

Anuncio de Resultados

2º Trimestre PF 2017



Lipstick Building – New York (USA)



**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente a los primeros seis meses del año fiscal 2017
Lunes, 13 de Febrero de 2017, 4:00 PM Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

**1-877-317-6776 (Toll Free)
1-412-317-6776 (Internacional)
Conference ID# IRSA**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.neo1.net/Cover.aspx?PlatformId=N0NDJsrXTFj%2BCguF%2FTvdXA%3D%3D>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 20 de febrero de 2017

Llamar al: **1-877-344-7529**

1-412-317-0088

Conference ID#**10100681**

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

Seguinos en Twitter  **@irsair**

Datos Sobresalientes

- El EBITDA del primer semestre del PF 2017 fue de ARS 5.189 millones (ARS 1.222 millones de Argentina y ARS 3.967 millones de Israel)
- El resultado neto del período 6M17 registró una ganancia de ARS 4.197 millones comparado con una pérdida de ARS 910 millones en igual período de 2016 explicado principalmente por los resultados provenientes de la venta de Adama, y el aumento en el precio de cotización de Clal, valuada a valor de mercado.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 19,9% en el periodo de 6M17 en tanto la renta promedio del portfolio de oficinas alcanzó los USD/m² 26,1. El EBITDA de los segmentos de renta creció un 28,6% en el período comparado.
- Alcanzamos una ocupación del 98,4% en centros comerciales y del 100% en nuestro portfolio de oficinas Premium.
- En Noviembre de 2016, IDBD emitió obligaciones negociables en el mercado israelí por NIS 383,5 millones al 6,95% fijo con vencimiento en 2019 para cancelar deuda existente.

Buenos Aires, 13 de febrero de 2017 - IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (NYSE: IRS) (BCBA: IRSA), la mayor empresa de bienes raíces en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el período de seis meses del ejercicio fiscal 2017 finalizado el 31 de diciembre de 2016.

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	IIT 17	IIT 16	Var a/a	6M 17	6M 16	Var a/a
Ingresos	18.144	1.195	1418,3%	36.831	2.164	1602,0%
Resultado Operativo	1.141	1.223	-6,7%	2.288	1.948	17,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.492	51	2825,5%	2.901	106	2636,8%
EBITDA	2.633	1.275	106,5%	5.189	2.054	152,6%
Resultado del Período	4.979	-596	-	4.197	-910	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	2.644	-213	-	2.067	-487	-
Atribuible a interés no controlante	2.335	-383	-	2.130	-423	-

Los resultados consolidados de la compañía reflejan en todas sus líneas el gran impacto contable de la consolidación del holding israelí IDB Development Corporation ("IDBD"). El resultado operativo y el EBITDA para el período de 6 meses 2017 se incrementaron un 17,5% y un 152,6% respectivamente comparado con igual período de 2016. Por su parte, el resultado neto del período de 6 meses de 2017 registró una ganancia de ARS 4.197 millones comparado con una pérdida de ARS 910 millones en igual período de 2016, explicado principalmente por los resultados provenientes de la venta de la compañía de Agroquímicos, Adama, y el aumento en el precio de cotización de la compañía de seguros Clal Insurance, propiedad de IDBD, valuada a valor de mercado.

Centro de Operaciones en Argentina

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

Durante el período de seis meses del ejercicio 2017, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 17.815,5 millones, un 19,9% por encima de las observadas en igual período de 2016, aunque desacelerándose respecto de los trimestres anteriores producto de la retracción que viene evidenciando el consumo. La superficie alquilable de nuestro portfolio aumentó aproximadamente en 2.300 m², principalmente explicado por la finalización de la segunda etapa de expansión de Distrito Arcos y la incorporación de importantes locatarios como Megatlon, Farmacity, Akiabara, Stock Center y Mishka. La ocupación se mantuvo en niveles óptimos de 98,4% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IIT 17	IIT 16	Var a/a	6M 17	6M 16	Var a/a
Ingresos	812	661	22,8%	1.494	1.193	25,2%
Resultado Operativo	564	475	18,7%	1.033	854	21,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	44	40	10,0%	87	82	6,1%
EBITDA	608	515	18,1%	1.120	936	19,7%

