

Anuncio de Resultados

3º Trimestre del PF 2017



Torre Boston – CABA (Argentina)

**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente al tercer trimestre del PF 2017
Lunes 15 de mayo de 2017, 10:45 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=1MU4RkeBThR6VmulkkfSIw%3D%3D>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 25 de mayo de 2017

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10105489**

Para mayor información
Alejandro Elsztain – IIVP
Matías Gaivironsky – CFO
+ (5411) 4323 7449
finanzas@irsa.com.ar
www.irsa.com.ar

Seguinos en Twitter  @irsair

Principales eventos del Período

- El EBITDA del período de 9 meses de 2017 fue de ARS 7.504 millones (ARS 1.827 millones de Argentina y ARS 5.677 millones de Israel).
- El resultado neto del período 9M17 registró una ganancia de ARS 3.799 millones comparado con una pérdida de ARS 1.039 millones en igual período de 2016 explicado principalmente por los resultados provenientes de la venta de Adama, y el aumento en el precio de cotización de Clal, valuada a valor de mercado.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 19,9% en el periodo de 9M17 en tanto la renta promedio del portfolio de oficinas alcanzó los USD/m² 26,3. El EBITDA de los segmentos de renta creció un 31,8% en el período comparado.
- Alcanzamos una ocupación del 98,0% en centros comerciales y del 100% en nuestro portfolio de oficinas Premium.
- En Febrero de 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 para cancelar deuda existente.
- Hemos tomado la decisión de modificar la metodología de valuación de nuestras propiedades de inversión de costo histórico a valor razonable, el cual ya se ha reflejado en nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. y se verá reflejado en la Sociedad en el próximo período con cierre al 30 de junio de 2017.

Buenos Aires, 12 de mayo de 2017 - IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (NYSE: IRS) (BCBA: IRSA), la mayor empresa de bienes raíces en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el tercer trimestre del PF 2017 finalizado el 31 de marzo de 2017.

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 trimestre bajo análisis, 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 tiene previsto reconocer 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.

Resultados Consolidados

en ARS Millones	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Ingresos	18.370	16.999	8,1%	55.201	19.163	188,1%
Resultado Operativo	702	1.339	-47,6%	3.147	3.287	-4,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.456	1.098	32,6%	4.357	1.204	261,9%
EBITDA	2.158	2.437	-11,4%	7.504	4.491	67,1%
Resultado del Período	-398	-129	208,5%	3.799	-1.039	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	71	-189	-	2.138	-676	-
Atribuible a interés no controlante	-469	60	-	1.661	-363	-

Los resultados consolidados de la compañía reflejan en todas sus líneas el gran impacto contable de la consolidación del holding israelí IDB Development Corporation ("IDBD"). El EBITDA para el período de 9 meses 2017 se incrementó un 67,1% respectivamente comparado con igual período de 2016. Por su parte, el resultado neto del período de 9 meses de 2017 registró una ganancia de ARS 3.799 millones comparado con una pérdida de ARS 1.039 millones en igual período de 2016, explicado principalmente por los resultados provenientes de la venta de la compañía de Agroquímicos, Adama, y el aumento en el precio de cotización de la compañía de seguros Clal Insurance, propiedad de IDBD, valuada a valor de mercado.

Centro de Operaciones en Argentina

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

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2017, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 25.133 millones, un 19,9% por encima de las observadas en igual período de 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 6.300 m2 en comparación con igual trimestre del año anterior 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 durante el segundo trimestre de 2017 y la expansión de Soleil incorporando a Nike como su principal locatario durante el tercer trimestre.

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

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Ingresos	720	541	33,1%	2.214	1.734	27,7%
Resultado Operativo	553	361	53,2%	1.586	1.215	30,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	44	41	7,3%	131	123	6,5%
EBITDA	597	402	48,5%	1.717	1.338	28,3%

