

Anuncio de Resultados

IIIQ 2018



Torre Boston – CABA (Argentina)

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

Viernes 11 de mayo de 2018, 11:00 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://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=84f9ca09-47a6-4eff-8228-fc2fa902e032>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 18 de mayo de 2018

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10119509**

Para mayor información

Alejandro Elsztain – IIVP

Matías Gaivironsky – CFO

+ (5411) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

www.irsa.com.ar

Seguinos en Twitter  @irsair

Hechos destacados del Período

- El EBITDA ajustado del período de 9 meses de 2018 fue de ARS 10.116 millones (ARS 2.140 millones del centro de operaciones de Argentina y ARS 7.976 millones del centro de operaciones de Israel), incrementándose en un 35% respecto a igual período de 2017 (siendo el incremento del 14% en el centro de operaciones de Argentina y del 42% en el centro de operaciones de Israel).
- El resultado neto del período registró una ganancia de ARS 11.290 millones comparado con una ganancia de ARS 6.506 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 24% en los primeros 9 meses 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 19,1% en el período comparado.
- Alcanzamos una ocupación del 98,6% en centros comerciales, del 91,1% en oficinas y del 71,9% en nuestro portfolio de hoteles.
- En nuestro Centro de operaciones de Israel, hemos vendido durante el trimestre y con posterioridad, un 10% adicional de Clal Insurance a través de transacciones de swaps. La participación de IDBD en Clal se redujo al 34,8% de su capital social.

Buenos Aires, 10 de mayo 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 IIIQ 2018 finalizado el 31 de marzo de 2018.

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	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos	22.656	18.370	23,3%	65.696	55.201	19,0%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.294	-428	-402,3%	12.796	3.042	320,6%
Resultado Operativo	2.734	632	332,6%	18.691	6.814	174,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.458	1.157	26,0%	4.085	3.531	15,7%
EBITDA	4.192	1.789	134,3%	22.776	10.345	120,2%
EBITDA ajustado	2.950	2.322	27,0%	10.116	7.513	34,6%
Resultado del Período	459	-310	-248,1%	11.290	6.506	73,5%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	487	-51	-1.054,9%	9.405	3.784	148,5%
Atribuible a interés no controlante	-28	-259	-89,2%	1.885	2.722	-30,7%

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios se incrementaron un 19,0 % en los nueve meses 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 10.116 millones, un 34,6% superior al de igual período de 2017.

El resultado neto arrojó una ganancia de ARS 11.290 millones para los nueve meses 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 los nueve meses del ejercicio 2018, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 31.158,6 millones, un 24,0% mayores a las de igual período de 2017. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 343.023 m2 en el trimestre, incrementándose en aproximadamente 3.000 m2 producto principalmente de la ampliación del shopping Alto Avellaneda. La ocupación se ubicó en niveles del 98,6%.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	886	722	22,7%	2.696	2.216	21,7%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	18	316	-94,3%	-9.023	-1.382	552,9%
Resultado Operativo	633	272	132,7%	11.043	3.080	258,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	8	7	14,3%	21	20	5,0%
EBITDA	641	279	129,7%	11.064	3.100	256,9%
EBITDA Ajustado	659	595	10,8%	2.041	1.718	18,8%

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IIIT 18	IIT 18	IT 18	IVT 17	IIIT 17
Superficie Alquilable Total (m ²)	343.023	340.111	339.080	341.289	340.391
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	9.358,0	12.031,0	9.777,7	9.306,4	7.331,7
Ocupación	98,6%	99,1%	98,8%	98,6%	98,0%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de nueve meses un 21,6% en tanto el EBITDA ajustado, que excluye el impacto de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, alcanzó los ARS 2.040,0 millones (+19.0% respecto al mismo período de 2017). El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 75,7%.

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	18.637	136	100,0%	100,0%
Abasto Shopping ⁽³⁾	nov-99	36.795	171	100,0%	99,0%
Alto Avellaneda	dic-97	38.363	131	100,0%	99,7%
Alcorta Shopping	jun-97	15.746	114	100,0%	98,8%
Patio Bullrich	oct-98	11.396	87	100,0%	97,7%
Buenos Aires Design	nov-97	13.735	62	53,7%	99,7%
Dot Baires Shopping	may-09	49.407	157	80,0%	99,6%
Soleil	jul-10	15.214	79	100,0%	100,0%
Distrito Arcos	dic-14	14.169	69	90,0%	100,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	19.059	90	100,0%	99,8%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	32.207	141	100,0%	98,9%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.867	141	100,0%	96,0%
Córdoba Shopping	dic-06	15.439	105	100,0%	98,4%
La Ribera Shopping ⁽⁵⁾	ago-11	10.530	68	50,0%	94,9%
Alto Comahue	mar-15	9.459	100	99,1%	94,1%
Patio Olmos ⁽⁶⁾	sep-07				
Total Centros Comerciales		343.023	1.651		98,6%