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IIT 17	IT 17	IVT 16	IIIT 16	IIT 16
Superficie Alquilable Total (m ²)	337.396	335.032	333.155	334.079	333.719
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	9.809,3	8.006,2	7.910,9	6.132,2	8.273,8
Ocupación	98,4%	98,4%	98,4%	98,6%	99,0%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de seis meses un 25,2% en tanto el EBITDA alcanzó los ARS 1.120 millones (+19,7% respecto al mismo período de 2016). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 75,0%.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación ⁽²⁾	Valor de Libros (ARS millones) ⁽³⁾
Alto Palermo	nov-97	18.966	144	100,0%	99,5%	206
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	jul-94	36.827	172	100,0%	99,8%	238
Alto Avellaneda	nov-97	36.040	136	100,0%	99,9%	122
Alcorta Shopping	jun-97	15.377	113	100,0%	92,3%	120
Patio Bullrich	oct-98	11.760	90	100,0%	100,0%	106
Buenos Aires Design	nov-97	14.352	63	53,7%	96,0%	4
Dot Baires Shopping	may-09	49.847	159	80,0%	100,0%	363
Soleil	jul-10	13.991	78	100,0%	99,6%	97
Distrito Arcos	dic-14	14.508	66	90,0%	97,7%	271
Alto Noa Shopping	mar-95	19.038	90	100,0%	99,4%	34
Alto Rosario Shopping ⁽⁵⁾	nov-04	29.515	149	100,0%	99,5%	126
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.146	141	100,0%	94,8%	89
Córdoba Shopping	dic-06	15.299	109	100,0%	100,0%	52
La Ribera Shopping ⁽⁶⁾	ago-11	9.841	66	50,0%	97,4%	24
Alto Comahue	mar-15	9.890	104	99,6%	97,4%	312
Patio Olmos ⁽⁷⁾						24
Total Centros Comerciales		337.396	1.680		98,4%	2.188

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

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

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

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

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

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

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

(por Centro Comercial, en ARS millones)

Centro Comercial	IIT 17	IIT 16	Var a/a	6M 17	6M 16	Var a/a
Alto Palermo	1.234,6	1.036,5	19,1%	2.208,0	1.796,7	22,9%
Abasto Shopping	1.322,7	1.150,5	15,0%	2.424,0	2.104,3	15,2%
Alto Avellaneda	1.241,8	1.121,9	10,7%	2.259,1	1.991,8	13,4%
Alcorta Shopping	682,3	583,2	17,0%	1.195,5	993,0	20,4%
Patio Bullrich	376,6	306,1	23,1%	657,1	552,5	18,9%
Buenos Aires Design	139,3	105,9	31,5%	269,7	208,7	29,2%
Dot Baires Shopping	1.116,4	974,9	14,5%	1.959,2	1.692,1	15,8%
Soleil	453,1	333,5	35,9%	853,2	625,6	36,4%
Distrito Arcos	420,0	257,3	63,2%	739,5	470,6	57,1%
Alto Noa Shopping	424,7	376,6	12,8%	797,0	689,3	15,6%
Alto Rosario Shopping	885,2	748,4	18,3%	1.626,0	1.341,0	21,3%
Mendoza Plaza Shopping	706,9	629,6	12,3%	1.354,6	1.204,1	12,5%
Córdoba Shopping	337,6	287,6	17,4%	607,2	508,0	19,5%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	198,4	163,7	21,2%	379,2	316,6	19,7%

Alto Comahue	269,8	198,3	36,1%	486,2	360,6	34,9%
Total	9.809,3	8.273,8	18,6%	17.815,5	14.854,8	19,9%

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)

Tipo de Negocio	IIT 17	IIT 16	Var %	6M 17	6M 16	Var %
Tienda Ancla	527,7	455,9	15,8%	945,2	822,8	14,9%
Vestimenta y calzado	5.586,9	4.492,0	24,4%	9.746,1	7.810,0	24,8%
Entretenimiento	206,8	177,3	16,6%	559,6	463,1	20,8%
Hogar	252,1	208,6	20,8%	471,5	398,2	18,4%
Restaurant	871,4	637,8	36,6%	1.771,8	1.303,3	35,9%
Misceláneos	1.208,5	1.008,5	19,8%	2.122,0	1.743,4	21,7%
Servicios	53,4	117,5	-54,5%	108,2	205,3	-47,3%
Electro	1.102,6	1.176,2	-6,3%	2.091,1	2.108,7	-0,8%
Total	9.809,3	8.273,8	18,6%	17.815,5	14.854,8	19,9%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de diciembre

(por concepto, en ARS millones)

	IIT 17	IIT 16	Var %	6M 17	6M 16	Var %
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	417	301	38,5%	785	569	38,0%
Alquileres Porcentuales	232	221	5,2%	383	362	5,7%
Total de alquileres	649	522	24,4%	1.167	930	25,5%
Ingresos por cargos de admisión	64	48	32,5%	126	93	34,8%
Gerenciamiento	12	10	14,7%	23	18	28,6%
Estacionamiento	49	38	27,6%	95	75	26,3%
Comisiones	24	18	31,7%	45	34	33,3%
Ingresos por publicidad no tradicional	16	18	-8,0%	32	30	7,2%
Otros	4	1	176,7%	6	3	101,9%
Ingresos netos de Expensas y FPC	818	656	24,7%	1.494	1.183	26,3%
Expensas y FPC	376	317	18,5%	690	553	24,6%
Total (2)	1.194	973	22,7%	2.184	1.737	25,7%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 91 millones