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IIIT 17	IIT 17	IT 17	IVT 16	IIIT 16
Superficie Alquilable Total (m ²)	340.391	337.396	335.032	333.155	334.079
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	7.331,7	9.804,0	7.997,4	7.885,8	6.113,9
Ocupación	98,0%	98,4%	98,4%	98,4%	98,6%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de nueve meses un 27,7% en tanto el EBITDA alcanzó los ARS 1.717 millones (+28,3% respecto al mismo período de 2016). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 77,5%.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación ⁽²⁾	Valor de Libros (ARS millones) ⁽³⁾
Alto Palermo	dic-97	18.966	143	100,0%	99,5%	203
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	36.795	171	100,0%	99,4%	235
Alto Avellaneda	dic-97	36.061	136	100,0%	99,3%	119
Alcorta Shopping	jun-97	15.613	113	100,0%	92,1%	123
Patio Bullrich	oct-98	11.760	91	100,0%	95,5%	104
Buenos Aires Design	nov-97	13.402	59	53,7%	97,6%	3
Dot Baires Shopping	may-09	49.476	158	80,0%	99,7%	360
Soleil	jul-10	15.171	79	100,0%	100,0%	103
Distrito Arcos	dic-14	14.532	67	90,0%	97,7%	267
Alto Noa Shopping	mar-95	19.039	90	100,0%	99,4%	34
Alto Rosario Shopping ⁽⁵⁾	nov-04	31.798	150	100,0%	99,7%	124
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.716	142	100,0%	93,7%	88
Córdoba Shopping	dic-06	15.443	108	100,0%	99,3%	54
La Ribera Shopping ⁽⁶⁾	ago-11	9.841	66	50,0%	99,3%	24
Alto Comahue	mar-15	9.780	104	99,35%	93,8%	308
Patio Olmos ⁽⁷⁾						24
Total Centros Comerciales		340.391	1.677		98,0%	2.173

(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 período.

(3) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más ajuste por inflación.

(4) No incluye el museo de los niños (3.732 m²).

(5) No incluye el museo de los niños (1.261 m²).

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

(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 de locatarios acumuladas al 31 de marzo

(por Centro Comercial, en ARS millones)

Centro Comercial	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Alto Palermo	833	722	15,4%	3.041	2.518	20,8%
Abasto Shopping	982	860	14,1%	3.406	2.965	14,9%
Alto Avellaneda	928	786	18,0%	3.173	2.778	14,2%
Alcorta Shopping	441	380	16,1%	1.637	1.373	19,2%
Patio Bullrich	248	218	13,7%	905	770	17,4%
Buenos Aires Design	127	99	28,1%	397	308	28,9%
Dot Baires Shopping	798	677	18,0%	2.758	2.369	16,4%
Soleil	367	259	41,4%	1.220	885	37,8%
Distrito Arcos	298	206	45,1%	1.038	676	53,5%
Alto Noa Shopping	378	308	22,6%	1.175	998	17,8%
Alto Rosario Shopping	693	577	20,1%	2.319	1.918	20,9%
Mendoza Plaza Shopping	619	514	20,3%	1.974	1.718	14,9%
Córdoba Shopping	247	215	15,0%	854	723	18,2%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	176	142	23,5%	555	459	20,9%
Alto Comahue	198	151	30,6%	684	512	33,6%
Total	7.331	6.114	19,9%	25.133	20.969	19,9%

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)

Tipo de Negocio	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Tienda Ancla	384	319	20,6%	1.329	1.141	16,5%
Vestimenta y calzado	3.587	2.992	19,9%	13.333	10.802	23,4%
Entretenimiento	323	257	25,4%	868	720	20,5%
Hogar	228	180	26,4%	699	578	20,9%
Restaurant	915	682	34,2%	2.687	1.985	35,4%
Misceláneos	904	783	15,4%	3.026	2.527	19,8%
Servicios	60	88	-32,5%	168	293	-42,8%
Electro	932	813	14,6%	3.023	2.922	3,5%

Total	7.331	6.114	19,9%	25.133	20.969	19,9%
--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------	--------------

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo
(por concepto, en ARS millones)

	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	418	338	23,6%	1.204	917	31,3%
Alquileres Porcentuales	96	75	27,9%	479	437	9,6%
Total de alquileres	515	414	24,4%	1.683	1.354	24,3%
Ingresos por cargos de admisión	68	54	27,3%	194	147	32,1%
Gerenciamiento	12	9	25,9%	34	27	27,7%
Estacionamiento	46	35	29,8%	141	111	27,4%
Comisiones	24	17	45,5%	69	50	37,3%
Ingresos por publicidad no tradicional	13	10	27,8%	45	40	12,2%
Otros	41	2	2063,5%	48	5	844,1%
Ingresos netos de Expensas y FPC	719	540	33,0%	2.214	1.734	27,7%
Expensas y FPC	296	227	30,5%	986	808	22,1%
Total (2)	1.014	767	32,3%	3.200	2.541	25,9%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 127,4 millones

