

Anuncio de Resultados

IIQ 2018



Torre Boston – CABA (Argentina)

**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente al IIQ 2018**

**Viernes 16 de febrero de 2018, Nuevo Horario: 03:00 PM 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=TYCIFzo0D8iX17AdFOjuUA%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 23 de febrero de 2018

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10116483**

Para mayor información

Alejandro Elsztain – IIVP

Matías Gaivironsky – CFO

+ (5411) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

www.irsa.com.ar

Hechos destacados del Período

- El EBITDA ajustado del primer semestre del PF 2018 fue de ARS 7.166 millones (ARS 1.459 millones del centro de operaciones de Argentina y ARS 5.707 millones del centro de operaciones de Israel), incrementándose en un 38,0% respecto a igual semestre de 2017 (siendo el incremento del 20% en el centro de operaciones de Argentina y del 44% en el centro de operaciones de Israel).
- El resultado neto del período registró una ganancia de ARS 10.831 millones comparado con una ganancia de ARS 6.816 millones en el ejercicio 2017, principalmente explicado por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión debido al impacto de la reforma tributaria implementada en Argentina y a efectos de tipo de cambio sobre las mismas, compensado por la pérdida registrada en nuestro centro de operaciones de Israel producto del canje parcial de deuda realizado por Discount Corporation Ltd. ("DIC").
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 22,6% en el primer semestre del PF 2018 en tanto la renta promedio del portfolio de oficinas alcanzó los USD/m² 26,9. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta creció un 18,6% en el semestre comparado.
- Alcanzamos una ocupación del 99,1% en centros comerciales, del 93,2% en oficinas y del 71,5% en nuestro portfolio de hoteles.
- En octubre de 2017, hemos vendido en el mercado secundario 10,2 millones de acciones de IRSA Propiedades Comerciales por un monto de USD 138,2 millones.
- En diciembre de 2017 IRSA adquirió, a través de Dolphin, el 31.7% de IDBD en poder de IFISA alcanzando el 100% de participación en el capital social de IDBD.

Buenos Aires, 09 de febrero de 2018 - 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 IIQ 2018 finalizado el 31 de diciembre de 2017.

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

Reforma Tributaria en Argentina: Principales impactos

El 27 de diciembre de 2017 el Congreso Argentino aprobó la reforma tributaria mediante ley N° 27.430, promulgada el 29 de diciembre de 2017, la cual ha introducido varios cambios en el tratamiento del impuesto a las ganancias aplicables a los ingresos financieros. Los componentes clave de la reforma tributaria son los siguientes:

Impuesto a las Ganancias: La alícuota del Impuesto a las Ganancias para las sociedades argentinas se reducirá gradualmente al 30% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019, y al 25% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2020, inclusive.

Dividendos: El impuesto a los dividendos distribuidos por las empresas argentinas sería el siguiente: (i) los dividendos originados por los beneficios obtenidos hasta el ejercicio fiscal del Grupo a finalizar el 30 de junio de 2018 inclusive no estarán sujetos al impuesto; (ii) los dividendos derivados de las utilidades generadas en los ejercicios fiscales del Grupo que finalizan el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020 pagados a individuos argentinos y / o residentes extranjeros, estarán sujetos a un impuesto del 7%; y (iii) los dividendos originados por las ganancias obtenidas en el ejercicio fiscal que finaliza el 30 de junio de 2021 y siguientes estarán sujetos a una tasa del 13%.

Presunciones de dividendos: Se presumirán que constituirán pagos de dividendos ciertos hechos tales como: i) retiros de accionistas, ii) uso privado por éstos de bienes inmuebles o muebles de la sociedad, iii) operaciones con accionistas por valor distinto al de plaza, iv) gastos personales de los accionistas en la sociedad o retribuciones de accionistas sin justificación de tareas.

Revalúo: La normativa establece que, a opción de las sociedades, se podrá realizar el revalúo impositivo de los bienes situados en el país y que se encuentran afectados a la generación de ganancias gravadas. El impuesto especial sobre el importe del revalúo depende del bien, siendo de un 8% para los bienes inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio, del 15% para los bienes inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio, del 5% para acciones, cuotas y participaciones sociales poseídas por personas físicas y del 10 % para el resto de los bienes. A la fecha de los presentes estados financieros el Grupo no ha ejercido la opción. La ganancia generada por la revaluación estará exenta según lo establece el art. 291 de la Ley N° 27.430 y, por otro lado, el impuesto adicional generado por el revalúo no es deducible.

Adicionalmente, la reforma tributaria contempla otras enmiendas en los siguientes asuntos: contribuciones a la seguridad social, ley de procedimientos administrativos tributarios, ley penal tributaria, impuestos a los combustibles líquidos e impuestos especiales, entre otros. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, muchos aspectos están pendientes de reglamentación por parte del Poder Ejecutivo Nacional.

Reforma Tributaria en Estados Unidos: Principales impactos

En diciembre de 2017, se aprobó un proyecto de ley para reformar la ley de impuestos federales en los Estados Unidos. La reforma incluyó la reducción de la tasa del impuesto corporativo del 35% al 21%, para los años fiscales 2018 y posteriores.

Resultados Consolidados

en ARS Millones	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos	22.827	19.044	19,9%	43.040	36.831	16,9%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8.098	2.074	290,5%	11.502	3.470	231,5%
Resultado Operativo	10.599	3.415	210,4%	15.957	6.182	158,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.390	1.261	10,2%	2.627	2.374	10,7%
EBITDA	11.989	4.677	156,3%	18.584	8.557	117,2%
EBITDA ajustado	3.951	2.689	46,9%	7.166	5.191	38,0%
Resultado del Período	10.757	6.472	66,2%	10.831	6.816	58,9%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	8.365	3.635	130,1%	8.918	3.835	132,5%
Atribuible a interés no controlante	2.392	2.837	-15,7%	1.913	2.981	-35,8%

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios se incrementaron un 16,9% en el primer semestre del período fiscal 2018 comparado con igual semestre del PF 2017 en tanto el EBITDA ajustado, que excluye el efecto del resultado por cambios en el valor razonable no realizado de propiedades de inversión, alcanzó los ARS 7.166 millones, un 38,0% superior al de igual período de 2017.

