.

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la posición financiera y bajo endeudamiento de la Compañía y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar consolidando el mejor portafolio de Argentina e Israel. Asimismo, como parte de nuestro continuo monitoreo de oportunidades de negocios y sujeto a las condiciones generales y particulares del mercado nacional e internacional, continuamos evaluando diferentes alternativas a fin de optimizar nuestra estructura de capital. En relación al centro de operaciones de Argentina, a fin de contribuir a la reapertura del capital de nuestra controlada IRSA Propiedades Comerciales S.A., la Compañía podría realizar la venta de las acciones de su titularidad en dicha sociedad, en uno o más tramos, en el mercado secundario y/o mediante venta privada conforme fuera aprobado oportunamente por los accionistas de la Sociedad. En relación al centro de operaciones de Israel, la Compañía analizará durante el próximo ejercicio la posibilidad de acrecentar su participación en IDB Development Corporation Ltd. a través de la adquisición de las acciones de titularidad de sus partes relacionadas.

## Estados de Situación Financiera Consolidados al 30 de junio de 2017, 2016, 2015 y 2014

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

	Nota	<u>30.06.17</u>	<u>30.06.16 (modificado)</u>	<u>30.06.15 (modificado)</u>	<u>30.06.14 (modificado)</u>
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo no corriente</b>					
Propiedades de inversión	10	99.953	82.703	19.217	15.796
Propiedades, planta y equipo	11	27.113	24.049	237	219
Propiedades para la venta	12	4.532	4.730	141	131
Activos intangibles	13	12.387	11.763	127	124
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	8 y 9	7.885	16.880	3.591	2.587
Activos por impuesto diferido	21	285	51	57	41
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		145	123	109	110
Activos restringidos	14	448	54	-	-
Créditos por ventas y otros créditos	15	4.974	3.441	115	92
Beneficios a los empleados		-	4	-	-
Inversiones en activos financieros	14	1.772	2.226	703	275
Activos financieros disponibles para la venta	14	6.225	3.346	-	-
Instrumentos financieros derivados	14	31	8	206	-
<b>Total del activo no corriente</b>		<b><u>165.750</u></b>	<b><u>149.378</u></b>	<b><u>24.503</u></b>	<b><u>19.375</u></b>
<b>Activo corriente</b>					
Propiedades para la venta	12	1.249	241	3	5
Inventarios		4.260	3.246	23	17
Activos restringidos	14	506	564	9	-
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		339	506	19	16
Grupo de activos destinados para la venta	31	2.681	-	-	1.649
Créditos por ventas y otros créditos	15	17.264	13.409	1.143	707
Inversiones en activos financieros	14	11.951	9.656	295	234
Activos financieros disponibles para la venta	14	2.337	1.256	-	-
Instrumentos financieros derivados	14	51	19	29	13
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	24.854	13.866	375	610
<b>Total del activo corriente</b>		<b><u>65.492</u></b>	<b><u>42.763</u></b>	<b><u>1.896</u></b>	<b><u>3.251</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>231.242</u></b>	<b><u>192.141</u></b>	<b><u>26.399</u></b>	<b><u>22.626</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>					
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante</b>					
Capital social		575	575	574	574
Acciones propias en cartera		4	4	5	5
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		123	123	123	123
Prima de emisión		793	793	793	793
Prima por negociación de acciones propias en cartera		17	16	7	-
Reserva legal		143	117	117	117
Reserva especial	17	2.751	2.755	2.755	3.126
Otras reservas	17	2.165	990	459	931
Resultados no asignados		19.293	16.259	7.796	4.551
<b>Total atribuible a los accionistas de la sociedad controlante</b>		<b><u>25.864</u></b>	<b><u>21.632</u></b>	<b><u>12.629</u></b>	<b><u>10.220</u></b>
Interés no controlante		21.472	14.224	963	998
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>47.336</u></b>	<b><u>35.856</u></b>	<b><u>13.592</u></b>	<b><u>11.218</u></b>
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Deudas comerciales y otras deudas	18	3.040	1.518	255	202
Préstamos	20	109.489	90.680	3.736	3.756
Instrumentos financieros derivados	14	86	105	264	321
Pasivos por impuesto diferido	21	23.024	19.150	5.830	4.546
Beneficios a los empleados		763	689	-	-
Remuneraciones y cargas sociales		127	11	2	4
Provisiones	19	943	532	29	29
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b><u>137.472</u></b>	<b><u>112.685</u></b>	<b><u>10.116</u></b>	<b><u>8.858</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Deudas comerciales y otras deudas	18	20.839	17.874	896	679
Grupo de pasivos destinados para la venta	31	1.855	-	-	938
Remuneraciones y cargas sociales		2.041	1.707	123	99
Préstamos	20	19.926	22.252	1.248	737
Instrumentos financieros derivados	14	86	112	237	14
Provisiones	19	890	1.039	52	18
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		797	616	135	65
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b><u>46.434</u></b>	<b><u>43.600</u></b>	<b><u>2.691</u></b>	<b><u>2.550</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>183.906</u></b>	<b><u>156.285</u></b>	<b><u>12.807</u></b>	<b><u>11.408</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>231.242</u></b>	<b><u>192.141</u></b>	<b><u>26.399</u></b>	<b><u>22.626</u></b>