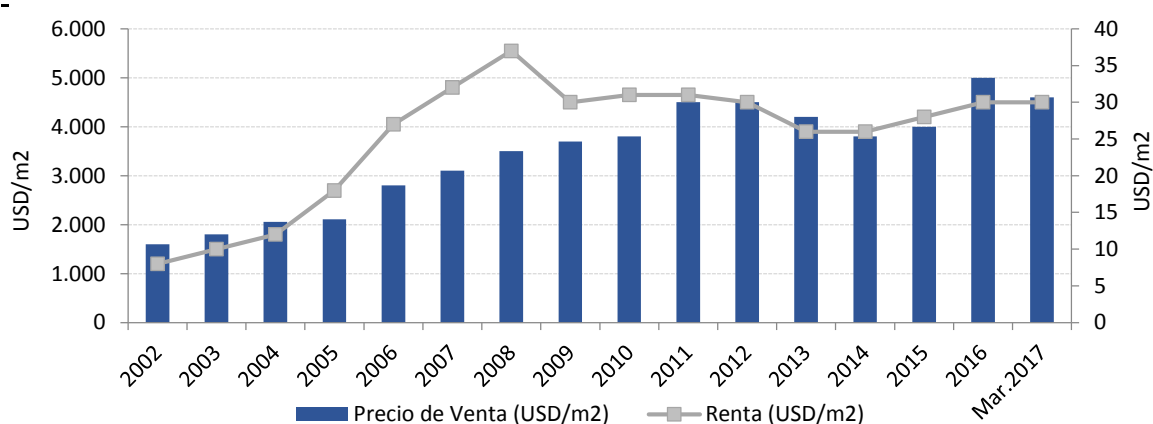
(2) No incluye Patio Olmos.

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/m² 4.600, 8% por debajo del trimestre anterior, principalmente producto de una corrección después del sólido incremento en los precios de real estate evidenciado desde 2014. Los precios de alquiler se mantuvieron en los mismos niveles respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 30 para el segmento A+, y la vacancia se ubicó en niveles del 5,07%, levemente por debajo de finales del año 2016.

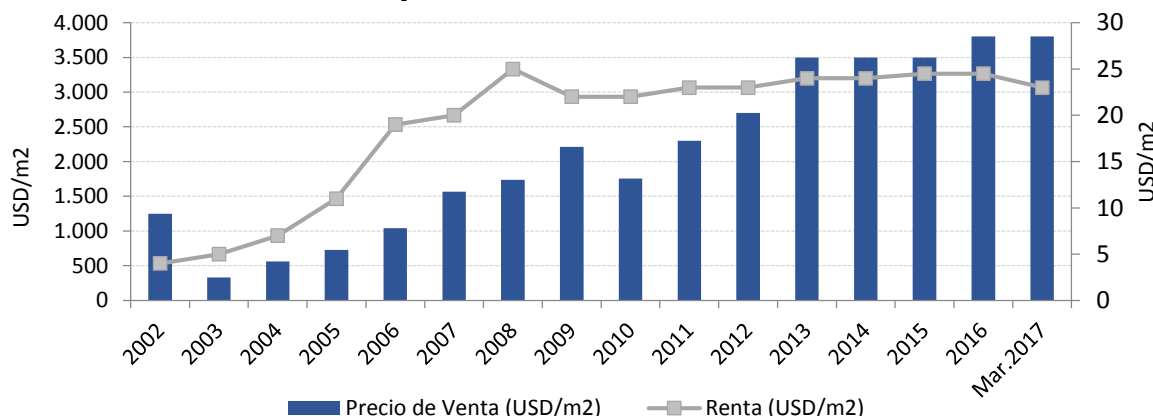
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años.

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.

	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Ingresos	108	90	20,0%	325	235	38,3%
Resultado Operativo	44	49	-10,2%	224	133	68,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	7	7	0,0%	22	24	-8,3%
EBITDA	51	56	-8,9%	246	157	56,7%

Durante el período de nueve meses del ejercicio fiscal 2017, los ingresos de oficinas se incrementaron un 38,3% en relación a igual período de 2016, explicado principalmente por la depreciación del peso respecto al dólar. El EBITDA del segmento creció en el período bajo análisis un 56,7% comparado con igual período de 2016, explicado principalmente por el incremento de los ingresos sumado al resultado generado por la combinación del negocio de Entertainment Holding S.A. (empresa que posee en forma indirecta el 35% del La Rural S.A, que tiene la concesión del Predio ferrial de Palermo, en la ciudad de Buenos Aires) con nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales.

Por tercer trimestre consecutivo, el portfolio mantuvo ocupación del 100%, aumentando en 6,7 p.p. respecto a igual trimestre de 2016 debido al alquiler de dos pisos vacantes del edificio Republica, un piso de la Torre BankBoston y dos pisos del edificio Suipacha. La renta se ubicó en USD/m2 26,3, prácticamente al mismo nivel que en igual trimestre del período anterior.

	IIIT 17	IIT 17	IT 17	IVT 16	IIIT 16
Superficie alquilable	78.790	79.225	81.020	81.020	81.020
Ocupación	100,0%	100,0%	100,0%	98,7%	93,3%
Renta ARS/M2	411	414	389	390	384
Renta usd/M2	26,3	26,1	25,5	26,1	26,3

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2017.

