

# Anuncio de Resultados

3º Trimestre PF 2016



*Lipstick Building – New York (USA)*



**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica  
correspondiente a los primeros nueve meses del año fiscal 2016  
Viernes, 13 de Mayo de 2016, 3:30 PM Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

**Alejandro Elsztain, IIVP**

**Daniel Elsztain. COO**

**Matias Gaivironsky, CFO**

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

**(412) 317-6776**

**(877) 317-6776 (Toll Free USA)**

**Con el pin #10084685**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.neo1.net/Cover.aspx?PlatformId=gcmLMPbgct9cwjHHB2pFow%3D%3D>

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

---

**PLAYBACK**

**Disponible hasta el 20 de Mayo de 2016**

Llamar al: **(877) 344-7529**

**(412) 317-0088**

**Con el pin #10084685**

---

Para mayor información

**Alejandro Elsztain** – IIVP

**Matías Gaivironsky** – CFO

+ (5411) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

[www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar)

Seguinos en Twitter  @irsair

**IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima anuncia los resultados para el período de nueve meses del año fiscal 2016:**

**Datos Sobresalientes**

- Durante este tercer trimestre de 2016, comenzamos a consolidar los resultados de nuestra inversión en IDB Development Corporation.
- La ganancia operativa del período de 9 meses de 2016 fue de ARS 3.146 millones en tanto el resultado neto registró una pérdida de ARS 1.039 millones.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 36,3% en el periodo de 9 meses (30% en mismos centros comerciales) y el EBITDA del segmento creció un 34,7% alcanzando los ARS 1.338 millones.
- Hemos realizado ventas de propiedades de inversión durante el período de 9 meses generando una ganancia de ARS 1.068 millones.
- En relación a nuestra inversión en IDB, hemos adquirido el interés minoritario incrementando nuestra participación indirecta al 68,3% y deslistando la compañía.
- Hemos lanzando durante el tercer trimestre del año un tender offer de nuestros bonos y nuestra subsidiaria IRSA propiedades comerciales ha emitido un nuevo bono por USD 360 millones a una tasa del 8,75% con vencimiento en 2023.

**Buenos Aires, 12 de Mayo de 2016** - 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 nueve meses del ejercicio fiscal 2016 finalizado el 31 de marzo de 2016.

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

## **Consolidación de IDB Development Corporation**

Con fecha 11 de octubre de 2015, el Grupo obtuvo el control de la compañía israelí IDB Development Corporation Ltd. (“IDBD”). Durante el trimestre pasado, hemos consolidado dicha inversión a nivel patrimonial y a partir de este tercer trimestre del ejercicio fiscal 2016 hemos consolidado también a nivel de resultados. IDBD cierra su ejercicio fiscal el 31 de diciembre de cada año mientras que la Compañía lo hace el 30 de junio. Asimismo, IDBD reporta sus resultados trimestrales y anuales siguiendo las regulaciones israelíes con posterioridad a los plazos legales en Argentina. Por tales motivos, la Compañía no podrá obtener en tiempo y forma los resultados trimestrales de IDBD para que pueda reportarlos a la CNV en sus estados financieros por el período finalizado el 31 de marzo de 2016. Por lo tanto, la Compañía consolidará los resultados de las operaciones de IDBD con un desfase de tres meses ajustados por los efectos de transacciones significativas que hubieran tenido lugar en el período informado. De esta manera los resultados de las operaciones de IDBD por el período desde el 11 de octubre de 2015 (fecha de adquisición) hasta el 31 de diciembre de 2015 son incluidos en los resultados integrales intermedios del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2016, excepto por aquellas transacciones significativas que hubieran sido impactadas. La Compañía estima un desfase similar en la obtención de los resultados de IDBD en los períodos sucesivos.

