

Anuncio de Resultados

IQ 2018



Torre Boston – CABA (Argentina)

**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente al IQ 2018
Martes 14 de noviembre de 2017, 10:00 AM Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

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

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

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

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.engage-x.com/Cover.aspx?PlatformId=VSF1Aaz%2FV%2BMOar3t1uu8jg%3D%3D>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 24 de noviembre de 2017

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10113970**

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 trimestre

- El EBITDA ajustado del primer trimestre del PF 2018 fue de ARS 3.215 millones (ARS 707 millones de Argentina y ARS 2.508 millones de Israel), incrementándose en un 28,4% respecto a igual trimestre de 2017.
- El resultado neto del período registró una ganancia de ARS 74 millones comparado con una ganancia de ARS 344 millones en IQ17 explicado principalmente por una pérdida no monetaria de ARS 2.228 millones registrada en nuestro centro de operaciones de Israel producto de un canje parcial de deuda a nivel de Discount Corporation Ltd.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 22,5% en el IQ18 en tanto la renta promedio del portfolio de oficinas alcanzó los USD/m² 26,8. El EBITDA de los segmentos de renta creció un 26,1% en el trimestre comparado.
- Alcanzamos una ocupación del 98,8% en centros comerciales, del 96,2% en oficinas y del 68,4% en nuestro portfolio de hoteles.
- El 31 de octubre de 2017 nuestra Asamblea anual de accionistas aprobó la distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 1.400 millones (ARS/acción 2,4193 y ARS/ADR 24,1931) que será puesto a disposición el 14 de noviembre de 2017.
- 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.

Buenos Aires, 09 de noviembre de 2017 - IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (NYSE: IRS) (BYMA: IRSA), la mayor empresa de bienes raíces en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el IQ 2018 finalizado el 30 de Septiembre de 2017.

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

Resultados Consolidados

en ARS Millones	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos	20.213	17.787	13,6%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3.404	1.396	143,8%
Resultado Operativo	5.358	2.767	93,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.237	1.113	11,1%
EBITDA	6.595	3.880	70,0%
EBITDA ajustado	3.215	2.503	28,4%
Resultado del Período	74	344	-78,5%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	553	200	176,5%
Atribuible a interés no controlante	-479	144	-

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios se incrementaron un 13,6% en el primer trimestre del período fiscal 2018 comparado con igual trimestre del PF 2017 en tanto el EBITDA ajustado, que excluye el efecto del resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, alcanzó los ARS 3.215 millones, un 28,4% superior al de igual período de 2017.

El resultado neto arrojó una ganancia de ARS 74 millones para el primer trimestre del ejercicio 2018 producto de un efecto no monetario en nuestro centro de operaciones de Israel. 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 tres meses del ejercicio 2018, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 9.777,7 millones, un 22,5% mayores a las de igual período de 2017. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 339.080 m2 en el trimestre y la ocupación se mantuvo en niveles óptimos de 98,8% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	850	682	24,3%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.044	886	130,7%
Resultado Operativo	2.685	1.394	92,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	7	5	40,0%
EBITDA	2.692	1.399	92,4%
EBITDA Ajustado	648	513	26,3%

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IT 18	IVT 17	IIIT 17	IIT 17	IT 17
Superficie Alquilable Total (m ²)	339.080	341.289	341.289	340.391	337.396
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	9.777,7	9.306,4	7.334,8	9.804,0	7.983,5
Ocupación	98,8%	98,6%	98,6%	98,0%	98,4%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de tres meses un 24,3% en tanto el EBITDA ajustado, que excluye el impacto de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, alcanzó los ARS 648,4 millones (+26,3% respecto al mismo período de 2017). El margen de EBITDA alcanzó el 76,3%, 1.1 p.p superior al observado en igual trimestre del año anterior.