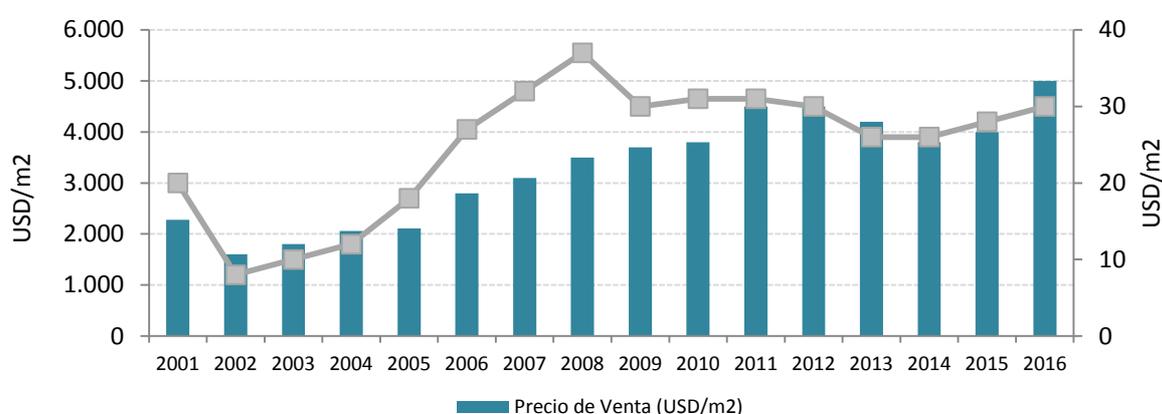
(2) No incluye Patio Olmos.

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. La demanda por los espacios comerciales Premium continua su tendencia alcista con valores en torno a los USD/m² 5.000, 25% más que a finales del 2015, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 30 para el segmento A+. La vacancia se ubicó en niveles del 5,3%, considerablemente por debajo de finales del año 2015.

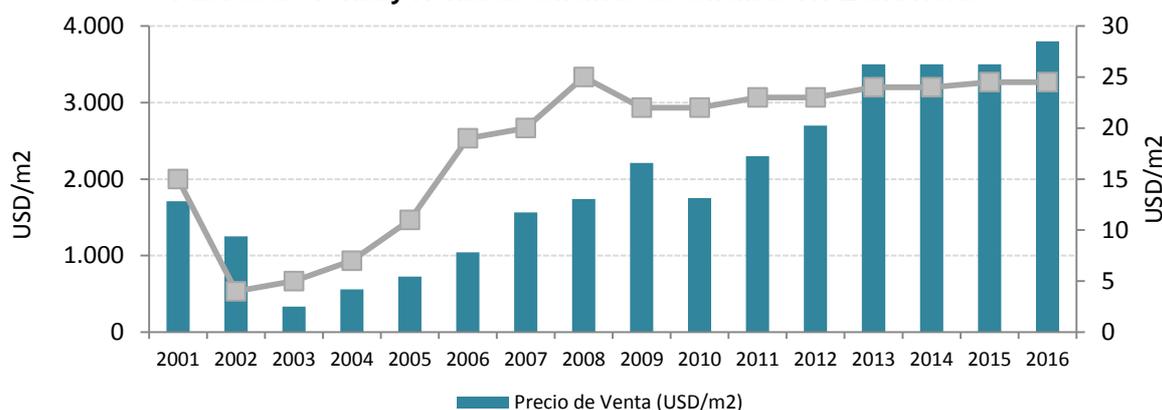
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m² 24,5.

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.

	IIT 17	IIT 16	Var a/a	6M 17	6M 16	Var a/a
Ingresos	116	70	65,7%	217	145	49,7%
Resultado Operativo	117	40	192,5%	180	84	114,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	8	7	14,3%	15	17	-11,8%
EBITDA	125	47	166,0%	195	101	93,1%

Durante el período de seis meses del ejercicio fiscal 2017, los ingresos de oficinas se incrementaron un 49,7% en relación a igual período de 2016, explicado principalmente por la depreciación del peso respecto al dólar. El EBITDA del segmento creció en el período bajo análisis un 93,1% comparado con igual período de 2016, explicado principalmente por el incremento de los ingresos sumado al resultado generado por la combinación del negocio de Entertainment Holding S.A. (empresa que posee en forma indirecta el 35% del La Rural S.A, que tiene la concesión del Predio ferial de Palermo, en la ciudad de Buenos Aires) con nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales.

Por segundo trimestre consecutivo, el portfolio mantuvo ocupación del 100%, aumentando en 5,8 p.p. respecto a igual trimestre de 2016 debido al alquiler de dos pisos vacantes del edificio Republica, un piso de la Torre BankBoston y dos pisos del edificio Suipacha. La renta se ubicó en USD/m² 26,1, prácticamente al mismo nivel que en igual trimestre del período anterior.

	IIT 17	IT 17	IVT 16	IIIT 16	IIT 16
Superficie alquilable	79.225	81.020	81.020	81.020	81.918
Ocupación	100,0%	100,0%	98,7%	93,3%	94,2%
Renta ARS/M2	414	389	390	384	338
Renta usd/M2	26,1	25,5	26,1	26,3	26,0

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de diciembre de 2016.