(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 marzo

(por Centro Comercial, en ARS millones)

Centro Comercial	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Alto Palermo	1.056,2	832,5	26,9%	3.632,9	3.040,5	19,5%
Abasto Shopping	1.239,4	981,5	26,3%	4.130,4	3.405,5	21,3%
Alto Avellaneda	1.179,8	927,5	27,2%	3.906,6	3.172,5	23,1%
Alcorta Shopping	569,0	440,5	29,2%	1.986,9	1.636,5	21,4%
Patio Bullrich	319,1	248,0	28,7%	1.102,0	904,5	21,8%
Buenos Aires Design	181,1	127,0	42,6%	523,8	396,5	32,1%
Dot Baires Shopping	1.010,4	798,0	26,6%	3.396,5	2.758,0	23,2%
Soleil	473,6	367,0	29,0%	1.615,2	1.220,0	32,4%
Distrito Arcos	375,2	298,0	25,9%	1.342,4	1.038,0	29,3%
Alto Noa Shopping	486,9	378,0	28,8%	1.454,9	1.175,0	23,8%
Alto Rosario Shopping	859,3	693,0	24,0%	2.867,9	2.319,0	23,7%
Mendoza Plaza Shopping	790,9	619,0	27,8%	2.481,6	1.974,0	25,7%
Córdoba Shopping	295,5	247,0	19,6%	1.031,7	854,0	20,8%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	231,6	176,0	31,6%	751,7	555,0	35,4%
Alto Comahue	290,0	198,0	46,5%	934,1	684,0	36,6%
Total	9.358,0	7.331,0	27,6%	31.158,6	25.133,0	24,0%

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)

Tipo de Negocio	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Tienda Ancla	533,0	383,5	39,0%	1.770,4	1.329,0	33,2%
Vestimenta y calzado	4.497,9	3.586,5	25,4%	16.156,9	13.333,0	21,2%
Entretenimiento	335,3	322,5	4,0%	987,0	868,0	13,7%
Hogar	288,5	227,5	26,8%	878,9	699,0	25,7%
Restaurant	1.178,1	915,0	28,8%	3.519,7	2.687,0	31,0%
Misceláneos	1.191,1	904,0	31,8%	3.778,3	3.026,0	24,9%
Servicios	110,9	60,0	84,8%	324,9	168,0	93,4%
Electro	1.223,2	932,0	31,2%	3.742,5	3.023,0	23,8%
Total	9.358,0	7.331,0	27,6%	31.158,6	25.133,0	24,0%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo

(por concepto, en ARS millones)

	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	558,3	408,3	36,8%	1.532,1	1.193,9	28,3%
Alquileres Porcentuales	127,1	96,1	32,2%	545,6	478,9	13,9%
Total de alquileres	685,4	504,4	35,9%	2.077,7	1.672,8	24,2%
Ingresos por Cargos de Admisión	96,6	68,4	41,3%	247,1	194,0	27,4%
Gerenciamiento	14,6	11,7	24,4%	42,9	34,3	24,8%
Estacionamiento	53,1	45,8	15,8%	172,2	140,9	22,2%
Comisiones	13,4	37,0	-63,8%	82,7	82,0	0,8%
Ingresos por Publicidad No Tradicional	20,7	12,5	65,5%	65,0	44,8	45,1%
Otros	2,4	41,5	-94,2%	8,2	47,7	-82,8%
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	886,2	721,2	22,9%	2.695,7	2.216,5	21,6%