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⁾
Alto Palermo	Dic-97	18.945	143	100,0%	98,8%
Abasto Shopping ⁽³⁾	Nov-99	36.795	171	100,0%	99,5%
Alto Avellaneda	Dic-97	36.063	135	100,0%	99,6%
Alcorta Shopping	jun-97	15.613	113	100,0%	99,8%
Patio Bullrich	oct-98	11.760	91	100,0%	98,8%
Buenos Aires Design	nov-97	13.697	61	53,7%	95,1%
Dot Baires Shopping	may-09	49.499	158	80,0%	99,5%
Soleil	jul-10	15.227	79	100,0%	100,0%
Distrito Arcos	dic-14	14.346	67	90,0%	100,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	19.059	90	100,0%	100,0%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	29.943	150	100,0%	100,0%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.868	142	100,0%	96,9%
Córdoba Shopping	dic-06	15.446	108	100,0%	98,9%
La Ribera Shopping ⁽⁵⁾	ago-11	10.053	69	50,0%	95,9%
Alto Comahue	mar-15	9.766	104	99,1%	95,4%
Patio Olmos ⁽⁶⁾					
Total Centros Comerciales		339.080	1.681		98,8%

(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 30 de septiembre

(por Centro Comercial, para tres meses de cada año fiscal, en ARS millones)

Centro Comercial	IT 18	IT 17	Var a/a
Alto Palermo	1.129,9	973,4	16,1%
Abasto Shopping	1.317,4	1.101,4	19,6%
Alto Avellaneda	1.215,4	1.008,5	20,5%
Alcorta Shopping	602,8	499,1	20,8%
Patio Bullrich	335,6	280,5	19,6%
Buenos Aires Design	170,3	130,5	30,5%
Dot Baires Shopping	1.019,1	842,8	20,9%
Soleil	531,2	400,1	32,8%
Distrito Arcos	439,7	319,6	37,6%
Alto Noa Shopping	445,2	372,3	19,6%
Alto Rosario Shopping	918,5	740,8	24,0%
Mendoza Plaza Shopping	796,5	647,7	23,0%
Córdoba Shopping	321,6	269,6	19,3%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	246,0	180,8	36,1%
Alto Comahue	288,5	216,4	33,3%
Total	9.777,7	7.983,5	22,5%

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre

(por Tipo de Negocio, para tres meses de cada año fiscal, en ARS millones)

Tipo de Negocio	IT 18	IT 17	Var a/a
Tienda Ancla	540,7	417,5	29,5%
Vestimenta y calzado	4.985,5	4.145,3	20,3%
Entretenimiento	415,7	344,0	20,8%
Hogar	277,5	219,4	26,5%
Restaurant	1.203,6	900,5	33,7%
Misceláneos	1.106,5	913,4	21,1%
Servicios	112,1	54,9	104,2%
Electro	1.136,1	988,5	14,9%
Total	9.777,7	7.983,5	22,5%

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de septiembre

(por concepto, para tres meses de cada año fiscal, en ARS miles)

	IQ 2018	IQ 2017	Var a/a
Alquileres Básicos	487,1	374,8	30,0%
Alquileres Porcentuales ⁽¹⁾	154,1	150,3	2,5%
Total de alquileres	641,2	525,1	22,1%
Ingresos por PNT	16,8	16,1	4,5%
Ingresos por cargos de admisión ⁽²⁾	73,3	61,9	18,5%
Gerenciamiento	13,7	10,7	27,2%
Estacionamiento	60,0	46,1	30,3%
Comisiones	42,0	21,3	97,3%
Otros	2,6	2,2	20,7%
Total	849,6	683,3	24,3%
Ingresos por Expensas y FPC	383,1	313,9	22,0%
Total	1.232,7	997,3	23,6%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 60,2 millones

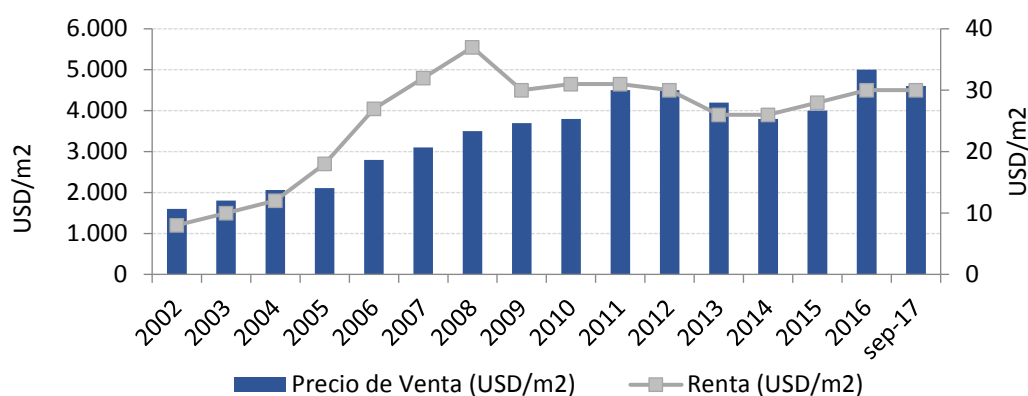
(2) No incluye Patio Olmos.