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

**Estados de Resultados Consolidados**  
**por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2017, 2016 y 2015**  
 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.17	30.06.16 (modificado)	30.06.15 (modificado)
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	23	74.172	31.523	3.403
Costos	24	(51.521)	(21.099)	(1.369)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>22.651</b>	<b>10.424</b>	<b>2.034</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10	4.453	17.559	3.958
Gastos generales y de administración	24	(3.843)	(1.839)	(374)
Gastos de comercialización	24	(13.441)	(5.704)	(194)
Otros resultados operativos, netos	25	(270)	1	33
<b>Ganancia operativa</b>		<b>9.550</b>	<b>20.441</b>	<b>5.457</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8 y 9	185	(135)	(224)
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>9.735</b>	<b>20.306</b>	<b>5.233</b>
Ingresos financieros	26	1.081	1.296	137
Costos financieros	26	(8.628)	(5.668)	(1.107)
Otros resultados financieros	26	2.929	(509)	28
<b>Resultados financieros, netos</b>	26	<b>(4.618)</b>	<b>(4.881)</b>	<b>(942)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>5.117</b>	<b>15.425</b>	<b>4.291</b>
Impuesto a las ganancias	21	(2.915)	(6.373)	(1.581)
<b>Resultado de operaciones continuadas</b>		<b>2.202</b>	<b>9.052</b>	<b>2.710</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	32	3.018	444	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>5.220</b>	<b>9.496</b>	<b>2.710</b>
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante		1.786	8.764	2.459
Interés no controlante		416	288	251
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante		3.030	8.973	2.459
Interés no controlante		2.190	523	251
<b>Resultado de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>				
Básico		3,11	15,24	4,28
Diluido (i)		3,08	15,14	4,25
<b>Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>				
Básico		5,27	15,61	4,28
Diluido (i)		5,23	15,50	4,25

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Flujo de Efectivo Consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2017, 2016 y 2015

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

	Nota	30.06.17	30.06.16 (modificado)	30.06.15 (modificado)
<b>Actividades operativas:</b>				
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	16	9.704	4.866	1.263
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(967)	(804)	(429)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas</b>		<b>8.737</b>	<b>4.062</b>	<b>834</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		322	77	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>9.059</b>	<b>4.139</b>	<b>834</b>
<b>Actividades de inversión:</b>				
Aumento de capital y aportes en negocios conjuntos y asociadas		(183)	(207)	(39)
Adquisición de propiedades de inversión		(2.853)	(888)	(407)
Cobros por venta de propiedades de inversión		291	1.393	2.447
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(2.629)	(1.021)	(48)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		8	-	-
Adquisición de activos intangibles		(501)	(131)	(5)
Adquisición de negocios conjuntos y asociadas		(348)	-	(1.242)
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	9	56
Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos	16	(46)	-	-
Efectivo incorporado por combinación de negocios, neto del efectivo pagado	16	-	9.193	-
Dividendos cobrados		251	99	13
Adquisición de inversiones en activos financieros		(4.782)	(11.901)	(2.934)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		4.569	11.957	2.339
Intereses cobrados de activos financieros		216	112	95
Préstamos otorgados a vinculadas		(4)	(852)	-
Anticipo a proveedores		-	(7)	(14)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión continuadas</b>		<b>(6.011)</b>	<b>7.756</b>	<b>261</b>
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión discontinuadas		3.943	454	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<b>(2.068)</b>	<b>8.210</b>	<b>261</b>
<b>Actividades de financiación:</b>				
Toma de préstamos		6.250	6.011	606
Cancelación de préstamos		(14.577)	(9.554)	(1.073)
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		20.435	7.622	-
Cancelación de capital de obligaciones negociables		(5.531)	(4.253)	-
Préstamos obtenidos con partes relacionadas		-	4	22
Cancelación de préstamos obtenidos de negocios conjuntos y asociadas		(14)	(6)	(2)
Intereses pagados		(5.692)	(3.365)	(547)
Emisión de capital en subsidiarias		2.112	-	-
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias		(6)	(197)	(228)
Aportes del interés no controlante		202	1	16
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias		(1.049)	(1.047)	(6)
Cobros por venta de interés no controlante en subsidiarias		2.738	-	-
Dividendos pagados		(2.512)	(106)	(69)
Cobros por reclamos		-	90	-
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(131)	(620)	(111)
Cobros por instrumentos financieros derivados		151	1.951	2
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación continuadas</b>		<b>2.376</b>	<b>(3.469)</b>	<b>(1.390)</b>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas		(839)	(499)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación</b>		<b>1.537</b>	<b>(3.968)</b>	<b>(1.390)</b>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		5.102	8.349	(295)
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		3.426	32	-
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>8.528</b>	<b>8.381</b>	<b>(295)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	14	13.866	375	610
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta		(157)	-	-
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo		2.617	5.110	60
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	14	<b>24.854</b>	<b>13.866</b>	<b>375</b>

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

**Oficinas Centrales**

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24° 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 18° 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

Boulevard 557 7° 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 BCBA: **IRSA** / Símbolo NYSE: **IRS**