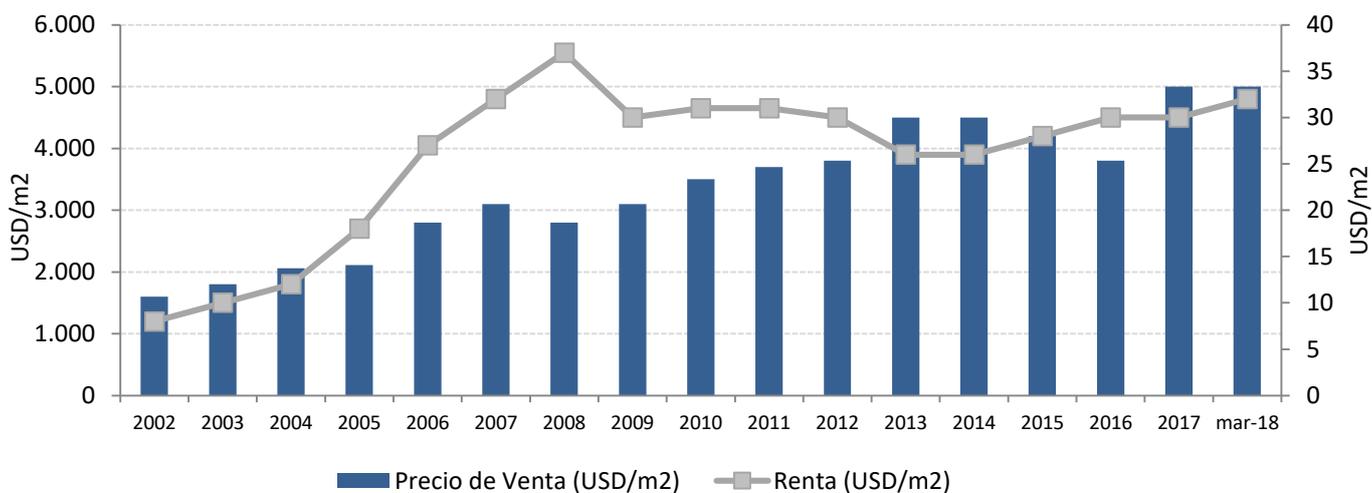
1) Incluye ingresos de stands por ARS 185 millones

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. El precio por los espacios comerciales Premium permanece en torno a los USD/m² 5.000, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 32 para el segmento A+, y la vacancia se mantiene en niveles del 4,09% a marzo de 2018.

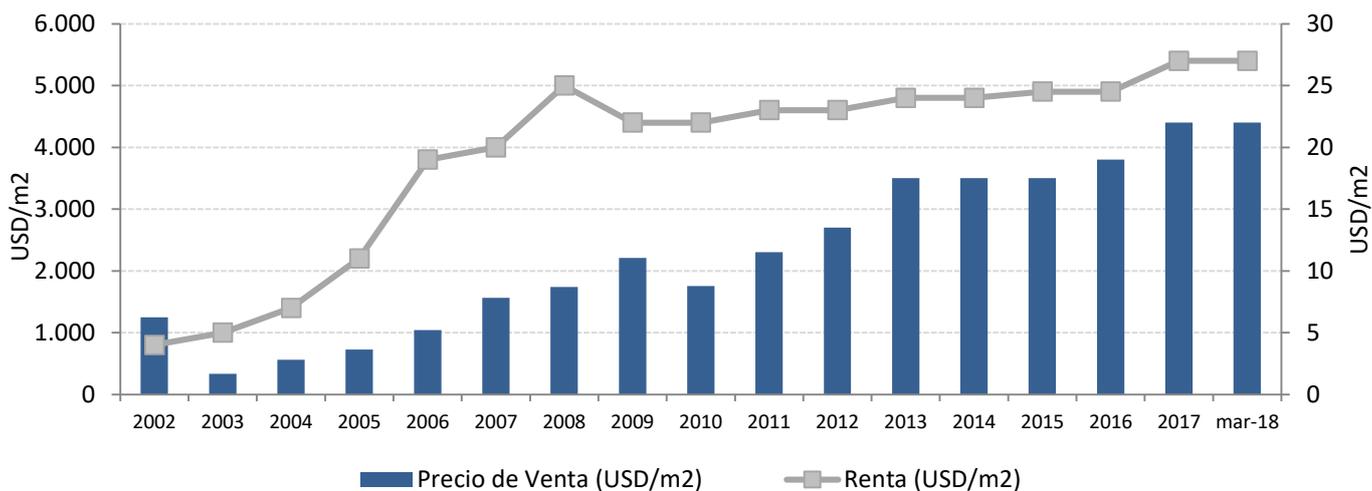
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m² 27.

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 nueve meses del ejercicio fiscal 2018, los ingresos de oficinas se incrementaron un 19,8% en relación a igual período de 2017 en tanto el EBITDA ajustado del segmento alcanzó los ARS 260 millones, incrementándose un 25.0% respecto al año anterior. La renta en USD/m2 del portfolio se mantuvo en 26,9.

El Margen de EBITDA ajustado del segmento de oficinas alcanzó el 67%.

	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos	136	106	28,3%	387	323	19,8%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-652	815	-	-1.537	-690	122,8%
Resultado Operativo	728	-746	-	1.791	892	100,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	-	-	6	6	-
EBITDA	731	-746	-	1.797	898	100,1%
EBITDA Ajustado	79	69	14,5%	260	208	25,0%

	IIIT 18	IIT 18	IT 18	IVT 17	IIIT 17
Superficie alquilable	84.982	85.378	85.378	85.784	86.682
Ocupación	91,1%	93,2%	96,2%	96,2%	97,9%
Renta ARS/M2	541	505	464	436	409
Renta usd/M2	26,9	26,9	26,8	26,2	26,2

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2018.