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m ² (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA	Valor libro (ARS millones) (3)
Oficinas					
Edificio República ⁽⁴⁾	28/04/08	19.885	100,0%	100%	185
Torre Bankboston ⁽⁴⁾	27/08/07	14.873	100,0%	100%	133
Intercontinental Plaza ⁽⁴⁾	18/11/97	4.774	100,0%	100%	2
Bouchard 710 ⁽⁴⁾	01/06/05	15.014	100,0%	100%	59
Maipú 1300	28/09/95	918	100,0%	100%	4
Libertador 498	20/12/95	620	100,0%	100%	4
Suipacha 652/64 ⁽⁴⁾	22/11/91	11.465	100,0%	100%	7
Dot Building ⁽⁵⁾	28/11/06	11.242	100,0%	80%	120
Subtotal Oficinas		78.790	100,0%	N/A	514
Otras Propiedades					
Santa María del Plata S.A.	10/17/97	116.100	100,0%	100%	13
Predio San Martin ⁽⁶⁾	31/05/11	109.610	79,5%	50%	62
Otras Propiedades ⁽⁷⁾	N/A	18.240	58,5%	N/A	265
Subtotal Otras Propiedades		243.950	87,7%	N/A	340
TOTAL OFICINAS Y OTROS		322.740	90,7%	N/A	854

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/3/17. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/3/17.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 31/3/17 en cada propiedad.

(4) Corresponde al total de alquileres consolidados

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

(6) A través de Quality Invest S.A.

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

IV. Ventas y Desarrollos

	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Ingresos	3	1	200,0%	4	6	-33,3%
Resultado por venta de propiedades de inversión	33	39	-15,4%	119	1.068	-88,9%
Resultado Operativo	7	7	0,0%	-42	944	-104,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	100,0%	1	-	100,0%
EBITDA	7	7	0,0%	-41	944	-104,3%

El EBITDA del segmento de Ventas y Desarrollos en el período de 9 meses del ejercicio fiscal 2017 fue negativo en ARS 41 millones comparado con un EBITDA de ARS 944 millones durante los 9M16, producto de mayores resultados por ventas de propiedades de inversión en el período anterior. Mientras que en el período de nueve meses del PF 2017 se vendieron 1.795 m2 correspondientes al edificio de oficinas Intercontinental Plaza y 435 m2 del edificio Maipu 1300, durante el período de nueve meses PF 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.

en ARS Millones	9M 17	9M 16	Var a/a
Viviendas			
Condominios I y II ⁽¹⁾	1	-	100,0%
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽²⁾	-	4	-100,0%
Beruti	3	-	100,0%
Otras Viviendas ⁽³⁾	-	2	-100,0%
TOTAL	4	6	-33,3%

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

(2) Pertenece a CYRSA S.A.

(3) Corresponde a Entre Ríos 465

V. CAPEX

	Desarrollos		
	Greenfield	Expansión	Greenfield
	Polo Dot (1° etapa)	Alto Palermo	Catalinas
			

Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2019	PF2020
ABL (m2)	32.000	4.000	35.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	80%	100%	45%
Monto de inversión al 100% (USD millones)	65	28,5	100
Avance de Obra (%)	1,6%	0%	1,9%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 8-10	USD 4-6	USD 5-7

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. Durante el segundo trimestre del PF 2017 concluyó la etapa de demolición.

1° 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 1° 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 35.000 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 de nueve meses del ejercicio 2017, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 39,9% 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 49 millones durante el período bajo análisis.

Hoteles (en ARS M)	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Ingresos	195	162	20,4%	568	406	39,9%
Resultado Operativo	12	24	-50,0%	39	19	105,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	4	-75,0%	8	11	-27,3%
EBITDA	13	28	-53,6%	47	30	56,7%

	IIIT 17	IIT 17	IT 17	IVT 16	IIIT 16
Ocupación Promedio	69,6%	69,1%	65,3%	65,8%	67,7%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	2.873	2.784	2.737	2.102	2.074
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	186	182	183	175	181

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de marzo de 2017:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad Habitaciones	Promedio Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio	Valor Libro (ARS millones)
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	75,0%	2.186	50
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	73,8%	1.913	27
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	205	57,3%	5.433	75

Total	714	69,6%	2.873	152
--------------	------------	--------------	--------------	------------

Notas:

- 1) Promedio acumulado en el período de 9 meses.
- 2) Promedio acumulado en el período de 9 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 aproximadamente 58.000 m2 distribuida en 34 pisos.