IDBD es uno de los mayores y más diversificados holdings de Israel, el cual participa a través de sus subsidiarias, asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones en numerosos mercados y sectores de la industria en Israel y otros países, tales como, negocios inmobiliarios (Property & Building Corporation), supermercados (Shufersal), agroindustria (Adama), seguros (Clal Holdings Insurance Enterprises, en adelante Clal), telecomunicaciones (Cellcom) entre otras. Con posterioridad al cierre del trimestre, las acciones de IDBD dejaron de estar listadas en la Bolsa de Comercio de Tel Aviv (“TASE”). Sin embargo, la compañía seguirá registrada en el TASE en calidad de una “Debentures Company” de acuerdo a la ley Israelí, al tener bonos cotizando.

Se incorporaron activos significativos en industrias diversas en las que el Grupo no tenía inversiones hasta la fecha y pasivos por préstamos obtenidos por IDBD y sus subsidiarias.

La compañía se encuentra en proceso de la realización de la alocaión del precio de compra “Purchase Price Allocation”. El mismo estará finalizado al 30 de junio de 2016.

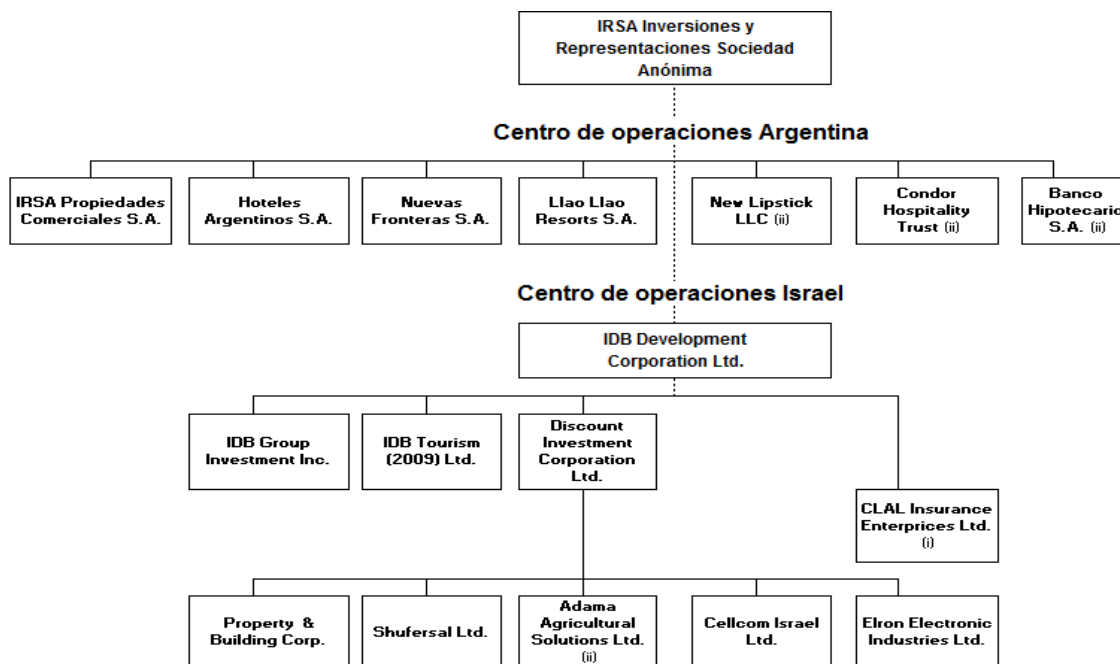
Hemos definido la apertura entre Centro de Operaciones en Argentina y Centro de Operaciones en Israel. Desde el centro de operaciones en Argentina, el Grupo, a través de IRSA y subsidiarias maneja los negocios tanto de Argentina como las inversiones internacionales en el edificio Lipstick



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

en Nueva York y en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust. Desde el centro de operaciones en Israel, el Grupo maneja IDBD.



(i) Se mantiene dentro de los activos corrientes, como activo financiero disponible para la venta. (ver Nota 9)

(ii) Corresponde a asociadas del Grupo, por lo cual no se encuentran consolidadas.