El resultado neto arrojó una ganancia de ARS 10.831 millones para el primer semestre del ejercicio 2018 producto de un resultado por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión debido al impacto positivo de la reforma tributaria impulsada por el Gobierno, principalmente en el valor de los centros comerciales valuados a través del método de flujo de fondos descontado, y la variación del tipo de cambio en nuestros activos denominados en dólares. Este efecto fue parcialmente compensado por un efecto no monetario en el centro de operaciones de Israel dado que en el mes de Septiembre de 2017, Discount Corporation ("DIC"), subsidiaria de IDB Development Corporation ("IDBD") ha realizado un canje parcial de deuda reconociendo una pérdida por la diferencia entre la cancelación del préstamo existente y el valor de mercado de la nueva deuda por un monto aproximado de NIS 461 millones (equivalente a ARS 2.228 millones) registrado en la línea de Resultados Financieros como costos financieros.

Centro de Operaciones en Argentina

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

Durante el período de seis meses del ejercicio 2018, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 21.800,8 millones, un 22,6% mayores a las de igual período de 2017. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 340.111 m² en el trimestre y la ocupación se mantuvo en niveles óptimos de 99,1% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	960	812	18,2%	1.810	1.494	21,2%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	6.997	812	761,7%	9.041	1.698	432,4%
Resultado Operativo	7.725	1.412	447,1%	10.410	2.806	271,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	6	8	-25,0%	12	13	-7,7%
EBITDA	7.731	1.420	444,4%	10.422	2.820	269,6%
EBITDA Ajustado	734	608	20,7%	1.381	1.121	23,1%

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IIT 18	IT 18	IVT 17	IIIT 17	IIT 17
Superficie Alquilable Total (m ²)	340.111	339.080	341.289	340.391	337.396
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	12.031,0	9.777,7	9.306,4	7.331,7	9.804,1
Ocupación	99,1%	98,8%	98,6%	98,0%	98,4%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de seis meses un 21,2% en tanto el EBITDA ajustado, que excluye el impacto de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, alcanzó los ARS 1.381 millones (+23,1% respecto al mismo período de 2017). El margen de EBITDA ajustado alcanzó el 76,4%, 1.1 p.p superior al observado en igual semestre del año anterior.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición / Desarrollo	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación ⁽²⁾
Alto Palermo	dic-97	18.633	138	100,0%	98,7%
Abasto Shopping ⁽³⁾	nov-99	36.795	171	100,0%	100,0%
Alto Avellaneda	dic-97	36.039	134	100,0%	99,9%
Alcorta Shopping	jun-97	15.721	114	100,0%	99,4%
Patio Bullrich	oct-98	11.503	92	100,0%	99,4%
Buenos Aires Design	nov-97	13.735	61	53,7%	100,0%
Dot Baires Shopping	may-09	49.407	156	80,0%	99,9%
Soleil	jul-10	15.214	79	100,0%	100,0%
Distrito Arcos	dic-14	14.325	69	90,0%	100,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	19.059	90	100,0%	99,4%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	31.507	149	100,0%	99,7%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.867	141	100,0%	96,7%
Córdoba Shopping	dic-06	15.317	106	100,0%	98,6%
La Ribera Shopping ⁽⁵⁾	ago-11	10.530	68	50,0%	96,1%
Alto Comahue	mar-15	9.459	100	99,1%	97,1%
Patio Olmos ⁽⁶⁾	sep-07				
Total Centros Comerciales		340.111	1.668		99,1%

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

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

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

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

(por Centro Comercial, en ARS millones)

Centro Comercial	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Alto Palermo	1.446,9	1.234,6	17,2%	2.576,7	2.208,0	16,7%
Abasto Shopping	1.573,7	1.322,7	19,0%	2.891,1	2.424,0	19,3%
Alto Avellaneda	1.521,4	1.236,5	23,0%	2.726,8	2.245,0	21,5%
Alcorta Shopping	813,3	682,3	19,2%	1.417,9	1.181,4	20,0%
Patio Bullrich	447,3	376,6	18,8%	782,9	657,1	19,1%
Buenos Aires Design	172,4	139,3	23,8%	342,7	269,7	27,1%
Dot Baires Shopping	1.366,9	1.116,4	22,4%	2.386,1	1.959,2	21,8%
Soleil	610,5	453,1	34,7%	1.141,7	853,2	33,8%
Distrito Arcos	527,5	420,0	25,6%	967,1	739,5	30,8%
Alto Noa Shopping	522,9	424,7	23,1%	968,1	797,0	21,5%
Alto Rosario Shopping	1.089,4	885,2	23,1%	2.008,6	1.626,0	23,5%
Mendoza Plaza Shopping	894,2	706,9	26,5%	1.690,7	1.354,6	24,8%
Córdoba Shopping	415,0	337,6	22,9%	736,3	607,2	21,3%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	274,1	198,4	38,2%	520,1	379,2	37,2%
Alto Comahue	355,5	269,7	31,8%	644,0	486,2	32,5%
Total	12.031,0	9.804,0	22,7%	21.800,8	17.787,3	22,6%

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)

Tipo de Negocio	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Tienda Ancla	696,9	527,7	32,1%	1.237,5	945,2	30,9%
Vestimenta y calzado	6.701,5	5.586,8	19,4%	11.687,2	9.732,0	20,1%
Entretenimiento	236,0	201,5	17,1%	651,7	545,5	19,5%
Hogar	311,7	252,1	23,6%	590,4	471,5	25,2%
Restaurant	1.126,7	871,4	29,3%	2.329,8	1.771,8	31,5%
Misceláneos	1.465,5	1.208,5	21,3%	2.572,0	2.122,0	21,2%
Servicios	110,5	53,4	106,9%	213,0	108,2	96,9%
Electro	1.382,2	1.102,6	25,4%	2.519,2	2.091,1	20,5%
Total	12.031,0	9.804,0	22,7%	21.800,8	17.787,3	22,6%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de diciembre

(por concepto, en ARS millones)

	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	503,6	411,0	22,5%	973,9	785,8	23,9%
Alquileres Porcentuales	247,6	232,4	6,5%	418,5	382,7	9,4%
Total de alquileres	751,2	643,4	16,8%	1.392,4	1.168,5	19,2%
Ingresos por Publicidad No Tradicional	27,5	16,2	69,7%	44,3	32,3	37,2%
Ingresos por cargos de admisión	77,2	63,7	21,1%	150,5	125,6	19,8%
Gerenciamiento	14,6	11,9	23,2%	28,3	22,6	25,1%
Estacionamiento	59,0	48,9	20,5%	119,0	95,0	25,3%
Comisiones	27,3	23,7	15,2%	69,3	45,0	54,0%
Otros	3,1	4,1	-24,2%	5,8	6,3	-8,7%
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	959,9	812,0	18,2%	1.809,5	1.495,3	21,0%