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m ² (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA	Valor libro (ARS millones) (3)
Oficinas					
Edificio República ⁽⁴⁾	28/04/08	19.885	100%	100%	186
Torre Bankboston ⁽⁴⁾	27/08/07	14.873	100%	100%	134
Bouchard 551	15/03/07	-	-	100%	7
Intercontinental Plaza ⁽⁴⁾	18/11/97	4.774	100%	100%	5
Bouchard 710 ⁽⁴⁾	01/06/05	15.014	100%	100%	59
Maipú 1300	28/09/95	1.353	100%	100%	5
Libertador 498	20/12/95	620	100%	100%	4
Suipacha 652/64 ⁽⁴⁾	22/11/91	11.465	100%	100%	8
Dot Building ⁽⁵⁾	28/11/06	11.242	100%	80%	121
Subtotal Oficinas		79.225	100%	N/A	529
Otras Propiedades					
Santa María del Plata S.A.	10/17/97	116.100	100%	100%	13
Predio San Martín ⁽⁶⁾	31/05/11	109.610	78%	50%	62
Otras Propiedades ⁽⁷⁾	N/A	14.578	87%	N/A	264
Subtotal Otras Propiedades		240.288	89%	N/A	339
TOTAL OFICINAS Y OTROS		319.513	92%	N/A	868

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/12/16. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/12/16.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 31/12/16 en cada propiedad.

(4) Corresponde al total de alquileres consolidados

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

(6) A través de Quality Invest S.A.

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

IV. Ventas y Desarrollos

	IIT 17	IIT 16	Var a/a	6M 17	6M 16	Var a/a
Ingresos	-	2	-100,0%	1	5	-80,0%
Resultado por venta de propiedades de inversión	86	639	-86,5%	86	1.029	-91,6%
Resultado Operativo	2	587	-99,7%	-49	937	-105,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	-	100,0%	1	-	100,0%
EBITDA	3	587	-99,5%	-48	937	-105,1%

El EBITDA del segmento de Ventas y Desarrollos en el período de 6 meses del ejercicio fiscal 2017 fue negativo en ARS 48 millones comparado con un EBITDA de ARS 937 millones durante los 6M16, producto de mayores resultados por ventas de propiedades de inversión en el período anterior. Mientras que en el primer semestre del PF 2017 se vendieron 1.795 m2 correspondientes al edificio de oficinas Intercontinental Plaza, durante el primer semestre del PF 2016 se habían vendido 1761 m2 correspondientes al edificio Maipú 1300, 5.963 m2 del edificio Intercontinental Plaza, el terreno Isla Sirgadero, y la totalidad del edificio de oficinas Dique IV ubicado en Puerto Madero.

Ventas acumuladas al 31 de diciembre de los períodos fiscales (ARS millones)

DESARROLLO	6M 17	6M 16	Var a/a
Viviendas			
Condominios I y II ⁽¹⁾	1	-	100,0%
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽²⁾	-	2	-100,0%
Otras Viviendas ⁽³⁾	-	1	-100,0%
TOTAL	1	3	-100,0%

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

(2) Pertenece a CYRSA S.A.

(3) Corresponde a Entre Ríos 465

V. CAPEX 2017

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



Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2019	PF2020
ABL (m2)	32.000	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 (%)	0,9%	0%	0,1%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 8-10	USD 4-6	USD 5-7

Expansión Alto Palermo

El proyecto de ampliación del centro comercial Alto Palermo suma aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping de mayor venta por m2 del portfolio y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. Durante el segundo trimestre del PF 2017 concluyó la etapa de demolición.

1° Etapa Polo Dot

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

Edificio Catalinas

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

VI. Hoteles

Durante el período de seis meses del ejercicio 2017, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 52,9% principalmente debido a la depreciación del tipo de cambio, la cual generó un incremento en la tarifa promedio por habitación. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 34 millones durante el semestre bajo análisis.

Hoteles (en ARS M)	IIT 17	IIT 16	Var a/a	6M 17	6M 16	Var a/a
Ingresos	200	133	50,4%	373	244	52,9%
Resultado Operativo	23	2	1050,0%	27	-5	-640,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	3	0,0%	7	7	0,0%
EBITDA	26	5	420,0%	34	2	1600,0%

	IIT 17	IT 17	IVT 16	IIIT 16	IIT 16
Ocupación Promedio	69,1%	65,3%	65,8%	67,7%	67,6%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	2.784	2.737	2.102	2.074	1.760
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	182	183	175	181	178

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de diciembre de 2016:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad Habitaciones	Promedio Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio	Valor Libro (ARS millones)
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	74,0%	2.158	50
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	75,0%	1.895	28
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	205	55,9%	5.197	75
Total			714	69,1%	2.784	153

Notas:

- 1) Promedio acumulado en el período de 6 meses.
- 2) Promedio acumulado en el período de 6 meses.
- 3) A través de Nuevas Fronteras S.A. (Subsidiaria de IRSA).
- 4) A través de Hoteles Argentinos S.A. (Subsidiaria de IRSA).
- 5) A través de Llao Llao Resorts S.A. (Subsidiaria de IRSA).