Al 31 de marzo de 2017, el edificio estaba ocupado en un 95,15% de su superficie generando una renta promedio de US\$ 68,66/m2

Lipstick	Mar-17	Dic-16	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.094	58.094	-
Ocupación	95,15%	96,60%	-1.45 pp
Renta (US\$/m2)	68,66	67,12	2,29%

Se ha firmado un nuevo contrato correspondiente a parte del piso 24, con una superficie equivalente a 623 m2 (6710 rsf) por un periodo de 6 años, la cual cuenta con una renta promedio de USD 83/m2. En la ocupación se vio una mínima variación, debido a que se ha desocupado parte del piso 31.

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, 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 31 de marzo de 2016 el Grupo era tenedor de 3.314.453 acciones ordinarias de Condor representativas de aproximadamente 28,7% 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 31 de marzo de 2017 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de nueve meses del ejercicio 2017 resultados por ARS 48 millones, un 76% inferior respecto de los ARS 196 millones registrados en igual período de 2016.
- Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

Centro de Operaciones en Israel

IX: Inversión en IDB Development Corporation

Al 31 de marzo 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.

Resultados Operativos – En ARS Millones

	31 de diciembre de 2016 (por el período 01/04 al 31/12)					
	Centro de operaciones Israel					
	Bienes Raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Otros	Total
Ingresos	4.027	35.101	11.902	-	-	51.030
Costos	-2.734	-26.085	-8.298	-	-	-37.117
Ganancia bruta	1.293	9.016	3.604	-	-	13.913
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	-	-	-	91	91
Gastos generales y de administración	-214	-478	-1.194	-	-460	-2.346
Gastos de comercialización	-72	-7.339	-2.582	-	-	-9.993
Otros resultados operativos, netos	76	-35	-36	-	-188	-183
Ganancia / (Pérdida) operativa	1.083	1.164	-208	-	-557	1.482
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-139	8	-	-	-24	-155
Ganancia / (Pérdida) del segmento	944	1.172	-208	-	-581	1.327
Activos operativos	66.018	31.337	30.000	7.194	15.192	149.741
Pasivos operativos	-52.889	-24.510	-24.009	-	-29.995	-131.403
Activos (Pasivos) operativos, netos	13.129	6.827	5.991	7.194	-14.803	18.338

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria Property & Building (“PBC”) alcanzaron en el período de nueve meses consolidado (1 de abril al 31 de diciembre de 2016) los ARS 4.027 millones y ARS 1.083 millones respectivamente. Durante el período se evidenció una mayor renta y ocupación de las propiedades de inversión de PBC.

El segmento de **Supermercados**, a través de Shufersal, alcanzó en el período ingresos por ARS 35.101 millones debido principalmente a un incremento en los ingresos del segmento minorista compensado por una leve baja en los ingresos del segmento inmobiliario. Las ventas en las mismas tiendas continúan incrementándose. El resultado operativo de este segmento alcanzó los ARS 1.164 millones.

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por “Cellcom” alcanzó ingresos por ARS 11.902 millones. Se evidenció una disminución de los ingresos explicada principalmente por una disminución de los ingresos por servicios, la cual fue parcialmente compensada por los ingresos por equipos. La disminución de los ingresos por servicios se debió principalmente a una baja en los ingresos por servicios de telefonía celular, a causa de la continua erosión del precio de estos servicios como resultado de la competencia más intensa en el mercado de telefonía celular. El resultado operativo fue de ARS -208 millones, aunque su EBITDA fue de ARS 2.279 millones, la diferencia esta explicada por el alto nivel de Depreciaciones y Amortizaciones de esta línea de negocios.

El segmento “Otros” registró una pérdida operativa de ARS 557 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 31/03/2017 ascendía a ARS 7.194 millones (USD 467 millones), habiéndose incrementado un 21% en dólares desde el 31 de diciembre del 2016.

X. EBITDA por segmento (ARS millones)

Centro de Operaciones Argentina

9M 17	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia /(Pérdida) operativa	1.586	224	-42	39	-66	-5	1.736
Depreciaciones y amortizaciones	131	22	1	8	-	-	162
EBITDA	1.717	246	-41	47	-66	-5	1.898
9M 16	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	1.215	133	944	19	78	3	2.392
Depreciaciones y amortizaciones	123	24	-	11	-	-	158
EBITDA	1.338	157	944	30	78	3	2.550
Var EBITDA	28,3%	56,7%	-104,3%	56,7%	-184,6%	-266,7%	-25,6%

Centro de Operaciones Israel

9M 17 (en ARS millones)	Bienes Raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Otros	Total
Ganancia /(Pérdida) operativa	1.083	1.164	-208	-557	1.482
Depreciaciones y amortizaciones	700	1.001	2.487	6	4.194
EBITDA	1.783	2.165	2.279	-551	5.676