	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%
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⁾	05/06/17	8.007	68%	100%
Subtotal Oficinas		84.982	91%	
Otras Propiedades				
Santa María del Plata S.A.	10/17/97	116.100	91%	100%
Ex – Nobleza Piccardo ⁽⁴⁾	31/05/11	109.610	89%	50%
Otras Propiedades ⁽⁵⁾		23.240	65%	
Subtotal Otras Propiedades		248.950	88%	
TOTAL OFICINAS Y OTROS		333.932	89%	

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/03/18. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/03/18

(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

	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	24	3	100,0%	78	4	1.850,0%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-256	-257	-0,4%	-782	-13	5.915,4%
Resultado Operativo	497	279	78,1%	1.003	47	2.034,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	1	-	1	1	-
EBITDA	498	280	77,9%	1.004	48	1.991,7%
EBITDA Ajustado	242	23	952,2%	222	35	534,3%

El EBITDA ajustado del segmento de Ventas y Desarrollos en el período de 9 meses del ejercicio fiscal 2018 fue de ARS 222 millones comparado con ARS 35 millones durante el mismo periodo del año anterior, producto de la 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 Palermo	Alto Rosario (ingreso Zara + amp. ABL)	Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)	Polo Dot (1° etapa)	Catalinas
						
Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2018	PF2018	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2019	PF2019	PF2019/20	PF2019	PF2020
ABL (m2)	2.200	3.900	2.400	12.800	32.000	35.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	100%	100%	100%	100%	80%	45%
Monto de inversión (millones)	~ARS 180	USD 28,5	USD 3,0	USD 13,7	~ARS 1.000	~ARS 1.600
Avance de Obra (%)	70%	0%	0%	0%	61%	10,80%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 0,3	USD 6-8	USD 0,4	USD 1,3	USD 8-10	USD 8-10

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 Período Fiscal 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 marzo de 2018, el grado de avance de obra era del

61%. 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. Durante el segundo trimestre del PF 2017 se dio inicio al comienzo de la obra previéndose su apertura en el PF 2020. Al 31 de marzo de 2018, el grado de avance del desarrollo era del 10,8%.

Otros Proyectos

Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2018 y el próximo ejercicio 2019, avanzaremos con el desarrollo de 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una tienda Zara en el shopping Alto Rosario de 2.400 m2 y una tienda Sodimac de aproximadamente 12.800 m2 en Mendoza Plaza Shopping.

VI. Hoteles

Durante los nueve meses del ejercicio 2018, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 30.1% principalmente debido a un incremento en la tarifa promedio por habitación y una suba de 0.4% en la ocupación que alcanzó el 71,9% en el IIIQ18. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 46 millones durante el período bajo análisis.

Hoteles (en ARS M)	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos	261	195	33,8%	739	568	30,1%
Resultado Operativo	15	11	36,4%	35	36	-2,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	4	1	300,0%	11	8	37,5%
EBITDA	19	12	58,3%	46	44	4,5%

	IIIT 18	IIT 18	IT 18	IVT 17	IIIT 17
Ocupación Promedio	71,9%	71,5%	68,4%	67,3%	69,6%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	3.625	3.420	3.290	2.803	2.873
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	198	195	190	181	186

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de marzo de 2018:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad Habitaciones	Promedio Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio ⁽²⁾
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	75,7%	2.618
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	77,9%	2.507
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	205	60,2%	6.944
Total	-		714	71,9%	3.625

1) Promedio acumulado en el período de 9 meses.

2) Promedio acumulado en el período de 9 meses.

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

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

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

VII. Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

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

Al 31 de marzo de 2018, el edificio estaba ocupado en un 96,9% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m2 77,5. Lo cual representa un incremento del 10,7% sobre igual período de 2017.

Lipstick	Mar-18	Mar-17	Var a/a
Área Bruta Locativa (m2)	58.092	58.695	-1,0%
Ocupación	96,9%	96,6%	0,25
Renta (US\$/m2)	77,5	70,0	10,7%

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. Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 31 de marzo de 2018 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de nueve meses del ejercicio 2018 resultados por ARS 554,0 millones comparado con una ganancia de ARS 48 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>.

IX. Corporativo

A partir de este trimestre, hemos decidido exponer en un segmento corporativo aquellos gastos vinculados con la estructura de la actividad holding.