VII. Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

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

Al 31 de diciembre de 2016, el edificio estaba ocupado en un 96,60 % de su superficie generando una renta promedio de US\$ 67,12/m2

Lipstick	Sep-16	Dic-16	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.094	58.094	-
Ocupación	97,33%	96,60%	-0.73pp
Renta (US\$/m2)	67,04	67,12	0,12%

En Octubre 2016, se ha firmado la renovación del contrato correspondiente al piso 34 por 7 años más, con una renta promedio de USD 95/m2. En la ocupación se vio una mínima variación, debido a que no se llevó a cabo el contrato de parte del piso 27 (9603 psf) equivalente a 2926 m2, por cambios en la política de financiación de los Tenant Improvement por parte del banco.

Inversión en Condor Hospitality Trust.

Mantenemos nuestra inversión del 49% 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 66,3%. Condor es un REIT listado en Nasdaq y se focaliza en hoteles de categoría media y de estadías prolongadas en diversos estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias.

Durante los últimos trimestres, los resultados de la compañía evidenciaron una mejora en los niveles operativos y hemos recibido dividendos tanto por nuestra posición en acciones comunes como preferidas (6,25% anual). Por su parte, la compañía ha continuado con su estrategia de venta selectiva de hoteles de menor categoría a precios muy atractivos y reemplazo por hoteles de categoría superior a la vez que se encuentra evaluando diferentes alternativas para desarrollar su plan de crecimiento. Con fecha 24 de enero, Condor ha emitido aproximadamente 150,000 warrants en poder de RES con vencimiento en 2019 a un precio de ejercicio de USD 0,001 que dan derecho a adquirir aproximadamente 150,000 acciones ordinarias.

VIII. Operaciones financieras y Otros

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

- BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 31 de diciembre de 2016 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de seis meses del ejercicio 2017 resultados por ARS 38 millones, un 78% inferior respecto de los ARS 170 millones registrados en igual período de 2016.
- Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

Centro de Operaciones en Israel

IX: Inversión en IDB Development Corporation

Al 31 de diciembre de 2016, la inversión realizada en IDBD asciende a la suma de USD 515 millones y la participación indirecta de IRSA alcanzó el 68,3% del capital social de IDBD. Asimismo, IRSA ha invertido en DIC la suma de USD 26,7 millones, representativas del 8,8% de su capital social.

Resultados Operativos – En ARS Millones

	30 de septiembre de 2016 (por el período 01/04 al 30/09)					
	Centro de operaciones Israel					
	Bienes Raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Otros	Total
Ingresos	2.484	23.476	7.863	-	198	34.021
Costos	-1.700	-17.544	-5.356	-	-100	-24.700
Ganancia bruta	784	5.932	2.507	-	98	9.321
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	-	-	-	19	19
Gastos generales y de administración	-130	-302	-761	-	-307	-1.500
Gastos de comercialización	-47	-4.811	-1.679	-	-29	-6.566
Otros resultados operativos, netos	-	-31	-19	-	-49	-99
Ganancia / (Pérdida) operativa	607	788	48	-	-268	1.175
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-114	-	-	-	108	-6
Ganancia / (Pérdida) del segmento	493	788	48	-	-160	1.169
Activos operativos	62.361	32.467	28.415	6.143	23.060	152.446
Pasivos operativos	51.209	25.944	22.529	-	32.836	132.518
Activos (Pasivos) operativos, netos	11.152	6.523	5.886	6.143	-9.776	19.928

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria Property & Building (“PBC”) alcanzaron en el semestre consolidado (1 de abril al 30 de septiembre de 2016) los ARS 2.484 millones y ARS 607 millones respectivamente. Durante el período se evidenció una mayor renta y ocupación de las propiedades de inversión de PBC.

El segmento de **Supermercados**, a través de Shufersal, alcanzó en el período ingresos por ARS 23.476 millones debido principalmente a un incremento en los ingresos del segmento minorista compensado por una leve baja en los ingresos del segmento inmobiliario. Las ventas en las mismas tiendas continúan incrementándose. El resultado operativo de este segmento alcanzó los ARS 788 millones.

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por “Cellcom” alcanzó ingresos por ARS 7.863 millones. Se evidenció una disminución de los ingresos tanto en los ingresos por servicios como en los ingresos por equipos. La disminución de los ingresos por servicios se debió principalmente a una baja en los ingresos por servicios de telefonía celular, a causa de la continua erosión del precio de estos servicios como resultado de la competencia más intensa en el mercado de telefonía celular, y a una baja de los ingresos por servicios de llamadas internacionales. La disminución de los ingresos por equipos se debió primordialmente a la disminución de la cantidad de teléfonos celulares vendidos. La ganancia operativa fue de ARS 48 millones.