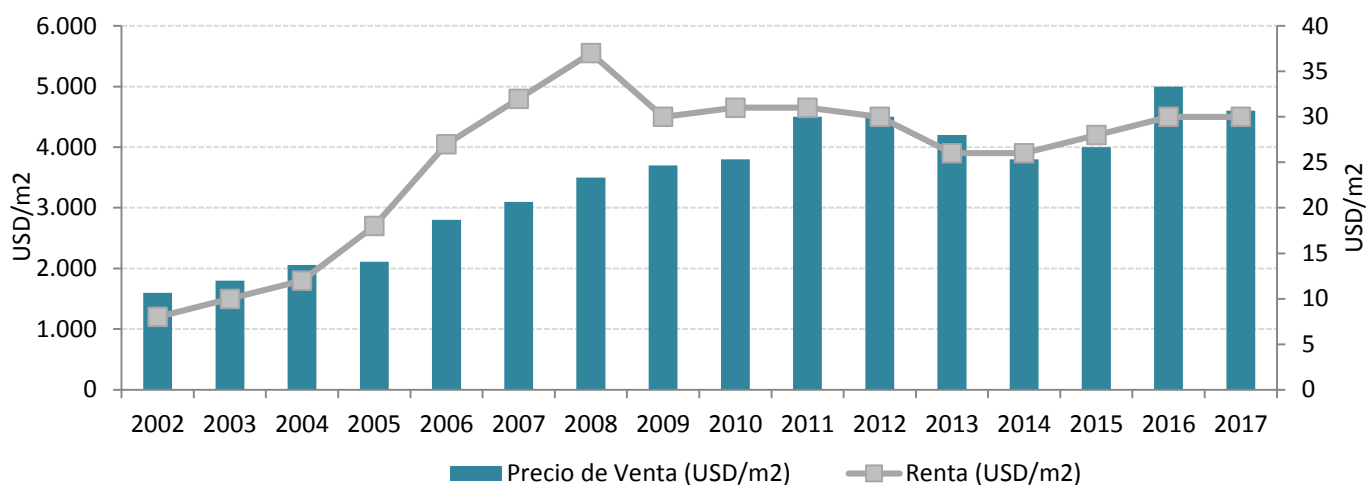
1) Incluye ingresos de stands por ARS 101,6 millones

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. 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 continúa cayendo para ubicarse en niveles del 3,30% a diciembre del 2017.

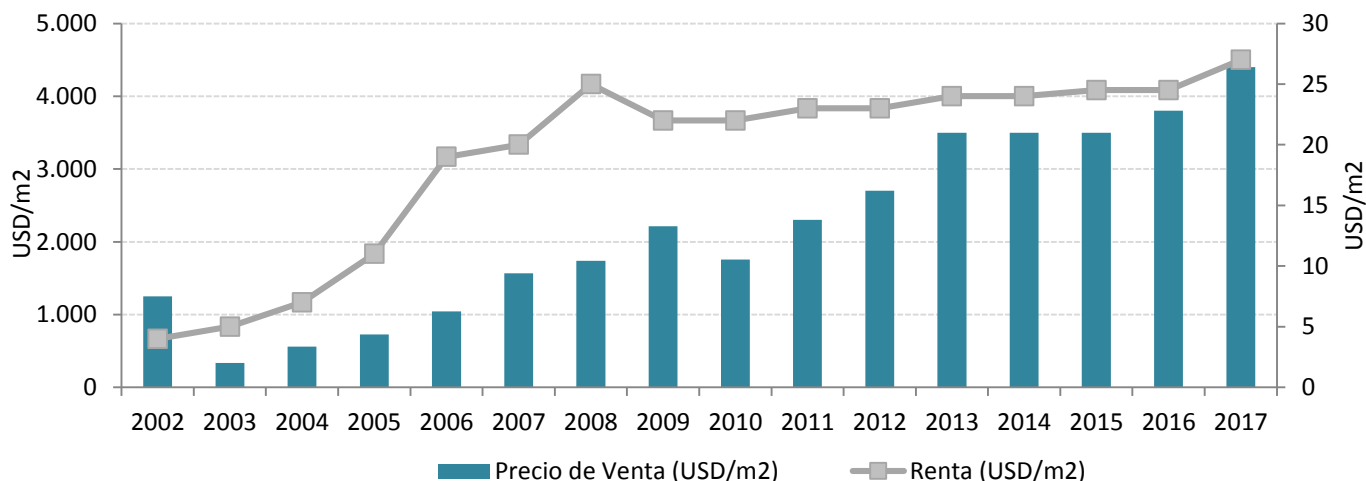
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta ha aumentado en torno a los USD/m² 27.

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.

Durante el período de seis meses del ejercicio fiscal 2018, los ingresos de oficinas se incrementaron un 15,7% en relación a igual período de 2017 en tanto el EBITDA ajustado del segmento alcanzó los ARS 211 millones, disminuyendo un 1,4% respecto al año anterior, principalmente a la ganancia realizada en IIT 17 por la compra adicional de 30% de Entertainment Holdings S.A. cuya participación, al pasar a ser controlada, se revaluó a valor razonable. La renta en USD/m2 del portfolio creció ubicándose en 26,9.

El Margen de EBITDA ajustado del segmento de oficinas alcanzó el 84%.