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. 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 continua cayendo para ubicarse en niveles del 3,72% a septiembre del 2017.

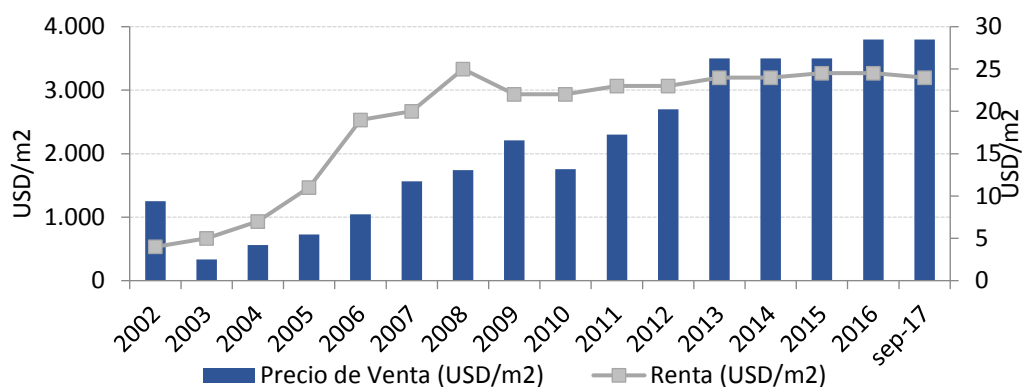
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m² 24,5.

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 tres meses del ejercicio fiscal 2018, los ingresos de oficinas se incrementaron un 20,8% en relación a igual período de 2017 en tanto el EBITDA Ajustado del segmento alcanzó los ARS 104 millones, incrementándose un 35,1% respecto al año anterior, debido principalmente a mayores ingresos producto de la depreciación del peso frente al dólar durante el período y menores cargos de incobrabilidad, que compensaron la menor superficie alquilable. La renta en USD/m² del portfolio creció ubicándose en 26,8.

El Margen de EBITDA del segmento de oficinas alcanzó el 85,2%, muy por encima del 76,2% observado en el primer trimestre de 2017.

	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos	122	101	20,8%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	280	147	90,5%
Resultado Operativo	384	224	71,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-
EBITDA	384	224	71,4%
EBITDA Ajustado	104	77	35,1%

	IT 18	IVT 17	IIIT 17	IIT 17	IT 17
Superficie alquilable	85.378	85.784	86.682	87.232	89.027
Ocupación	96,2%	96,2%	97,9%	100,0%	100,0%
Renta ARS/M2	464	436	409	414	389
Renta usd/M2	26,8	26,2	26,2	26,1	25,5

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de septiembre 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	95%	100%
Torre Bankboston ⁽³⁾	27/08/07	14.873	100%	100%
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	18/11/97	3.876	100%	100%
Bouchard 710 ⁽³⁾	01/06/05	15.014	100%	100%
Maipú 1300	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%
Phillips ⁽³⁾	05/06/17	8.007	-	100%
Subtotal Oficinas		85.378	96,2%	
Otras Propiedades				
Santa María del Plata S.A.	10/17/97	116.100	91%	100%
Predio San Martín ⁽⁴⁾	31/05/11	109.610	89%	50%
Otras Propiedades ⁽⁵⁾		22.654	67%	
Subtotal Otras Propiedades		248.364	88%	
TOTAL OFICINAS Y OTROS		333.742	90%	

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/09/17. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/09/17.

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

(4) A través de Quality Invest S.A.

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

IV. Ventas y Desarrollos

	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	34	1	3.300,0%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	197	37	432,4%
Resultado Operativo	181	16	1.031,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	100,00%
EBITDA	181	16	1.031,3%
EBITDA Ajustado	8	-21	-

El EBITDA ajustado del segmento de Ventas y Desarrollos en el período de 3 meses del ejercicio fiscal 2018 fue de ARS 8 millones comparado con una pérdida ARS 21 millones durante el IQ17, producto de las venta de unidades de departamentos y estacionamientos de Astor Beruti y la venta del terreno Baicom.