El segmento “**Otros**” registró ingresos por ARS 198 millones en tanto la pérdida operativa fue de ARS 268 millones.

En relación a “Clal”, el Grupo valúa su tenencia en dicha compañía de **seguros** como un activo financiero a valor de mercado. La valuación de las acciones de Clal al 31/12/2016 ascendía a ARS 6.143 millones (USD 386 millones), habiéndose incrementado un 21% en dólares desde el 30 de septiembre del 2016.

X. EBITDA por segmento (ARS millones)

Centro de Operaciones Argentina

6M 17	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	1.033	180	-49	27	-51	-4	1.136
Depreciaciones y amortizaciones	87	15	1	7	-	-	110
EBITDA	1.120	195	-48	34	-51	-4	1.246
6M 16	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	854	84	937	-5	87	2	1.959
Depreciaciones y amortizaciones	82	17	-	7	-	-	106
EBITDA	936	101	937	2	87	2	2.065
Var EBITDA	19,7%	93,1%	-105,1%	1600,0%	-158,6%	-300,0%	-39,7%

Centro de Operaciones Israel

6M 17 (por el período 01/04 al 30/09)	Bienes Raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	607	788	48	-268	1.175
Depreciaciones y amortizaciones	456	644	1.588	104	2.792
EBITDA	1.063	1.432	1.636	-164	3.967
6M 16	Bienes Raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa					
Depreciaciones y amortizaciones					
EBITDA					
Var EBITDA	-	-	-	-	-

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	36.106	-18	745	-2	36.831
Costos	-25.196	10	-759	-	-25.945
Ganancia bruta	10.910	-8	-14	-2	10.886
Resultado por venta de propiedades de inversión	105	-	-	-	105
Gastos generales y de administración	-1.837	2	-	4	-1.831
Gastos de comercialización	-6.751	2	-	-	-6.749
Otros resultados operativos, netos	-116	-5	-	-2	-123
Ganancia Operativa	2.311	-9	-14	-	2.288
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-98	5	-	-	-93
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	2.213	-4	-14	-	2.195

*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 diciembre de 2016:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	13,9	Variable	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VI	ARS	0,7	Badlar + 450 bps	feb-17
ON Clase VII	ARS	24,2	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VIII	USD	184,5	7,00%	sep-19
Mutuos ⁽²⁾	USD	28,0	Variable	jun-17
Otros Préstamos		0,2		
Deuda Total IRSA		322,9		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA ⁽³⁾	USD	10,1		
Deuda Neta IRSA	USD	312,8		
Descubiertos Bancarios	ARS	7,0	Variable	< 360 d
ON IRCP Clase I	ARS	25,6	26,5% / Badlar + 400 bps	may-17
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Otros préstamos	ARS	0,3	-	-
Deuda Total de IRSA CP		392,9		

Efectivo&Eq+Inversiones IRSA CP ⁽⁴⁾	USD	193,2
Deuda Neta IRSA CP	USD	199,7

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 15,89 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(2) Corresponde a un préstamo con IRSA CP

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

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

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 30 de septiembre 2016

Deuda	Monto ⁽¹⁾
Deuda Total IDBD	809
Deuda Total DIC	1201
Deuda Total Shufersal	659
Deuda Total Cellcom	1097
Deuda Total PBC	2477
Deuda Total Otras ⁽²⁾	2

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 3,7464 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias. Incluye bonos y préstamos.

(2) Incluye IDB Tourism, Bartan, y IDBG

XIII. Hechos Relevantes del Periodo y Posteriores

Centro de Operaciones Argentina

Octubre 2016: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

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

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

Noviembre 2016: Pago de dividendo en efectivo por parte de IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Con fecha 17 de noviembre de 2016, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A., controlada en un 94,61% por la sociedad ha pagado un dividendo en efectivo por la suma de \$460.000.000.- (moneda de curso legal en Argentina) equivalente al 365,038658054% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N0, 10) \$0,365038658054 y un monto por ADR's (Pesos por ADR Arg.) de \$14,6015463222 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2016.

Diciembre 2016: Permuta Caballito

El 29 de junio de 2011, el Grupo y TGLT, celebraron un contrato para permutar por US\$ 12,8 un predio en el barrio de Caballito (Buenos Aires). En 2013 una asociación vecinal obtuvo una medida cautelar por la cual se suspendió la obra que TGLT debía realizar en el predio e inició demanda contra el GCBA y TGLT. Ante las sentencias desfavorables de primera y segunda instancia recaídas en el proceso mencionado, el Grupo y TGLT han llegado a un acuerdo conciliatorio, celebrado el 30 de diciembre de 2016, por el cual convienen otorgar escritura de distracto de la permuta, previa resolución de diversas cuestiones a cargo de TGLT.