Corporativo (en ARS M)	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-40	-36	11,1%	-113	-86	31,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	-1	-	-	-	-	-
EBITDA	-41	-36	13,9%	-113	-86	31,4%

Centro de Operaciones en Israel

X. Inversión en IDB Development Corporation y Discount Corporation Ltd.

Al 31 de marzo de 2018, la participación indirecta de IRSA es del 100% del capital social de IDB Development Corp. y del 76,56% del capital social de Discount Corporation Ltd. ("DIC").

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 31 de marzo de ambos períodos.

Se debe aclarar que el peso argentino sufrió una devaluación del 22% si se compara el período de nueve meses del año 2017 con relación al mismo período del 2018.

Bienes Raíces (Property & Building - PBC) - ARS MM	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos	1.290	1.338	-3,6%	3.793	3.830	-1,0%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-198	-3	6.500,0%	-1.288	-957	34,6%
Resultado Operativo	1.025	587	74,6%	3.725	2.673	39,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	11	-100,0%	14	23	-39,1%
EBITDA	1.025	598	71,4%	3.739	2.696	38,7%
EBITDA ajustado	827	595	39,0%	2.451	1.739	40,9%

El segmento de bienes raíces registró una disminución en sus ingresos en el período de nueve meses del ejercicio fiscal 2018 comparado con igual semestre del año 2017 (teniendo en cuenta la devaluación) producto principalmente de menores ingresos por la venta de departamentos, compensado por un aumento en alquileres de proyectos finalizados en 2017 y un aumento en el valor de los alquileres. El EBITDA ajustado del período de nueve meses del 2018 alcanzó los ARS 2.451 millones incrementándose un 40,9% respecto a igual periodo de 2017.

Supermercados (Shufersal) - \$ MM	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos	14.606	11.591	26,0%	42.460	35.030	21,2%
Resultado Operativo	495	345	43,5%	1.503	1.088	38,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	475	338	40,5%	1.276	967	32,0%
EBITDA	970	683	42,0%	2.779	2.055	35,2%

El segmento de supermercados registró una suba del 21,2% en sus ingresos y del 35,2% en el EBITDA en los nueve meses del período fiscal 2018 comparado con igual período del PF 2017. Los mayores resultados en pesos se explican por la devaluación. El aumento en el beneficio bruto y en la tasa del mismo en 2018, con respecto a 2017, se debió principalmente a la mejora de las condiciones comerciales, la contribución de la donación en Shoham, la mayor participación de la marca privada y en el mix de ventas.

Telecomunicaciones (Cellcom) - \$ MM	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos	4.965	3.972	25,0%	14.030	11.720	19,7%
Resultado Operativo	-166	-215	-22,8%	33	-203	-
Depreciaciones y Amortizaciones	940	793	18,5%	2.702	2.465	9,6%
EBITDA	774	578	33,9%	2.735	2.262	20,9%

El segmento de Telecomunicaciones registró una suba del 19,7% en sus ingresos por el efecto de la devaluación del peso argentino. En moneda israelí, los ingresos cayeron levemente en el IIIT 18 respecto a IIIT 17 producto de una baja en los ingresos del segmento de celulares debido a la erosión de los precios a partir de la creciente competencia y una disminución en el ingreso por roaming intra nacional por la caída del acuerdo con Golan, compensada con un aumento en los ingresos del segmento líneas fijas. El Resultado Operativo alcanzó los ARS 33 millones, debido al resultado positivo de ARS 145 millones generado por la venta de Rimon, una subsidiaria de Cellcom.

Otros (resto de subsidiarias) - \$ MM	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos	76	108	-29,6%	275	450	-38,9%
Resultado Operativo	-215	-13	1.553,8%	-185	-97	90,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	25	4	525,0%	48	40	20,0%
EBITDA	-190	-9	1.969,0%	-137	-57	140,4%

Corporativo (DIC, IDBD y Dolphin) - \$ MM	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-99	-165	-39,9%	148	-366	-
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	-99	-165	-39,9%	148	-366	-

El segmento de Corporativo muestra un resultado positivo por el periodo de nueve meses del período fiscal 2018 comparado con el mismo periodo de 2017 debido a que en diciembre de 2017 se registró un resultado positivo de ARS 435 millones producto de una indemnización ganada a los directores de una ex subsidiaria de DIC.

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 los nueve meses de 2018 generó una ganancia de ARS 622 millones, mientras que en el mismo período de 2017 la ganancia fue de ARS 2.257 millones.

XI. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado (ARS millones)

A continuación, se presenta la explicación de la conciliación del resultado por segmento con el estado de resultados consolidado. La diferencia se debe a la presencia de negocios conjuntos que se incluyen en el segmento pero no en el estado de resultados.