	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos	129	116	11,2%	251	217	15,7%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	605	1.358	-55,4%	885	1.505	-41,2%
Resultado Operativo	709	1.489	-52,4%	1.093	1.713	-36,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	6	-50,0%	3	6	-50,0%
EBITDA	712	1.495	-52,4%	1.096	1.719	-36,2%
EBITDA Ajustado	107	137	-21,9%	211	214	-1,4%

	IIT 18	IT 18	IVT 17	IIIT 17	IIT 17
Superficie alquilable	85.378	85.378	85.784	86.682	87.232
Ocupación	93,2%	96,2%	96,2%	97,9%	100,0%
Renta ARS/M2	505	464	436	409	414
Renta usd/M2	26,9	26,8	26,2	26,2	26,1

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

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m ² (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA
Oficinas				
Edificio República ⁽³⁾	28/04/08	19.885	94%	100%
Torre Bankboston ⁽³⁾	27/08/07	14.873	86%	100%
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	18/11/97	3.876	100%	100%
Bouchard 710 ⁽³⁾	01/06/05	15.014	100%	100%
Maipú 1300 ⁽⁴⁾	28/09/95	397	-	100%
Libertador 498	20/12/95	620	100%	100%
Suipacha 652/64 ⁽³⁾	22/11/91	11.465	86%	100%
Dot Building ⁽³⁾	28/11/06	11.242	100%	80%
Philips ⁽³⁾⁽⁷⁾	05/06/17	8.006	24%	100%
Subtotal Oficinas		85.378	93,2%	
Otras Propiedades				
Santa María del Plata S.A.	10/17/97	116.100	91%	100%
Ex – Nobleza Piccardo ⁽⁵⁾	31/05/11	109.610	89%	50%
Otras Propiedades ⁽⁶⁾		22.654	67%	
Subtotal Otras Propiedades		248.364	88%	
TOTAL OFICINAS Y OTROS		333.743	90%	

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/12/17. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/12/17

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

(4) Al 31/12/17, se ha firmado un boleto de venta con posesión por los metros restantes del edificio Maipú 1300. Aún no se ha firmado la escritura traslativa de dominio del edificio.

(5) A través de Quality Invest S.A.

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

(7) Al 31/12/17 se había tomado posesión del 24% de los m2 del Philips Building que fueron contemplados en el cálculo de la ocupación promedio de IIT 17.

IV. Ventas y Desarrollos

	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	20	0	100,0%	54	1	5300,0%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	353	-195	-281,0%	550	-158	-448,1%
Resultado Operativo	342	-245	-239,6%	523	-229	-328,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	0	0	0,0%	0	0	0,0%
EBITDA	342	-245	-239,6%	523	-229	-328,4%
EBITDA Ajustado	-11	-50	-78,0%	-27	-71	-62,0%

El EBITDA ajustado del segmento de Ventas y Desarrollos en el período de 6 meses del ejercicio fiscal 2018 fue de una pérdida de ARS 27 millones comparado con una pérdida ARS 71 millones durante el mismo periodo del año anterior, producto de las venta de unidades de departamentos y estacionamientos de Astor Beruti, pisos y cocheras del edificio Maipú 1300 y la venta del terreno Baicom.

V. CAPEX 2018

	Desarrollos						
	Centros comerciales: Expansiones					Oficinas: Nuevas	
	Alto Comahue (Cines)	Alto Avellaneda	Alto Palermo	Alto Rosario (ingreso Zara + amp. ABL)	Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)	Polo Dot (1° etapa)	Catalinas
Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017	PF2018	PF2018	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2018	PF2019	PF2019	PF2019/20	PF2019	PF2020
ABL (m2)	2.200	3.000	3.900	2.400	12.800	32.000	16.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	100%	100%	100%	100%	100%	80%	45%
Monto de inversión (millones)	~ARS 180	ARS 33	USD 28,5	USD 2,1	USD 13,7	~ARS 1.000	~ARS 720
Avance de Obra (%)	49%	100%	0%	0%	0%	44%	8,60%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	N/A	USD 0,7	USD 6-8	USD 0,4	USD 1,3	USD 8-10	USD 6-8

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 PF 2017 hemos realizado la etapa de demolición y estimamos iniciar la obra de ampliación durante este ejercicio 2018.

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 casi la totalidad de la superficie. Al 31 de diciembre de 2017, el grado de avance de obra era del 44%. 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 edificio a construir constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 16.000 m2 correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio a construir. Durante el segundo trimestre del PF 2017 se dio inicio al comienzo de la obra previéndose un plazo de construcción de aproximadamente 3 años. Al 31 de diciembre de 2017, el grado de avance del desarrollo era del 8,6%.

Otros Proyectos

Sumaremos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una gran tienda en el shopping Alto Rosario de 2.400 m2, 12.800 m2 principalmente en una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping y expandiremos en 3.000 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.

VI. Hoteles

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2018, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 28,2% principalmente debido a un incremento en la tarifa promedio por habitación y una suba de 3.1% en la ocupación que alcanzó el 71,5% en el IIQ18. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 29 millones durante el semestre bajo análisis.

Hoteles (en ARS M)	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos	264	200	32,0%	478	373	28,2%
Resultado Operativo	24	23	4,3%	22	27	-18,58%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	3	0,0%	7	7	0,0%
EBITDA	27	26	3,8%	29	34	-14,7%

	IIT 18	IT 18	IVT 17	IIIT 17	IIT 17
Ocupación Promedio	71,5%	68,4%	67,3%	69,6%	69,1%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	3.420	3.290	2.803	2.873	2.784
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	195	190	181	186	182

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad Habitaciones	Promedio Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio ⁽²⁾
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	74,6%	2.538
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	81,1%	2.416
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	205	57,6%	6.520
Total	-		714	71,5%	3.420

- 1) Promedio acumulado en el período de 6 meses.
- 2) Promedio acumulado en el período de 6 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 57.500 m2 distribuida en 34 pisos.

Al 31 de diciembre de 2017, el edificio estaba ocupado en un 94,7% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m2 71,6.

Lipstick	Dic-17	Dic-16	Var a/a
Área Bruta Locativa (m2)	58.092	58.092	0,0%
Ocupación	94,7%	96,6%	-1,93
Renta (US\$/m2)	71,6	68,9	3,9%

Inversión en Condor Hospitality Trust.

Mantenemos nuestra inversión del 28,2% del poder de voto en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust (NASDAQ:CDOR), a través de nuestra subsidiaria Real Estate Strategies L.P ("RES"), de la cual participamos en un 66,83%. Condor es un REIT listado en Nasdaq y se focaliza en hoteles de categoría media y de estadias prolongadas en diversos estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias.

Durante el trimestre en análisis, los resultados de la compañía evidenciaron una mejora en los niveles operativos y ha continuado con su estrategia de venta selectiva de hoteles de menor categoría a precios muy atractivos y reemplazo por hoteles de categoría superior.

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 diciembre de 2017 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de seis meses del ejercicio 2018 resultados por ARS 410,0 millones comparado con una ganancia de ARS 38 millones en igual período de 2017 debido principalmente al incremento en el valor actual de los activos financieros del banco. 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 diciembre de 2017, la participación indirecta de IRSA alcanzó el 100% del capital social de IDBD.