Enero 2017: Inversión Comparaencasa

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

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

Enero 2017: Emisión warrants Condor

Con fecha 24 de enero, Condor ha emitido nuevos warrants (150.540) en poder de RES, controlada en un 66,7% por la sociedad, en reemplazo de los warrants que disponía hasta la fecha (3.750.000 warrants cada uno con derecho a una acción a un precio de ejercicio de USD 1,92 con fecha de vencimiento 31 de enero de 2017). El nuevo warrant da derecho a recibir 150,540 acciones ordinarias a un precio de ejercicio de USD 0,001 con vencimiento en enero de 2019.

Centro de Operaciones Israel

Noviembre 2016: Venta de Adama

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

Noviembre 2016: Emisión de nueva serie de Obligaciones Negociables por IDBD

En noviembre de 2016, IDBD ha emitido la Serie 12 de Obligaciones Negociables en el mercado israelí por un monto de NIS 383.500.000 con vencimiento en 2019 a una tasa de interés anual fija de

6,95% con prenda de aproximadamente 46,2 millones de acciones de su subsidiaria DIC. Los fondos de la emisión serán destinados a cancelar pasivos existentes.

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

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

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

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

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

Diciembre 2016: Adquisición de participación adicional en Shufersal por parte de DIC

Con fecha 12 de diciembre, DIC compro acciones de Shufersal por NIS 75 millones ampliando su participación de 58,17% al 60,67%.

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

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

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

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

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

Nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. sigue mostrando un buen crecimiento de sus negocios, tanto de centros comerciales como de oficinas Premium. Si bien las ventas de locatarios en nuestros shoppings se han desacelerado durante el primer semestre de 2017 respecto al año anterior, la ocupación se mantiene en niveles muy elevados y el público sigue eligiendo cada una de nuestras propuestas, así como también las corporaciones nacionales e internacionales más exigentes siguen eligiendo nuestros espacios de oficinas para instalarse. El portfolio mantuvo plena ocupación durante todo el semestre del ejercicio fiscal en curso y una renta promedio de USD/m2 26,1.

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

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

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina de cara al segundo semestre del período 2017. 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), de la cual poseemos el 49% de poder de voto.

En relación a la inversión en la compañía israelí IDBD, estamos muy satisfechos con los resultados obtenidos durante el primer semestre del año tras la venta de la compañía de agroquímicos, ADAMA, y la mejora en el precio de cotización de la compañía de seguros, CLAL Insurance, valuada a precio de mercado. Seguiremos trabajando en 2017 para reducir los niveles de deuda de la compañía y mejorar los márgenes operativos de cada una de las subsidiarias operativas.

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la posición financiera y bajo endeudamiento de la Compañía y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar consolidando el mejor portafolio de Real Estate en la Argentina y diversificando en negocios en el exterior que presenten una buena oportunidad de creación de valor.

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

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

	Nota	31.12.16	30.06.16
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	10	52.942	49.872
Propiedades, planta y equipo	11	23.425	24.055
Propiedades para la venta	12	3.744	4.471
Activos intangibles	13	11.294	11.763
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	8 y 9	5.695	16.236
Activos por impuesto diferido	21	814	638
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		126	123
Activos restringidos	14	-	54
Créditos por ventas y otros créditos	15	3.764	3.441
Beneficios a los empleados		4	4
Inversiones en activos financieros	14	2.307	2.226
Activos financieros disponibles para la venta	14	3.351	3.346
Instrumentos financieros derivados	14	4	8
Total del activo no corriente		107.470	116.237
Activo corriente			
Propiedades para la venta	12	805	241
Inventarios		3.351	3.246
Activos restringidos	14	954	564
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		129	506
Grupo de activos destinados para la venta	29	2.900	-
Créditos por ventas y otros créditos	15	14.951	13.409
Inversiones en activos financieros	14	9.039	9.656
Activos financieros disponibles para la venta	14	2.792	1.256
Instrumentos financieros derivados	14	22	19
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	23.700	13.866
Total del activo corriente		58.643	42.763
TOTAL DEL ACTIVO		166.113	159.000
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social		575	575
Acciones propias en cartera		4	4
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		123	123
Prima de emisión		793	793
Prima por negociación de acciones propias en cartera		16	16
Reserva legal		143	117
Reserva especial		-	4
Otras reservas	17	521	726
Resultados no asignados		828	(1.243)
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		3.003	1.115
Interés no controlante		16.071	12.386
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		19.074	13.501
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	2.750	1.518
Préstamos	20	93.052	90.680
Instrumentos financieros derivados	14	98	105
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		1	-
Pasivos por impuesto diferido	21	7.703	7.571
Beneficios a los empleados		680	689
Remuneraciones y cargas sociales		32	11
Provisiones	19	1.560	1.325
Total del pasivo no corriente		105.876	101.899
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	17.801	17.874
Grupo de pasivos destinados para la venta	29	1.897	-
Remuneraciones y cargas sociales		1.407	1.707
Préstamos	20	18.611	22.252
Instrumentos financieros derivados	14	127	112
Provisiones	19	1.033	1.039
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		287	616
Total del pasivo corriente		41.163	43.600
TOTAL DEL PASIVO		147.039	145.499
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		166.113	159.000