V. CAPEX 2018

	Desarrollos		Adquisiciones + Desarrollos
	<i>Greenfields</i>	<i>Expansiones</i>	
	Polo Dot (1° etapa)	Alto Palermo	Catalinas



Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2018	PF2020
ABL (m2)	31.635	3.884	35.468
% de IRSA Propiedades Comerciales	80%	100%	45%
Monto de inversión al 100% (USD millones)	65	28,5	101
Avance de Obra (%)	20%	0%	5,2%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 8-10	USD 6-8	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, estamos desarrollando 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. 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. Al 30 de septiembre de 2017, el grado de avance de obra era del 20%. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m2 de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios con niveles de renta atractivos y elevada ocupación.

Edificio Catalinas

El proyecto "Catalinas" está ubicado en una de las zonas más premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. El edificio a construir constará de 35.468 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras. La obra tiene un grado de avance del 5,2% previéndose la puesta en operación del edificio para el PF 2020.

VI. Hoteles

Durante el período de tres meses del ejercicio 2018, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 23,7% principalmente debido a un incremento en la tarifa promedio por habitación y una suba de 3.1pp en la ocupación que alcanzó el 68,4% en el IQ18. Sin embargo, el EBITDA del segmento alcanzó los ARS 2 millones durante el trimestre bajo análisis.

Hoteles (en ARS M)	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos	214	173	23,7%
Resultado Operativo	-2	4	-
Depreciaciones y Amortizaciones	4	4	0,0%
EBITDA	2	8	-75,0%

	IT 18	IVT 17	IIIT 17	IIT 17	IT 17
Ocupación Promedio	68,4%	67,3%	69,6%	69,1%	65,3%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	3.290	2.803	2.873	2.784	2.737
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	190	181	186	182	183

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad Habitaciones	Promedio Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio ⁽²⁾
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	72,1%	2.424
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	78,2%	2.233
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	205	53,2%	6.570
Total	-		714	68,4%	3.290

Notas:

- 1) Promedio acumulado en el período de 3 meses.
- 2) Promedio acumulado en el período de 3 meses.
- 3) A través de Nuevas Fronteras S.A. (Subsidiaria de IRSA).
- 4) A través de Hoteles Argentinos S.A. (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 30 de septiembre de 2017, el edificio estaba ocupado en un 95,15% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m2 69,21.

Lipstick	Sep-17	Sep-16	Var a/a
Área Bruta Locativa (m2)	58.094	58.094	-
Ocupación	95,15%	97,33%	-2,18pp
Renta (US\$/m2)	69,21	67,03	3,24%

Inversión en Condor Hospitality Trust.

Mantenemos nuestra inversión del 28,5% 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 30 de septiembre de 2017 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de tres meses del ejercicio 2018 resultados por ARS 371,0 millones comparado con una ganancia de ARS 39 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 30 de septiembre de 2017, la participación indirecta de IRSA alcanzó el 68,3% 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 abril y el 30 de junio de ambos períodos.

Bienes Raíces (Property & Building - PBC) - ARS MM	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos	997	1.049	-5,0%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	922	336	174,4%
Resultado Operativo	1.582	892	77,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	9	7	28,6%
EBITDA	1.590	899	76,9%
EBITDA ajustado	668	582	14,9%

El segmento de bienes raíces registró una disminución en sus ingresos en el IQ18 comparado con igual trimestre del año 2017 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 IQ18 alcanzó los ARS 668 millones incrementándose un 14,9% respecto a igual trimestre de 2017.

Supermercados (Shufersal) - \$ MM	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos	13.182	11.467	15,0%
Resultado Operativo	489	385	27,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	373	302	23,5%
EBITDA	861	687	25,3%

El segmento de supermercados registró una suba del 15% en sus ingresos y del 25,3% en el EBITDA en el IQ18 comparado con igual trimestre del año 2017. Los mayores resultados se explican por la depreciación del peso en el período y las mayores ventas de las fiestas por Pascuas impulsadas por el mix de ofertas especiales.