A continuación, se presenta la información comparativa por segmentos de nuestro centro de operaciones de Israel por el período contemplado entre el 01 de julio y el 30 de septiembre de ambos períodos.

Bienes Raíces (Property & Building - PBC) - ARS MM	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos	1.506	1.443	4,4%	2.503	2.492	0,4%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	228	637	-64,3%	1.150	973	18,2%
Resultado Operativo	1.118	1.194	-6,4%	2.700	2.086	29,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	5	5	0,0%	14	12	16,7%
EBITDA	1.123	1.199	-6,3%	2.714	2.098	29,4%
EBITDA ajustado	895	562	59,3%	1.564	1.125	39,0%

Se debe aclarar que el peso argentino sufrió una devaluación del 21% si se compara el primer semestre del año 2017 con relación al mismo semestre del 2018. El segmento de bienes raíces registró una disminución en sus ingresos en el primer semestre del ejercicio fiscal 2018 comparado con igual semestre del año 2017 (teniendo en cuenta la devaluación) producto principalmente de menores departamentos disponibles para la venta compensado por un aumento en alquileres de proyectos finalizados en 2017 y un aumento en el valor de los alquileres. El EBITDA ajustado del primer semestre del 2018 alcanzó los ARS 1.624 millones incrementándose un 42,0% respecto a igual semestre de 2017.

Supermercados (Shufersal) - \$ MM	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos	14.672	11.972	22,6%	27.854	23.439	18,8%
Resultado Operativo	519	358	45,0%	1.008	743	35,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	428	327	30,9%	801	629	27,3%
EBITDA	947	685	38,2%	1.809	1.372	31,9%

El segmento de supermercados registró una suba del 18,8% en sus ingresos y del 31,9% en el EBITDA en los seis meses PF18 comparado con igual semestre del año 2017. Los mayores resultados en pesos se explican por la devaluación. El crecimiento fue menor a la devaluación principalmente por la estacionalidad de las Pascuas judías, las cuales se encuentran dentro del semestre 2018 pero no así dentro del semestre 2017, esta caída de las ventas se contrarresta con un mejor mix de ventas y un crecimiento de la marca propia de Shufersal.

Telecomunicaciones (Cellcom) - \$ MM	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos	4.839	3.907	23,9%	9.065	7.748	17,0%
Resultado Operativo	27	-51	-152,9%	199	12	1.558,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	932	822	13,4%	1.762	1.602	10,0%
EBITDA	959	771	24,4%	1.961	1.614	21,5%

El segmento de Telecomunicaciones registró una suba del 17% en sus ingresos por el efecto de la devaluación del peso argentino. En moneda israelí, los ingresos cayeron levemente en el IIQ18 respecto a IIQ17 producto de una baja en los ingresos del segmento de celulares compensada con un aumento en los ingresos del segmento líneas fijas. El Resultado Operativo se incrementó un 1.558,3% alcanzando los ARS 199 millones, de los cuales ARS 145 millones provienen de la venta de Rimón, una subsidiaria de Cellcom.

Otros (Gastos corporativos y resto de subsidiarias) - \$ MM	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos	10	200	-95,0%	199	342	-41,8%
Resultado Operativo	329	-138	-338,4%	291	-264	-210,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	10	92	-89,1%	23	106	-78,3%
EBITDA	339	-46	-837,0%	314	-158	-298,7%

En relación a "Clal", el Grupo valúa su tenencia en dicha compañía de seguros como un activo financiero a valor de mercado. La variación en la cotización de la acción de CLAL durante el semestre 2018 generó una ganancia para el período de ARS 368 millones, mientras que en el primer semestre 2017 la ganancia fue de ARS 1.278.

X. 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	42.214	-28	860	-6	43.040
Costos	-28.413	11	-876	1	-29.277
Ganancia bruta	13.801	-17	-16	-5	13.763
Resultado por venta de propiedades de inversión	11.626	-124	-	-	11.502
Gastos generales y de administración	-2.214	13	-	6	-2.195
Gastos de comercialización	-7.721	4	-	-	-7.717
Otros resultados operativos, netos	589	16	-	-1	604
Ganancia Operativa	16.081	-108	-16	-	15.957
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	233	160	-	-	393
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	16.314	52	-16	-	16.350

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

XI. Deuda financiera y otras

Centro de Operaciones Argentina

Deuda Financiera al 31 de diciembre de 2017:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	5,6	Variable	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VII	ARS	20,6	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VIII	USD	184,5	7,00%	sep-19
Préstamo ICBC Dubai	USD	50,0	5,95%	feb-22
Préstamo ICBC	ARS	6,7	21,20%	may-18
Deuda Total IRSA		338,9		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA ⁽³⁾	USD	4,0		
Deuda Neta IRSA	USD	334,9		
Descubiertos Bancarios	ARS	1,3	Variable	< 360 d
Préstamo CAPEX Citi 5600	ARS	0,1	Fija	ene-18
Préstamo Banco ICBC	ARS	4,0	Fija	may-18
ON IRCP Clase IV	USD	140,0	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		505,4		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾		314,8		
Deuda Neta de IRSA CP		190,6		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 18,65 ARS/USD, 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 y nuestra tenencia en las Obligaciones Negociables de TGLT.

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera Neta (USD millones)

Deuda ⁽¹⁾	Monto
IDBD	704
DIC	978

(1) Deuda Neta al 30 de septiembre 2017 según Estados Financieros individuales de las Compañías.

El 28 de septiembre de 2017 DIC realizó una oferta de canje parcial para los tenedores de las obligaciones negociables serie F por obligaciones negociables de la serie J. La serie J tiene términos materialmente diferentes a la serie F, por lo que se reconoció un pago por la serie F y el reconocimiento de un nuevo compromiso financiero a valor razonable por la serie J. Asimismo, la deuda anterior (serie F) se encontraba registrada desde el 11 de octubre de 2015 (fecha de consolidación de IDBD) al valor de cotización a esa fecha con un descuento sobre la par. Como resultado de dicho canje, DIC registró una pérdida por la diferencia entre la cancelación y el valor de la nueva deuda, en una suma aproximada de NIS 461 millones (equivalente a aproximadamente \$ 2.228 a dicha fecha), la cual fue incluida en "Costos financieros".