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	54.141	-26	1.090	-4	55.201
Costos	-37.822	14	-1.148	-	-38.956
Ganancia bruta	16.319	-12	-58	-4	16.245
Resultado por venta de propiedades de inversión	210	-	-	-	210
Gastos generales y de administración	-2.848	3	-	6	-2.839
Gastos de comercialización	-10.251	2	-	-	-10.249
Otros resultados operativos, netos	-212	-6	-	-2	-220
Ganancia Operativa	3.218	-13	-58	-	3.147
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-160	8	-	-	-152
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	3.058	-5	-58	-	2.995

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

XII. Deuda financiera y otras

Centro de Operaciones Argentina

Deuda Financiera al 31 de marzo de 2017:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	2,4	Variable	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VII	ARS	25,0	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VIII	USD	184,5	7,00%	sep-19
Mutuos ⁽²⁾	USD	12,9	Variable	jun-17
Otros Préstamos		50,2		
Deuda Total IRSA		346,4		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA ⁽³⁾	USD	9,3		
Deuda Neta IRSA	USD	337,1		
Descubiertos Bancarios	ARS	1,6	Variable	< 360 d
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Otros préstamos	ARS	0,2	-	-
Deuda Total de IRSA CP		361,8		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA CP ⁽⁴⁾	USD	182,9		
Deuda Neta IRSA CP	USD	178,9		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 15,39 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(2) Corresponde a un préstamo con IRSA CP

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

(4) "Efectivo & Equivalentes más Inversiones IRSA CP" incluye Efectivo & Equivalentes IRSA CP + Inversiones en activos financieros corrientes + un crédito con su controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 31 de diciembre 2016

Deuda	Monto ⁽¹⁾
Deuda Total IDBD	793
Deuda Total DIC	1.156
Deuda Total Shufersal	628
Deuda Total Cellcom	1.102
Deuda Total PBC	2.409
Deuda Total Otras ⁽²⁾	167

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 3,853 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias. Incluye bonos y préstamos.

(2) Incluye IDB Tourism, Bartan, y IDBG

XIII. Hechos Relevantes del Periodo y Posteriores

Centro de Operaciones Argentina

Enero 2017: Inversión Comparaencasa

En enero de 2017, la sociedad, a través de su subsidiaria Tyrus S.A adquirió 69.750 acciones representativas del 12,5% del capital social de Comparaencasa Ltd, una sociedad registrada en el Reino Unido dedicada a la búsqueda, comparación y elección de productos y/o servicios por internet, principalmente de seguros de automóviles para la República Argentina y afines. El monto de la operación ascendió a la suma de US\$ 1 millón, los cuales ya fueron abonados en su totalidad.

Adicionalmente, Tyrus recibió warrants para suscribir acciones en futuras rondas de capital por hasta US\$ 1,5 millones en total, con un descuento del 35%, los que tendrán una vigencia de 5 años.

Abril 2017: Dividendo anticipado IRSA CP

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de IRSA CP celebrada el 5 de abril de 2017 ha dispuesto el pago de un dividendo anticipado por \$ 310 millones, con cargo al ejercicio en curso. Los mismos fueron puestos a disposición de los accionistas el 21 de abril de 2017.

Centro de Operaciones Israel

Enero 2017: Decisión judicial en relación a emisión de Obligaciones Negociables Serie K por IDBD y su garantía con acciones de Clal Insurance Enterprise Holdings Ltd. ("Clal")

Con fecha 25 de enero de 2017 la Corte Suprema de Justicia de Israel dejó sin efecto la decisión que fuera informada el 16 de septiembre de 2016, por la cual ordenaba a la autoridad reguladora que informe en un plazo de 30 días los motivos que impedirían a IDBD preñar el 5% de sus acciones en Clal. En su nuevo pronunciamiento, los jueces ordenaron que, adicionalmente al 3,92% de acciones de Clal preñado en favor de un acreedor garantizado del Grupo Menorah, IDBD sólo podrá preñar un 1,08% de acciones de Clal en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Serie K.

En consecuencia, IDBD se encuentra evaluando la posibilidad de emitir una nueva clase de Obligaciones Negociables con garantía sobre potenciales flujos generados por su inversión en Clal.