Telecomunicaciones (Cellcom) - \$ MM	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos	4.226	3.841	10,0%
Resultado Operativo	172	63	173,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	830	780	6,4%
EBITDA	1.002	843	18,9%

El segmento de Telecomunicaciones registró una suba del 10% en sus ingresos por el efecto de la devaluación del peso argentino. En moneda israelí, los ingresos cayeron levemente en el IQ18 respecto a IQ17 producto de una baja del 15,2% en los ingresos del segmento de celulares compensada con un aumento del 10,6% en los ingresos del segmento líneas fijas. El Resultado Operativo se incrementó un 173% alcanzando los ARS 172 millones, de los cuales ARS 145 millones provienen de la venta de Rimon, una subsidiaria de Cellcom.

Otros (Gastos corporativos y resto de subsidiarias) - \$ MM	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos	189	142	32,6%
Resultado Operativo	-38	-126	-69,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	13	14	-7,1%
EBITDA	-24	-108	-77,4%

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 período comparado generó una ganancia de ARS 92 millones.

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	19.814	-11	413	-3	20.213
Costos	-13.313	4	-419	1	-13.727
Ganancia bruta	6.501	-7	-6	-2	6.486
Resultado por venta de propiedades de inversión	3.443	-39	-	-	3.404
Gastos generales y de administración	-1.010	12	-	3	-995
Gastos de comercialización	-3.562	1	-	-	-3.561
Otros resultados operativos, netos	9	16	-	-1	24
Ganancia Operativa	5.381	-17	-6	-	5.358
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	386	12	-	-	398
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	5.767	-5	-6	-	5.756

*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 30 de septiembre de 2017:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	24,8	Variable	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VII	ARS	22,2	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VIII	USD	184,5	7,00%	sep-19
Préstamo ICBC Dubai	ARS	50,0	5.95%	feb-22
Préstamo ICBC	ARS	7,2	21,20%	may-18
Otros Préstamos	ARS	0,1		
Deuda Total IRSA		360,2		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA ⁽³⁾	USD	4,3		
Deuda Neta IRSA	USD	355,9		
Descubiertos Bancarios	ARS	1,6	Variable	< 360 d
Préstamo CAPEX Citi 5600	ARS	0,1	Fija	ene-18
Préstamo Banco ICBC	ARS	4,3	Fija	may-18
ON IRCP Clase IV	USD	140,0	5,0%	sep-17
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		506,1		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾		331,0		
Deuda Neta de IRSA CP		175.1		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 17,31 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 + un crédito con su controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera Neta (USD millones)

Deuda	Monto
IDBD	783
DIC	769

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

Julio 2017: Venta de reserva de tierra BAICOM

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

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

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

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

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

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

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

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, la Sociedad ha vendido en el mercado secundario 10,240,000 de acciones ordinarias, valor nominal Ps.1.00 por acción, que estará representada por American Depositary Shares ("ADSs"), cada uno representando cuatro acciones ordinarias, de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que representan el 8,1% de IRSA Propiedades Comerciales. La tenencia accionaria de la Sociedad sobre IRSA CP luego de la transacción antes mencionada asciende a 86.5%.

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.

Centro de Operaciones Israel

Agosto 2017: Venta % adicional Clal Insurance

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

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

Septiembre 2017: Oferta no vinculante Clal Insurance

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

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

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

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

XIII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

	30.09.17	30.09.16
Activo no corriente	167.145	138.994
Activo corriente	72.209	58.645
Total Activo	239.354	197.639
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	26.107	21.740
Interés no controlante	20.799	15.273
Total patrimonio neto	46.906	37.013
Pasivo no corriente	148.410	110.297
Pasivo corriente	44.038	50.329
Total Pasivo	192.448	160.626
Total pasivo y patrimonio neto	239.354	197.639

XIV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

	30.09.17	30.09.16
Resultado operativo	5.358	2.767
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	398	9
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	5.756	2.776
Ingresos financieros	295	280
Costos financieros	(5.043)	(2.031)
Otros resultados financieros	293	262
Resultados financieros, netos	(4.455)	(1.489)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	1.301	1.287
Impuesto a las ganancias	(1.240)	(592)
Resultado del período de las operaciones continuadas	61	695
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	13	(351)
Resultado del período	74	344
Otros resultados integrales del período	(451)	540
Resultado integral del período	(377)	884
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	272	428
Interés no controlante	(649)	456

XV: Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

	30.09.17	30.09.16
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	2.638	2.575
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	(5.528)	(1.240)
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) actividades de financiación	4.012	238
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1.122	1.573
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	24.854	13.866
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	4	(12)