XII. Hechos Relevantes del Período y Posteriores

Centro de Operaciones Argentina

Octubre 2017: Refinanciación Deuda Lipstick

En octubre 2017, en ocasión del vencimiento de la deuda sin recurso a IRSA de Metropolitan 885 3rd Ave ("Metropolitan"), propietaria del Edificio Lipstick por USD 113,1 millones, se ha extendido el plazo de la deuda al 30 de abril de 2020 por un monto de USD 53,1 millones producto de haber cancelado USD 40 millones en efectivo, de los cuales IRSA ha contribuido USD 20 millones, y de haber recibido una quita adicional de USD 20 millones por parte del banco prestador.

Asimismo, en el marco de dicha renegociación se ha logrado reducir la tasa de interés del préstamo de Libor + 4% a Libor + 2%.

Octubre 2017: Venta de participación accionaria de IRSA Propiedades Comerciales

Con fecha 26 de octubre de 2017, IRSA ha completado la venta en el mercado secundario de 10.240.000 acciones ordinarias de IRSA CP, valor nominal 1 peso por acción, representadas por American Depositary Shares ("ADSs"), cada una representando cuatro acciones ordinarias, que representa aproximadamente el 8,1% del capital de dicha sociedad por un total de \$ 2.440 millones (USD 138 millones). Luego de la transacción ejecutada, la participación directa e indirecta de IRSA en IRSA CP asciende a aproximadamente el 86,5%. La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando un aumento del patrimonio atribuible a la controlante por \$ 271 millones, neto de impuestos

Octubre 2017: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 31 de octubre de 2017, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 1.400 millones.
- Remuneraciones al Directorio y la Comisión Fiscalizadora por el ejercicio fiscal 2017 cerrado el 30 de junio de 2017.
- Renovación de directores titulares y suplentes por vencimiento de mandato y designación de nuevo director suplente.

- La creación de un nuevo Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 350 millones.

Noviembre 2017: Pago de dividendo en efectivo

La reunión de Directorio de fecha 1 de noviembre de 2017 dispuso poner a disposición de los señores accionistas a partir del día 14 de noviembre de 2017, un dividendo en efectivo de \$1.400.000.000.- (moneda de curso legal en Argentina) equivalente al 241,931389433%% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) \$2,41931389433 y un monto por ADR's (Pesos por ADR Arg.) de \$24,1931389433 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017, el cual fue pagado a todos los accionistas que revestían tal calidad al 13 de noviembre de 2017 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

Centro de Operaciones Israel

Noviembre 2017: Compra de acciones de DIC por Dolphin

Tal como se menciona en Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2017, en relación con la Ley Israelí de Promoción de la competencia y la reducción de la concentración, con posterioridad al 30 de junio de 2017, Dolphin Netherlands B.V. realizó una oferta no vinculante para la adquisición de la totalidad de las acciones de titularidad de IDBD en DIC. A los fines de la transacción se conformó un comité de directores independientes que evaluaron la oferta y negociaron los términos y condiciones de la misma. Consultado el Comité de Auditoría en los términos del artículo 72 y siguientes de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831, ha emitido opinión sin objeciones respecto de la operación.

En noviembre de 2017, Dolphin IL Investment Ltd. (Dolphin IL), subsidiaria de Dolphin Netherlands B.V. ha suscripto los documentos definitivos para la adquisición de la totalidad de las acciones de titularidad de IDBD en DIC.

La transacción se ha realizado por un precio de NIS 1.843 millones (equivalente a NIS 17,20 por acción de DIC). La forma de pago fue NIS 70 millones en efectivo (equivalente a ARS 348 millones al día de la transacción) y NIS 1.773 millones (equivalente a ARS 8.814 millones al día de la transacción) financiado por IDBD a Dolphin IL a un plazo de 5 años con posibilidad de extensión de 3 años máximo en tramos anuales, devengando un interés inicial del 6,5% anual, el cual se incrementará en un 1% anual en caso de extensión por cada tramo anual. Adicionalmente, se han instrumentado garantías para IDBD, para los tenedores de bonos de IDBD y de sus acreedores a través de prendas en diferente grado de privilegio sobre las acciones de DIC producto de la compra. Adicionalmente, se otorgó una prenda con relación a 9.636.097 (equivalente al 6.38%) de las acciones de DIC que poseía Dolphin IL en primer grado de privilegio a favor de IDBD y en segundo grado de privilegio a favor de los acreedores de IDBD. La presente transacción no tiene efectos en la estructura de consolidación del grupo y fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando una reducción del patrimonio atribuible a la sociedad controlante por ARS 114 millones.

Cabe aclarar que la situación financiera de IDBD y sus subsidiarias en el centro de operaciones de Israel no afecta la situación patrimonial y financiera de IRSA y sus subsidiarias en el centro de operaciones Argentina. Asimismo, los compromisos y otras restricciones resultantes del endeudamiento de IDBD no tienen efectos sobre IRSA dado que dicho endeudamiento no tiene recursos contra IRSA, ni IRSA lo ha garantizado con sus activos

Noviembre 2017: Oferta de compra por Clal

En julio de 2017, IDBD recibió una oferta inicial no vinculante de un grupo internacional para la posible adquisición de la totalidad de su participación en Clal por una contraprestación que se basará en el valor del patrimonio de Clal, de acuerdo con los estados financieros de Clal al momento de concretarse la transacción, sujeto a la ejecución de un proceso de due diligence y la firma de un acuerdo, así como las aprobaciones que se requieran en virtud de la Ley. IDBD está analizando la oferta. Al 30 de junio de 2017, ese valor ascendía a NIS 4.880 millones (equivalente a aproximadamente \$ 23.278 millones a la fecha de presentación de la oferta), multiplicado por la tenencia accionaria al momento de perfeccionarse la transacción. En noviembre de 2017, se venció el proceso para que las partes firmen un acuerdo para la venta de acciones. Sin embargo, las partes continúan en negociaciones en base a los principios de la oferta inicial. No hay certeza de que la oferta progrese en los términos ofrecidos o que la transacción se complete.

Diciembre 2017: Compra de acciones de IDBD a IFISA

En diciembre 2017 Dolphin Netherlands B.V. (Dolphin), ha suscripto un contrato de compraventa de acciones, por la totalidad de las acciones que IFISA poseía de IDBD las cuales ascendían al 31,7% del capital social. De esta forma Dolphin posee, al cierre del presente período, una tenencia del 100% de las acciones de IDBD.