	Total Segmento	Negocios Conjuntos	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	64.459	-37	1.281	-7	65.696
Costos	-43.477	17	-1.304	-	-44.764
Ganancia bruta	20.982	-20	-23	-7	20.932
Resultado por venta de propiedades de inversión	13.002	-206	-	-	12.796
Gastos generales y de administración	-3.480	14	-	9	-3.457
Gastos de comercialización	-12.131	6	-	-	-12.125
Otros resultados operativos, netos	530	17	-	-2	545
Ganancia Operativa	18.903	-189	-23	-	18.691
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	355	216	-	-	571
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	19.258	27	-23	-	19.262

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

XII. Deuda financiera y otras

Centro de Operaciones Argentina

Deuda Financiera al 31 de marzo de 2018:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	22,2	Variable	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VII	ARS	19,1	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VIII	USD	184,5	7,00%	sep-19
Otra deuda	USD	50,0	-	feb-22
Deuda Total IRSA		347,3		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA ⁽²⁾	USD	1,9		
Deuda Neta IRSA	USD	345,4		
Descubiertos Bancarios	ARS	3,9	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
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		538,9		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾		333,7		
Deuda Neta Consolidada		550,6		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 20,149 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.

Con fecha 16 de febrero de 2018, Panamerican Mall S.A, controlada en un 80% por IRSA Propiedades Comerciales S.A y propietaria de Dot Baires Shopping, el edificio Dot y reservas aledañas en el complejo comercial Polo Dot, tomó un préstamo con una entidad bancaria no relacionada, por la suma de USD 35,0 millones a 5,2365% con vencimiento en 2023. Los fondos serán destinados principalmente a la finalización de la obra del edificio de oficinas Polo Dot 1º etapa.

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera Neta (USD millones)

Deuda ⁽¹⁾	Monto
IDBD	737
DIC	963

(1) Deuda Neta al 31 de diciembre 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".

El 28 de noviembre de 2017, IDBD efectuó una amortización anticipada de la Serie L NCN por un monto de NIS 424 millones (o \$ 2,120 millones a la fecha de la transacción).

XIII. Hechos Posteriores

Centro de Operaciones Argentina

Abril 2018: Dividendos cobrados de Banco Hipotecario

Con fecha 09 de abril de 2018 el Banco Hipotecario aprobó la distribución de un dividendo en efectivo de ARS 200 millones, los cuales fueron puestos a disposición el día 23 de abril de 2018. La sociedad ha recibido la suma correspondiente con su participación accionaria del 29,9%.

Centro de Operaciones Israel

Mayo 2018: Venta de acciones de Clal

El 3 de mayo de 2018 continuando con las instrucciones dadas por parte de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel, IDBD ha vendido un 5% adicional de su participación accionaria en Clal a través de una transacción de swap, de acuerdo a los mismos principios que aplicaron a las transacciones de swap que fueran realizadas e informadas al mercado en los meses precedentes de mayo, agosto de 2017 y enero 2018. La contraprestación por la transacción ascendió a un monto aproximado de NIS 155,5 millones (equivalente a aproximadamente ARS 910 millones). Luego de completarse la transacción mencionada, la tenencia de IDBD en Clal se redujo al 34,8% de su capital social.

Mayo 2018: Swap de acciones de DIC

El 6 de mayo de 2018 IDBD acordó un SWAP sobre acciones de DIC en poder de terceros con una entidad bancaria no relacionada al grupo por el plazo de un año con la posibilidad de extensión de un año adicional. El total de acciones sujetas al acuerdo son 6.020.811 y el valor del swap al momento de la suscripción es de en promedio NIS 10,12 por acción, aproximadamente NIS 60 (aproximadamente \$ 342 al día de la transacción). La presente transacción se liquidará en efectivo por la diferencia entre la cotización al final del acuerdo y el precio acordado. Por la presente transacción, el grupo no ha incrementado su participación en DIC por esta transacción y otorgado garantías sobre ciertos activos financieros.