Ganancia/ (Pérdida) por diferencia de cambio del efectivo y equivalente de efectivo	52	22
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	26.032	15.449

XVI. Índices comparativos

	30.09.17		30.09.16	
<u>Liquidez</u>				
ACTIVO CORRIENTE	72.209	1,64	58.645	1,17
PASIVO CORRIENTE	44.038		50.329	
<u>Endeudamiento</u>				
PASIVO TOTAL	192.448	7,37	160.626	7,39
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	26.107		21.740	
<u>Solvencia</u>				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	26.107	0,14	21.740	0,14
PASIVO TOTAL	192.448		160.626	
<u>Inmovilización del Capital</u>				
ACTIVO NO CORRIENTE	167.145	0,70	138.994	0,70
ACTIVO TOTAL	239.354		197.639	

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 trimestre 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, 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. Las ventas de locatarios en nuestros shoppings se han recuperado levemente respecto al cierre del año fiscal, la ocupación se mantiene en niveles muy elevados y el público sigue eligiendo cada una de nuestras propuestas, así como también las corporaciones nacionales e internacionales más exigentes siguen eligiendo nuestros espacios de oficinas para instalarse.

Durante el próximo ejercicio, avanzaremos con los desarrollos comerciales ya lanzados como la ampliación de 4.000 m2 de nuestro shopping Alto Palermo, el desarrollo del edificio de oficinas de 32.000 m2 en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires y el edificio "Catalinas" en Buenos Aires. Adicionalmente, prevemos para el período fiscal 2018 realizar obras de ampliación de algunos de nuestros centros comerciales por aproximadamente 21.000 m2 de ABL. Sumaremos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una gran tienda en el shopping Alto Rosario de 3.000 m2, una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de 12.700 m2 y expandiremos en 3.500 m2 nuestro shopping de la zona sur de Buenos Aires, Alto Avellaneda. Asimismo, seguiremos trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales inmuebles a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores y locatarios.

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

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

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

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

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la posición financiera y bajo endeudamiento de la Compañía y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar consolidando el mejor portafolio de Argentina e Israel. Asimismo, como parte de nuestro continuo monitoreo de oportunidades de negocios y sujeto a las condiciones generales y particulares del mercado nacional e internacional, continuamos evaluando diferentes alternativas a fin de optimizar nuestra estructura de capital. En relación al centro de operaciones de Argentina, a fin de 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. En relación al centro de operaciones de Israel, la Compañía analizará durante este ejercicio la posibilidad de acrecentar su participación en IDB Development Corporation Ltd. a través de la adquisición de las acciones de titularidad de sus partes relacionadas.

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

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

	Nota	<u>30.09.2017</u>	<u>30.06.2017</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	9	102.978	99.953
Propiedades, planta y equipo	10	27.135	27.113
Propiedades para la venta	11	3.204	4.532
Activos intangibles	12	12.058	12.387
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	8.049	7.885
Activos por impuesto diferido	19	262	285
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		145	145
Activos restringidos	13	735	448
Créditos por ventas y otros créditos	14	5.085	4.974
Inversiones en activos financieros	13	1.207	1.772
Activos financieros disponibles para la venta	13	6.287	6.225
Instrumentos financieros derivados	13	-	31
Total del activo no corriente		<u>167.145</u>	<u>165.750</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	11	3.333	1.249
Inventarios		3.533	4.260
Activos restringidos	13	986	506
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		395	339
Grupo de activos destinados para la venta	27	2.819	2.681
Créditos por ventas y otros créditos	14	16.543	17.264
Inversiones en activos financieros	13	16.156	11.951
Activos financieros disponibles para la venta	13	2.366	2.337
Instrumentos financieros derivados	13	46	51
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	26.032	24.854
Total del activo corriente		<u>72.209</u>	<u>65.492</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>239.354</u>	<u>231.242</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		17	17
Reserva legal		143	143
Reserva especial		2.751	2.751
Otras reservas		1.855	2.165
Resultados no asignados		19.846	19.293
Total atribuible a los accionistas de la sociedad controlante		<u>26.107</u>	<u>25.864</u>
Interés no controlante		20.799	21.472
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>46.906</u>	<u>47.336</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	2.127	3.040
Préstamos	17	120.340	109.489
Instrumentos financieros derivados	13	86	86
Pasivos por impuesto diferido	19	24.223	23.024
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		62	-
Beneficios a los empleados		749	763
Remuneraciones y cargas sociales		84	127
Provisiones	18	739	943
Total del pasivo no corriente		<u>148.410</u>	<u>137.472</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	19.570	20.839
Grupo de pasivos destinados para la venta	27	2.022	1.855
Remuneraciones y cargas sociales		1.997	2.041
Préstamos	17	18.888	19.926
Instrumentos financieros derivados	13	84	86
Provisiones	18	914	890
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		563	797
Total del pasivo corriente		<u>44.038</u>	<u>46.434</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>192.448</u>	<u>183.906</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>239.354</u>	<u>231.242</u>