Enero 2017: Cellcom

Tal como se menciona en Nota 7 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2016, Cellcom se encontraba en disputa con Golan. Durante enero, Cellcom desistió de la demanda contra Golan permitiendo que esta última sea adquirida por Electra. Adicionalmente, Electra firmó un acuerdo con Cellcom sobre el uso de su red y el servicio de hosting. Por su parte, Cellcom se comprometió a que en el día en que se efectivice el acuerdo de compra de Golan por parte de Electra, Cellcom le entregará a Golan un préstamo por NIS 130 millones (equivalente a aproximadamente \$546 millones) por un período de 10 años (el cual fue entregado a un fiduciario), el cual será repagado en 6 cuotas semestrales empezando el octavo año desde la firma del acuerdo. El préstamo estará garantizado por distintos activos de Golan. Cabe aclarar que el acuerdo de uso de red y servicio de hosting fue aprobado por el ministerio de telecomunicaciones. Durante abril se aprobó la operación de compra de Golan por parte de Electra.

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: Swap Clal

IDBD ha 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 serían vendidas sin ningún tipo de gravamen a una institución bancaria y a un precio determinado consensualmente con dicho tercero, para el día 4 de mayo de 2017. Dicha solicitud contó con el consentimiento del Administrador y una declaración de la Comisión

de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel según la cual dicho órgano no se opone a la realización de la transacción de swap.

Concurrentemente, IDBD celebró un contrato de swap con la 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.

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Nuestros negocios de real estate en Argentina y en el exterior han mostrado firmes resultados en el período de 9 meses del 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.

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 los primeros 9 meses del año 2017 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. El portfolio mantuvo plena ocupación durante todo el semestre del ejercicio fiscal en curso y una renta promedio de USD/m² 26,3.

Seguiremos activos durante todo el año promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas en nuestros shoppings ya que han demostrado ser muy efectivas en términos de ventas y generado muy buena aceptación por parte del público. Asimismo, prevemos seguir trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales shoppings a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores, comercios e inquilinos.

En relación a los proyectos de oficinas lanzados a comienzo del ejercicio, estamos avanzando en el desarrollo de la primera etapa de "Polo Dot" que consiste en un edificio de oficina de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m² en un terreno propiedad de la compañía y que será el primer "Office Park" en Buenos Aires. Estimamos su operación para el período fiscal 2019. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial, en continuo crecimiento y esperamos contar con una elevada ocupación del edificio cuando finalice la construcción, dado que a la fecha ya se encuentra alquilado en un 75%. Asimismo, la obra de oficinas de Catalinas, en manos de nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A., del cual poseemos 16.012 m², ya se encuentra en proceso y esperamos finalice para el ejercicio fiscal 2020.

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina de cara al cierre del periodo fiscal 2017 y el inicio del 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 28.7% 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 período de 9 meses del 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 lo que resta del año 2017 para seguir reduciendo los niveles de deuda de la compañía 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 Real Estate en la Argentina y diversificando en negocios en el exterior que presenten una buena oportunidad de creación de valor.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2017 y 30 de junio de 2016

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

	Nota	<u>31.03.17</u>	<u>30.06.16</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	10	54.039	49.872
Propiedades, planta y equipo	11	23.720	24.055
Propiedades para la venta	12	3.546	4.471
Activos intangibles	13	11.027	11.763
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	8 y 9	6.454	16.236
Activos por impuesto diferido	21	806	638
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		154	123
Activos restringidos	14	25	54
Créditos por ventas y otros créditos	15	4.357	3.441
Beneficios a los empleados		-	4
Inversiones en activos financieros	14	1.656	2.226
Activos financieros disponibles para la venta	14	5.263	3.346
Instrumentos financieros derivados	14	28	8
Total del activo no corriente		<u>111.075</u>	<u>116.237</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	12	880	241
Inventarios		3.115	3.246
Activos restringidos	14	753	564
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		190	506
Grupo de activos destinados para la venta	29	2.688	-
Créditos por ventas y otros créditos	15	14.060	13.409
Inversiones en activos financieros	14	9.438	9.656
Activos financieros disponibles para la venta	14	1.931	1.256
Instrumentos financieros derivados	14	20	19
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	22.379	13.866
Total del activo corriente		<u>55.454</u>	<u>42.763</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>166.529</u>	<u>159.000</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social		575	575
Acciones propias en cartera		4	4
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		123	123
Prima de emisión		793	793
Prima por negociación de acciones propias en cartera		16	16
Reserva legal		143	117
Reserva especial		-	4
Otras reservas	17	1.070	726
Resultados no asignados		899	(1.243)
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		<u>3.623</u>	<u>1.115</u>
Interés no controlante		15.229	12.386
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>18.852</u>	<u>13.501</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	3.120	1.518
Préstamos	20	93.934	90.680
Instrumentos financieros derivados	14	91	105
Pasivos por impuesto diferido	21	7.438	7.571
Beneficios a los empleados		706	689
Remuneraciones y cargas sociales		40	11
Provisiones	19	1.530	1.325
Total del pasivo no corriente		<u>106.859</u>	<u>101.899</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	17.125	17.874
Grupo de pasivos destinados para la venta	29	1.866	-
Remuneraciones y cargas sociales		1.746	1.707
Préstamos	20	18.344	22.252
Instrumentos financieros derivados	14	33	112
Provisiones	19	1.085	1.039
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		619	616
Total del pasivo corriente		<u>40.818</u>	<u>43.600</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>147.677</u>	<u>145.499</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>166.529</u>	<u>159.000</u>