La transacción se ha realizado a un precio de NIS 398 millones (equivalente a aproximadamente NIS 1,968 por acción y a aproximadamente ARS 1.968 millones a la fecha de la transacción). Como contraprestación de la transacción se han cancelado todos los créditos que Dolphin mantenía con IFISA más un pago en efectivo de US\$ 33,7 millones (equivalentes a ARS 588 millones a la fecha de la transacción). La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando una reducción del patrimonio atribuible a la sociedad controlante por ARS 2.923 millones.

Diciembre 2017: Venta de acciones de Shufersal

El 24 de diciembre de 2017, DIC vendió acciones de Shufersal, disminuyendo su participación de 53.30% a 50.12%. La contraprestación con respecto a la venta de las acciones ascendió a NIS 169,5 millones (equivalente a \$ 847 millones al día de la transacción). La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando un aumento del patrimonio atribuible a la sociedad controlante por ARS 385 millones.

Diciembre 2017: Adquisición de New Pharm

Tal como se menciona en Nota 4.G. a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2017, Shufersal firmó un acuerdo (el "acuerdo") para la compra de las acciones de New Pharm Drugstores Ltd. ("New Pharm"), que representan el 100% del capital de dicha sociedad. El 20 de diciembre de 2017 se completó la transacción entre las partes y Shufersal paso a ser el único accionista de New Pharm previo a la venta de una tienda de Shufersal y la aprobación de la transacción por la comisión antimonopolio. El precio pagado fue de NIS 151 millones (equivalente a \$ 734 millones a la fecha de la transacción).

El Grupo se encuentra actualmente trabajando en la alocaión del precio pagado entre los distintos activos netos adquiridos de New Pharm, por lo que la información que se expone a continuación es preliminar y está sujeta a cambios.

El siguiente cuadro resume la contraprestación, los valores razonables de los activos adquiridos y los pasivos asumidos.

	Diciembre 2017
Activos identificables y pasivos asumidos:	
Activos	850
Pasivos	926
Total activos netos identificables	-76
Llave de negocio pendiente de alocaión	810
Total contraprestación	734

Febrero 2018: Oferta por Eurocom

El 4 de febrero de 2018, DIC realizó una oferta de adquisición vinculante en etapas de de Eurocom Communications Ltd ("Eurocom"), un grupo privado Israelí cuyos negocios se desarrollan en las industrias de comunicaciones, bienes raíces y energía renovable, controlante de Bezeq (compañía líder de Telecomunicaciones de Israel). La propuesta debe ser aprobada por Eurocom y por las autoridades y acreedores intervinientes en el proceso de reestructuración de la deuda de Eurocom. En caso de prosperar la propuesta, la presente operación requiere la aprobación de diversos organismos reguladores y una eventual desinversión de la tenencia del grupo en Cellcom.

XIII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

	31.12.17	31.12.16
Activo no corriente	180.626	144.551
Activo corriente	79.912	58.690
Total Activo	260.538	203.241
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	30.585	25.293
Interés no controlante	27.221	18.868
Total patrimonio neto	57.806	44.161
Pasivo no corriente	154.680	117.917
Pasivo corriente	48.052	41.163
Total Pasivo	202.732	159.080
Total pasivo y patrimonio neto	260.538	203.241

XIV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

	31.12.17	31.12.16
Resultado operativo	15.957	6.182
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	393	62
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	16.350	6.244
Ingresos financieros	650	510
Costos financieros	-8.069	-4.715
Otros resultados financieros	1.196	1.531
Resultados financieros, netos	-6.223	-2.674
Resultado antes de impuesto a las ganancias	10.127	3.570
Impuesto a las ganancias	497	-1.027
Resultado del período de las operaciones continuadas	10.624	2.543
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	207	4.273
Resultado del período	10.831	6.816
Otros resultados integrales del período	161	550
Resultado integral del período	10.992	7.366
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	8.918	3.835
Interés no controlante	1.913	2.981

XV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

	31.12.17	31.12.16
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	6.807	4.862
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-9.863	2.156
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	7.185	2.177
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4.129	9.195
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	24.854	13.866
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-74	0
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalente de efectivo	586	639
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	29.495	23.700

XVI. Índices comparativos

	31.12.17		31.12.16	
<u>Liquidez</u>				
ACTIVO CORRIENTE	79.912	1,66	58.690	1,43
PASIVO CORRIENTE	48.052		41.163	
<u>Endeudamiento</u>				
PASIVO TOTAL	202.732	6,63	159.080	6,29
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	30.585		25.293	
<u>Solvencia</u>				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	30.585	0,15	25.293	0,16
PASIVO TOTAL	202.732		159.080	
<u>Inmovilización del Capital</u>				
ACTIVO NO CORRIENTE	180.626	0,69	144.551	0,71
ACTIVO TOTAL	260.538		203.241	

XVII. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Nuestros negocios del centro de operaciones en Argentina e Israel han mostrado firmes resultados operativos en el primer semestre del PF 2018. 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 y nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A., las perspectivas para el ejercicio fiscal 2018 son positivas en un escenario de repunte de la actividad económica y del consumo, que durante 2017 evidenció una desaceleración en su ritmo de crecimiento respecto a 2016. Esperamos poder seguir creciendo en términos de ventas, visitantes en nuestros shoppings y locatarios en nuestros espacios de oficinas, así como mantener nuestros óptimos niveles de ocupación.

Durante el segundo semestre del período fiscal 2018, esperamos poder concretar determinadas compras de nuevos terrenos o propiedades comerciales existentes, a la vez que 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 y 2019 concluir las 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 2.400 m2, 12.800 m2 principalmente en una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping 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 segundo semestre del 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).

En relación a la inversión en la compañía israelí IDBD, estamos muy satisfechos con los resultados obtenidos durante el primer semestre del PF18 y seguiremos trabajando en reducir los niveles de deuda de la compañía, vender los activos no estratégicos del portfolio y mejorar los márgenes 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 seguir incrementando la liquidez de nuestra controlada IRSA Propiedades Comerciales S.A., la Compañía podría realizar nuevas ventas de 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.