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

**Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016**

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

	Nota	30.09.2017	30.09.2016 (modificado)
Ingresos	20	20.213	17.787
Costos	21	(13.727)	(12.326)
Ganancia bruta		6.486	5.461
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	3.404	1.396
Gastos generales y de administración	21	(995)	(852)
Gastos de comercialización	21	(3.561)	(3.169)
Otros resultados operativos, netos	22	24	(69)
Ganancia operativa		5.358	2.767
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	398	9
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		5.756	2.776
Ingresos financieros	23	295	280
Costos financieros (i)	23	(5.043)	(2.031)
Otros resultados financieros	23	293	262
Resultados financieros, netos		(4.455)	(1.489)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		1.301	1.287
Impuesto a las ganancias	19	(1.240)	(592)
Resultado de operaciones continuadas		61	695
Resultado de operaciones discontinuadas	28	13	(351)
Resultado del período		74	344
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		553	200
Interés no controlante		(479)	144
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico		0,96	0,35
Diluido		0,96	0,35
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		545	459
Interés no controlante		(484)	236
Resultado de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico		0,95	0,80
Diluido		0,94	0,79
Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		8	(259)
Interés no controlante		5	(92)
Resultado de las operaciones discontinuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico		0,01	(0,45)
Diluido		0,01	(0,45)

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 2.1.b.

(i) Al 30 de septiembre de 2017 incluye \$ (2.228) correspondientes al resultado por canje de deuda de DIC (ver Nota 17).

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

	Nota	<u>30.09.2017</u>	<u>30.09.2016</u> <u>(modificado)</u>
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	2.767	2.674
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(195)	(197)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas		<u>2.572</u>	<u>2.477</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		66	98
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>2.638</u>	<u>2.575</u>
Actividades de inversión:			
Aumento de participación en asociadas y negocios conjuntos		(30)	(312)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(630)	(659)
Anticipos financieros		(106)	-
Pago por adquisición de sociedades, neto del efectivo adquirido		-	(30)
Cobros por venta de propiedades de inversión		26	41
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(1.008)	(597)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		4	-
Adquisición de activos intangibles		(185)	(102)
Aumento de activos restringidos, netos		(223)	-
Dividendos cobrados		98	26
Adquisición de inversiones en activos financieros		(6.670)	(2.213)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		3.477	2.433
Intereses cobrados de activos financieros		54	47
Préstamos otorgados a vinculadas		(229)	(22)
Préstamos otorgados		(88)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión continuadas		<u>(5.510)</u>	<u>(1.388)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión discontinuadas		(18)	148
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(5.528)</u>	<u>(1.240)</u>
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos		15.978	8.950
Cancelación de préstamos		(10.597)	(6.959)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	4
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	(2)
Intereses pagados		(1.572)	(1.180)
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias		(18)	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		129	-
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias		(45)	(580)
Cobros por venta de interés no controlante en subsidiarias		18	810
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias		(131)	(362)
Cobro por emisión de acciones y otro instrumento de patrimonio en subsidiarias		276	-
Pagos por instrumentos financieros derivados		(4)	(4)
Cobros por instrumentos financieros derivados		26	13
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación continuadas		<u>4.060</u>	<u>690</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas		(48)	(452)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		<u>4.012</u>	<u>238</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		1.122	1.779
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		-	(206)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>1.122</u>	<u>1.573</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		24.854	13.866
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	13	4	(12)
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo		52	22
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	<u>26.032</u>	<u>15.449</u>

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 2.1.b.

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

Bouchard 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**