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

**Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de seis y tres meses iniciados el 1° de julio y 1° de octubre
de 2016 y 2015**

y finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Ingresos por ventas, alquileres y servicios.....	22	36.831	2.164	18.144	1.195
Costos.....	23	(25.945)	(972)	(12.678)	(537)
Ganancia bruta		10.886	1.192	5.466	658
Resultado por venta de propiedades de inversión	10	105	1.029	86	639
Gastos generales y de administración	23	(1.831)	(273)	(897)	(142)
Gastos de comercialización.....	23	(6.749)	(120)	(3.453)	(65)
Otros resultados operativos, netos	24	(123)	120	(61)	133
Ganancia operativa		2.288	1.948	1.141	1.223
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos....	8 y 9	(93)	(398)	(50)	93
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias.....		2.195	1.550	1.091	1.316
Ingresos financieros	25	732	374	344	328
Costos financieros	25	(4.868)	(2.138)	(2.744)	(1.804)
Otros resultados financieros	25	1.531	(460)	1.269	(312)
Resultados financieros, netos.....	25	(2.605)	(2.224)	(1.131)	(1.788)
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(410)	(674)	(40)	(472)
Impuesto a las ganancias.....	21	334	(236)	388	(124)
Resultado de operaciones continuadas		(76)	(910)	348	(596)
Resultado de operaciones discontinuadas	30	4.273	-	4.631	-
Resultado del período.....		4.197	(910)	4.979	(596)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(265)	(487)	125	(213)
Interés no controlante.....		189	(423)	223	(383)
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		2.067	(487)	2.644	(213)
Interés no controlante.....		2.130	(423)	2.335	(383)
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:					
Básico		3,597	(0,847)	4,600	(0,367)
Diluido (i)		3,572	(0,847)	4,568	(0,367)
Resultado de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:					
Básico		(0,132)	(0,847)	0,605	(0,367)
Diluido (i)		(0,132)	(0,847)	0,601	(0,367)

(i) Dado que el resultado del período arrojó pérdida no se calcula efecto dilutivo sobre el mismo.

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

**Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de seis y tres meses iniciados el 1° de julio de 2016 y 2015
y finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015**

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

	Seis meses		Tres meses	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Resultado del período.....	4.197	(910)	4.979	(596)
Otros resultados integrales:				
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>				
Diferencia de conversión.....	431	1.876	(33)	1.840
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias	(10)	-	(66)	-
<i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i>				
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	(19)	-	6	-
Otros resultados integrales del período	402	1.876	(93)	1.840
Total de resultados integrales del período	4.599	966	4.886	1.244
Total de resultados integrales del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante.....	2.034	(283)	2.399	(45)
Interés no controlante.....	2.565	1.249	2.487	1.289

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

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015**
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.12.16</u>	<u>31.12.15</u>
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones continuadas	16	5.350	1.095
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(488)	(495)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas.....		<u>4.862</u>	<u>600</u>
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas		(76)	(45)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos		(253)	-
Adquisición de propiedades de inversión		(1.353)	(102)
Cobros por venta de propiedades de inversión.....		171	1.073
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....		(1.295)	(10)
Adquisición de activos intangibles		(209)	-
Adquisición de inversiones en activos financieros		(1.582)	(3.486)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		2.679	2.404
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos.....		3.619	11
Efectivo incorporado por combinación de negocios, neto del efectivo pagado		(46)	9.193
Intereses cobrados de activos financieros.....		68	3
Préstamos otorgados a vinculadas.....		(12)	(1.349)
Dividendos cobrados		37	-
Efectivo generado por las actividades de inversión discontinuadas		408	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión.....		<u>2.156</u>	<u>7.692</u>
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos		6.560	402
Cancelación de préstamos.....		(7.071)	(435)
Aportes del interés no controlante		22	-
Dividendos pagados		(515)	(59)
Emisión de obligaciones negociables no convertibles.....		7.089	407
Cobros por venta de interés no controlante en subsidiarias.....		2.428	61
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias.....		(990)	-
Intereses pagados		(2.407)	(334)
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias		(43)	-
Cancelación de préstamos obtenidos de negocios conjuntos y asociadas.....		(9)	-
Pagos por instrumentos financieros derivados		(90)	(25)
Recompra de obligaciones negociables		-	(135)
Reemisión de obligaciones negociables.....		-	6
Cobros por instrumentos financieros derivados		69	903
Cancelación de capital de obligaciones negociables		(2.351)	(96)
Efectivo utilizado en las actividades de financiación discontinuadas		(515)	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación.....		<u>2.177</u>	<u>695</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>9.195</u>	<u>8.987</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio.....	14	13.866	375
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo		639	3.670
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	14	<u><u>23.700</u></u>	<u><u>13.032</u></u>

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

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24° Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18° Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Boucharde 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**