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de diciembre de 2017 y 30 de junio de 2017**

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

	Nota	<u>31.12.2017</u>	<u>30.06.2017</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	113.465	99.953
Propiedades, planta y equipo	9	28.015	27.113
Propiedades para la venta	10, 21	3.496	4.532
Activos intangibles	11	12.809	12.387
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	8.195	7.885
Activos por impuesto diferido	18	306	285
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		43	145
Activos restringidos	12	1.048	448
Créditos por ventas y otros créditos	13	5.316	4.974
Inversiones en activos financieros	12	1.266	1.772
Activos financieros disponibles para la venta	12	6.667	6.225
Instrumentos financieros derivados	12	-	31
Total del activo no corriente		<u>180.626</u>	<u>165.750</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 21	2.962	1.249
Inventarios	21	4.184	4.260
Activos restringidos	12	1.157	506
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		83	339
Grupo de activos destinados para la venta	26	3.062	2.681
Créditos por ventas y otros créditos	13	17.094	17.264
Inversiones en activos financieros	12	19.312	11.951
Activos financieros disponibles para la venta	12	2.503	2.337
Instrumentos financieros derivados	12	60	51
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	29.495	24.854
Total del activo corriente		<u>79.912</u>	<u>65.492</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>260.538</u>	<u>231.242</u>
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		30.585	25.864
Interés no controlante		27.221	21.472
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>57.806</u>	<u>47.336</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	16	128.088	109.489
Pasivos por impuesto diferido	18	22.396	23.024
Deudas comerciales y otras deudas	15	2.379	3.040
Provisiones	17	795	943
Beneficios a los empleados		823	763
Instrumentos financieros derivados	12	103	86
Remuneraciones y cargas sociales		96	127
Total del pasivo no corriente		<u>154.680</u>	<u>137.472</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	23.120	20.839
Préstamos	16	19.307	19.926
Provisiones	17	941	890
Grupo de pasivos destinados para la venta	26	2.087	1.855
Remuneraciones y cargas sociales		2.036	2.041
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		420	797
Instrumentos financieros derivados	12	141	86
Total del pasivo corriente		<u>48.052</u>	<u>46.434</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>202.732</u>	<u>183.906</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>260.538</u>	<u>231.242</u>

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

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2017	31.12.2016 (modificado)	31.12.2017	31.12.2016 (modificado)
Ingresos	19	43.040	36.831	22.827	19.044
Costos	20, 21	(29.277)	(25.625)	(15.550)	(13.299)
Ganancia bruta		13.763	11.206	7.277	5.745
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	11.502	3.470	8.098	2.074
Gastos generales y de administración	20	(2.195)	(1.809)	(1.200)	(957)
Gastos de comercialización	20	(7.717)	(6.564)	(4.156)	(3.395)
Otros resultados operativos, netos	22	604	(121)	580	(52)
Ganancia operativa		15.957	6.182	10.599	3.415
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	393	62	(5)	53
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		16.350	6.244	10.594	3.468
Ingresos financieros	23	650	510	355	230
Costos financieros (i)	23	(8.069)	(4.715)	(3.026)	(2.684)
Otros resultados financieros	23	1.196	1.531	903	1.269
Resultados financieros, netos		(6.223)	(2.674)	(1.768)	(1.185)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		10.127	3.570	8.826	2.283
Impuesto a las ganancias	18	497	(1.027)	1.737	(435)
Resultado de operaciones continuadas		10.624	2.543	10.563	1.848
Resultado de operaciones discontinuadas	28	207	4.273	194	4.624
Resultado del período		10.831	6.816	10.757	6.472
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión		457	2.502	944	277
Participación en otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos		(208)	(1.923)	(352)	(207)
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias		(33)	(10)	(24)	(66)
Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:					
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos		(47)	(19)	(34)	3
Otros resultados generados en asociadas		-	-	-	3
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas		169	550	534	10
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas		(8)	-	78	-
Total de otros resultados integrales del período		161	550	612	10
Resultado y otros resultados integrales del período		10.992	7.366	11.369	6.482
Resultado integral de operaciones continuadas		10.793	3.093	11.097	1.858
Resultado integral de operaciones discontinuadas		199	4.273	272	4.624
Resultado y otros resultados integrales del período		10.992	7.366	11.369	6.482
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		8.918	3.835	8.365	3.635
Interés no controlante		1.913	2.981	2.392	2.837
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		8.778	1.503	8.233	1.044
Interés no controlante		1.846	1.040	2.330	804
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		8.646	3.857	8.374	3.429
Interés no controlante		2.346	3.509	2.995	3.053
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:					
Básico		15,51	6,67	14,55	6,32
Diluido		15,40	6,62	14,45	6,28
Resultado de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:					
Básico		15,27	2,61	14,32	1,82
Diluido		15,16	2,60	14,22	1,80

(i) Al 31 de diciembre de 2017 incluye \$ (2.228) correspondientes al resultado por canje de deuda de DIC (ver Nota 16).

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

El período anterior ha sido modificado debido al cambio en la política contable para las propiedades de inversión descrito en Nota 2.3.

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

	Nota	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u> <u>(modificado)</u>
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	14	6.792	5.559
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(231)	(488)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas		6.561	5.071
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades operativas discontinuadas		246	(209)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		6.807	4.862
Actividades de inversión:			
Disminución (Aumento) de participación en asociadas y negocios conjuntos		12	(360)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(1.247)	(1.346)
Anticipos financieros		(146)	-
Cobros por venta de propiedades de inversión		258	171
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(1.715)	(1.302)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		4	-
Adquisición de activos intangibles		(323)	(209)
Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos		(719)	(46)
Aumento de activos restringidos, netos		(624)	-
Dividendos cobrados		75	60
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		241	-
Cobro de préstamos otorgados		558	-
Cobro por liquidación de asociada		65	-
Adquisición de inversiones en activos financieros		(13.113)	(1.582)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		7.168	2.679
Intereses cobrados de activos financieros		137	68
Préstamos otorgados a vinculadas		(345)	(4)
Préstamos otorgados		(88)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión continuadas		(9.802)	(1.871)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión discontinuadas		(61)	4.027
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión		(9.863)	2.156
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos		14.831	13.657
Cancelación de préstamos		(6.183)	(9.422)
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	(9)
Intereses pagados		(2.636)	(2.407)
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias		(18)	(43)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		82	2
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias		(612)	(990)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias		3.303	2.440
Dividendos pagados		(1.400)	(515)
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias		(179)	-
Pagos por instrumentos financieros derivados		(29)	(90)
Cobros por instrumentos financieros derivados		137	69
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación continuadas		7.296	2.692
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas		(111)	(515)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		7.185	2.177
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		4.055	5.892
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		74	3.303
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		4.129	9.195
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	13	24.854	13.866
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta		(74)	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		586	639
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	29.495	23.700

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

El período anterior ha sido modificado debido al cambio en la política contable para las propiedades de inversión descrito en Nota 2.3.

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

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



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