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

Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve y tres finalizados el 31 de marzo de 2017 y 2016

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

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.17	31.03.16	31.03.17	31.03.16
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	22	55.201	19.163	18.370	16.999
Costos	23	(38.956)	(13.687)	(13.011)	(12.715)
Ganancia bruta		16.245	5.476	5.359	4.284
Resultado por venta de propiedades de inversión	10	210	1.068	105	39
Gastos generales y de administración	23	(2.839)	(805)	(1.008)	(532)
Gastos de comercialización	23	(10.249)	(2.539)	(3.500)	(2.419)
Otros resultados operativos, netos	24	(220)	87	(254)	(33)
Ganancia operativa		3.147	3.287	702	1.339
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8 y 9	(152)	(563)	(212)	(165)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		2.995	2.724	490	1.174
Ingresos financieros	25	718	651	(14)	277
Costos financieros	25	(5.527)	(4.172)	(1.125)	(2.034)
Otros resultados financieros	25	2.420	183	889	643
Resultados financieros, netos	25	(2.389)	(3.338)	(250)	(1.114)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		606	(614)	240	60
Impuesto a las ganancias	21	137	(257)	(197)	(21)
Resultado de operaciones continuadas		743	(871)	43	39
Resultado de operaciones discontinuadas	30	3.056	(168)	(441)	(168)
Resultado del período		3.799	(1.039)	(398)	(129)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		862	(511)	702	(24)
Interés no controlante		(119)	(360)	(659)	63
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		2.138	(676)	71	(189)
Interés no controlante		1.661	(363)	(469)	60
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:					
Básico		3.717	(1,175)	0,123	(0,329)
Diluido (i)		3,695	(1,175)	0,123	(0,329)
Resultado de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:					
Básico		1,499	(0,888)	1,221	(0,042)
Diluido (i)		1,490	(0,888)	1,213	(0,042)

(i) En aquellos períodos que el resultado arrojó pérdida, no se calcula efecto diluyente.

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

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2017 y 2016**
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.03.17</u>	<u>31.03.16</u>
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	16	6.862	3.310
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(784)	(656)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas		<u>6.078</u>	<u>2.654</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		234	110
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>6.312</u>	<u>2.764</u>
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas		(436)	(206)
Adquisición de propiedades de inversión		(1.918)	(141)
Cobros por venta de propiedades de inversión		242	1.149
Adquisición de propiedades para la venta		-	(389)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(1.822)	(650)
Adquisición de activos intangibles		(329)	(116)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(2.351)	(7.272)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		3.354	7.637
Anticipo a proveedores		-	(14)
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		389	9
Efectivo incorporado por combinación de negocios, neto del efectivo pagado		(46)	9.193
Intereses cobrados de activos financieros		102	62
Préstamos otorgados a vinculadas		(80)	(794)
Dividendos cobrados		183	593
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión continuadas		<u>(2.712)</u>	<u>9.061</u>
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión discontinuadas		3.571	(26)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión		<u>859</u>	<u>9.035</u>
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos		57.006	2.369
Cancelación de préstamos		(62.625)	(4.680)
Aportes del interés no controlante		151	-
Dividendos pagados		(724)	(76)
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		12.994	7.290
Cobros por venta de interés no controlante en subsidiarias		2.651	-
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias		(981)	(1.939)
Intereses pagados		(3.803)	(2.509)
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias		(72)	(4)
Cancelación de préstamos obtenidos de negocios conjuntos y asociadas		(9)	-
Pagos por instrumentos financieros derivados		(118)	(49)
Recompra de obligaciones negociables		-	(121)
Reemisión de obligaciones negociables		-	7
Cobros por instrumentos financieros derivados		118	1.328
Cancelación de capital de obligaciones negociables		(3.178)	(944)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación continuadas		<u>1.410</u>	<u>672</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas		(759)	(89)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		<u>651</u>	<u>583</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		4.776	12.387
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		3.046	(5)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>7.822</u>	<u>12.382</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	14	13.866	375
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta		(161)	-
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo		852	6.467
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	14	<u>22.379</u>	<u>19.224</u>

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

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24° Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 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

Boucharđ 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



Símbolo BCBA: **IRSA** / Símbolo NYSE: **IRS**