XIV. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

	31.03.18	31.03.17
Activo no corriente	195.530	148.237
Activo corriente	84.227	55.454
Total Activo	279.757	203.691
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	30.651	25.806
Interés no controlante	28.400	18.272
Total patrimonio neto	59.051	44.078
Pasivo no corriente	169.305	118.795
Pasivo corriente	51.401	40.818
Total Pasivo	220.706	159.613
Total pasivo y patrimonio neto	279.757	203.691

XV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

	31.03.18	31.03.17
Resultado operativo	18.691	6.814
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	571	142
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	19.262	6.956
Ingresos financieros	992	657
Costos financieros	-11.148	-5.531
Otros resultados financieros	1.838	2.481
Resultados financieros, netos	-8.318	-2.393
Resultado antes de impuesto a las ganancias	10.944	4.563
Impuesto a las ganancias	159	-1.113
Resultado del período de las operaciones continuadas	11.103	3.450
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	187	3.056
Resultado del período	11.290	6.506
Otros resultados integrales del período	1.945	2.164
Resultado integral del período	13.235	8.670
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	8.786	4.386
Interés no controlante	4.449	4.284

XVI: Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

	31.03.18	31.03.17
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	9.392	6.312
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-8.493	859
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	5.075	651
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	5.974	7.822
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	24.854	13.866
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-269	-161
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalente de efectivo	2.402	852
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	32.961	22.379

XVII. Índices comparativos

	31.03.18		31.03.17	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	84.227	1,64	55.454	1,36
PASIVO CORRIENTE	51.401		40.818	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	220.706	7,20	159.613	6,19
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	30.651		25.806	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	30.651	0,14	25.806	0,16
PASIVO TOTAL	220.706		159.613	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	195.530	0,70	148.237	0,73
ACTIVO TOTAL	279.757		203.691	

XVIII. 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 los primeros nueve meses 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 cierre del ejercicio fiscal 2018 son positivas. Las ventas en centros comerciales han evidenciado una mejora en su performance durante el tercer trimestre del ejercicio y esperamos poder seguir creciendo durante el cuarto trimestre del año en términos de ventas y visitantes en nuestros shoppings, así como capturar los mejores locatarios en nuestros espacios de oficinas manteniendo óptimos niveles de ocupación.

Durante el último trimestre del 2018 y el próximo ejercicio, esperamos poder concretar determinadas compras de nuevos terrenos, como el recientemente adquirido en la localidad de La Plata en la provincia de Buenos Aires 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. Adicionalmente, prevemos concluir las obras de ampliación de algunos de nuestros centros comerciales por aproximadamente 18.000 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 y una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de 12.700 m2. 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 último trimestre del ejercicio 2018 y próximo ejercicio 2019. 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 período de nueve meses del año 2018 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.

Apéndice

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, algunos 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.

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de marzo de 2018 y 30 de junio de 2017**

(Importes expresados en millones)

	Nota	<u>31.03.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	121.359	99.953
Propiedades, planta y equipo	9	30.992	27.113
Propiedades para la venta	10, 21	4.066	4.532
Activos intangibles	11	13.814	12.387
Otros activos		129	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	8.557	7.885
Activos por impuesto diferido	18	282	285
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		201	145
Activos restringidos	12	1.322	448
Créditos por ventas y otros créditos	13	5.911	4.974
Inversiones en activos financieros	12	1.388	1.772
Activos financieros disponibles para la venta	12	7.509	6.225
Instrumentos financieros derivados	12	-	31
Total del activo no corriente		<u>195.530</u>	<u>165.750</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 21	3.189	1.249
Inventarios	21	4.301	4.260
Activos restringidos	12	1.077	506
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		335	339
Grupo de activos destinados para la venta	27	3.220	2.681
Créditos por ventas y otros créditos	13	17.550	17.264
Inversiones en activos financieros	12	18.748	11.951
Activos financieros disponibles para la venta	12	2.822	2.337
Instrumentos financieros derivados	12	24	51
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	32.961	24.854
Total del activo corriente		<u>84.227</u>	<u>65.492</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>279.757</u>	<u>231.242</u>
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		30.651	25.864
Interés no controlante		28.400	21.472
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>59.051</u>	<u>47.336</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	16	141.144	109.489
Pasivos por impuesto diferido	18	23.756	23.024
Deudas comerciales y otras deudas	15	2.507	3.040
Provisiones	17	858	943
Beneficios a los empleados		930	763
Instrumentos financieros derivados	12	16	86
Remuneraciones y cargas sociales		94	127
Total del pasivo no corriente		<u>169.305</u>	<u>137.472</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	24.670	20.839
Préstamos	16	20.367	19.926
Provisiones	17	945	890
Grupo de pasivos destinados para la venta	27	2.182	1.855
Remuneraciones y cargas sociales		2.683	2.041
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		369	797
Instrumentos financieros derivados	12	185	86
Total del pasivo corriente		<u>51.401</u>	<u>46.434</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>220.706</u>	<u>183.906</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>279.757</u>	<u>231.242</u>

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2018 y 2017

(Importes expresados en millones)

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.2018	31.03.2017 (modificado)	31.03.2018	31.03.2017 (modificado)
Ingresos	19	65.696	55.201	22.656	18.370
Costos	20, 21	(44.764)	(38.462)	(15.487)	(12.837)
Ganancia bruta		20.932	16.739	7.169	5.533
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	12.796	3.042	1.294	(428)
Gastos generales y de administración	20	(3.457)	(2.809)	(1.262)	(1.000)
Gastos de comercialización	20	(12.125)	(9.951)	(4.408)	(3.387)
Otros resultados operativos, netos	22	545	(207)	(59)	(86)
Ganancia operativa		18.691	6.814	2.734	632
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	571	142	178	80
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		19.262	6.956	2.912	712
Ingresos financieros	23	992	657	342	147
Costos financieros (i)	23	(11.148)	(5.531)	(3.079)	(816)
Otros resultados financieros	23	1.838	2.481	642	950
Resultados financieros, netos		(8.318)	(2.393)	(2.095)	281
Resultado antes de impuesto a las ganancias		10.944	4.563	817	993
Impuesto a las ganancias	18	159	(1.113)	(338)	(86)
Resultado de operaciones continuadas		11.103	3.450	479	907
Resultado de operaciones discontinuadas	28	187	3.056	(20)	(1.217)
Resultado del período		11.290	6.506	459	(310)
Otros resultados integrales:					
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>					
Diferencia de conversión		2.505	3.298	2.048	796
Participación en otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos		(499)	(1.523)	(291)	400
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias		(3)	2	30	12
Otras reservas		-	1	-	1
<i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i>					
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos		(125)	(23)	(78)	(4)
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas		1.878	1.755	1.709	1.205
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas		67	409	75	409
Total de otros resultados integrales del período		1.945	2.164	1.784	1.614
Resultado y otros resultados integrales del período		13.235	8.670	2.243	1.304
Resultado integral de operaciones continuadas		12.981	5.205	2.188	2.112
Resultado integral de operaciones discontinuadas		254	3.465	55	(808)
Resultado y otros resultados integrales del período		13.235	8.670	2.243	1.304
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		9.405	3.784	487	(51)
Interés no controlante		1.885	2.722	(28)	(259)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		9.285	2.508	507	1.005
Interés no controlante		1.818	942	(28)	(98)
Resultado y otros resultados integrales del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		8.786	4.386	140	529
Interés no controlante		4.449	4.284	2.103	775
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:					
Básico		16,36	6,58	0,85	(0,09)
Diluido		16,24	6,54	0,84	(0,09)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:					
Básico		16,15	4,36	0,88	1,75
Diluido		16,04	4,33	0,88	1,74

(i) Al 31 de marzo de 2018 incluye \$ (2.228) correspondientes al resultado por canje de deuda de DIC.

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2018 y 2017
(Importes expresados en millones)

	Nota	<u>31.03.2018</u>	<u>31.03.2017</u> <u>(modificado)</u>
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	14	9.984	6.862
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(848)	(784)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas		9.136	6.078
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		256	234
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		9.392	6.312
Actividades de inversión:			
Disminución (Aumento) de participación en asociadas y negocios conjuntos		8	(447)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(2.326)	(1.911)
Anticipos financieros		-	-
Cobros por venta de propiedades de inversión		566	238
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(2.612)	(1.825)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		39	-
Adquisición de activos intangibles		(721)	(329)
Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos		(651)	(46)
Aumento de activos restringidos, netos		(744)	-
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		111	206
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		279	-
Cobro de préstamos otorgados		620	-
Cobro por liquidación de asociada		8	-
Adquisición de inversiones en activos financieros		(15.743)	(2.351)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		12.921	3.354
Intereses cobrados de activos financieros		387	102
Dividendos cobrados de activos financieros		45	-
Pago por adquisición de otros activos		(120)	-
Préstamos otorgados a vinculadas		(345)	(92)
Préstamos otorgados		(102)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión continuadas		(8.380)	(3.101)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión discontinuadas		(101)	3.960
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión		(8.481)	859
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos		20.946	17.335
Cancelación de préstamos		(11.552)	(12.256)
Obtención / (cancelación) neta préstamos de corto plazo		198	(875)
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	(9)
Intereses pagados		(5.690)	(3.803)
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias		(43)	(72)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		384	156
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias		(612)	(1.005)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias		3.325	2.663
Dividendos pagados		(1.392)	(724)
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias		(403)	-
Cobros netos de instrumentos financieros derivados		(12)	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación continuadas		5.149	1.410
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas		(86)	(759)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		5.063	651
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		5.905	4.387
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		69	3.435
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		5.974	7.822
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		(269)	(161)
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		2.402	852
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	13	32.961	22.379

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 ByMA: **IRSA** / Símbolo NYSE: **IRS**