## Resultados Consolidados

en ARS Millones	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M16	9M 15	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	17.567	811	2.066,1%	19.731	2.509	686,4%
Resultado Operativo	1.198	280	327,9%	3.146	1.866	68,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.098	50	2.096,0%	1.204	135	791,9%
EBITDA	3.325	1.203	176,4%	4.350	2.001	117,4%
Pérdida del Período	-129	-211	-38,9%	-1.039	-164	533,5%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-189	-250	-24,4%	-676	-245	175,9%
Atribuible a interés no controlante	60	39	53,8%	-363	81	-548,1%

Los resultados consolidados de la compañía reflejan en todas sus líneas el gran impacto contable de la consolidación de IDBD. Los ingresos y el resultado operativo para el período de 9 meses 2016 se incrementaron un 686,4% y un 68,6% respectivamente comparado con igual período de 2015. Por su parte, el resultado neto del período de 9 meses de 2016 registró una pérdida de ARS 1.039 millones comparado con una pérdida de ARS 164 millones en los 9 meses de 2015.

## Centro de Operaciones en Argentina

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

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2016, los niveles de consumo en centros comerciales mantienen su buena performance. Las ventas de nuestros locatarios durante el período de 9M2016 fueron de ARS 20.962,3 millones, un 36,3% mayores a las de igual período de 2015 (30,0% sin considerar las ventas de Distrito Arcos y de Alto Comahue Shopping). En el IIIT16 se observa una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento de las ventas que crecieron un 29% contra el IIIT15 (25,4% en los mismos centros comerciales). La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 334.080 m<sup>2</sup> en el trimestre y la ocupación se mantuvo en niveles óptimos de 98,6% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

#### Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Ingresos	541	415	30,4%	1.734	1.282	35,5%
Resultado Operativo	361	267	35,2%	1.215	894	35,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	41	38	7,9%	123	99	24,2%
EBITDA	400	304	31,6%	1.338	993	34,7%

#### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IIIT 16	IIT 16	IT 16	IVT 15	IIIT 15
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	334.080	333.719	334.055	333.911	333.432
Ventas de Locatarios <sup>(1)</sup>	6.099,5	8.275,9	6.586,9	6.125,0	4.727,3
Ocupación <sup>(1)</sup>	98,6%	99,0%	98,9%	98,7%	98,5%

(1) PF-16 incluye Distrito Arcos (apertura el 18-dic-14): Superficie Alquilable Total (m<sup>2</sup>) 10.746, Ventas IIIT 16 (ARS MM) 205,5; y Alto Comahue (apertura el 17-mar-15): Superficie Alquilable Total (m<sup>2</sup>) 9.800, Ventas IIIT 16 (ARS MM) 147,4.

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de nueve meses un 35,5% en tanto el Resultado Operativo alcanzó los ARS 1.215 millones (+ 35,9% respecto al mismo período de 2015). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 77,1%, en línea con los niveles observados en igual período del año anterior.

#### Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación <sup>(2)</sup>	Valor de Libros (ARS millones) <sup>(3)</sup>
Alto Palermo	nov-97	18.849	142	100,0%	99,1%	212
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	jul-94	36.813	170	100,0%	99,8%	248
Alto Avellaneda	nov-97	36.117	138	100,0%	100,0%	126
Alcorta Shopping	jun-97	15.432	111	100,0%	99,2%	105
Patio Bullrich	oct-98	11.636	89	100,0%	99,0%	110
Buenos Aires Design	nov-97	14.306	63	53,7%	96,0%	8
Dot Baires Shopping	may-09	49.848	158	80,0%	99,9%	372
Soleil	jul-10	13.991	78	100,0%	100,0%	81
Distrito Arcos <sup>(5)</sup>	dic-14	10.746	59	90,0%	96,9%	277
Alto Noa Shopping	mar-95	19.094	89	100,0%	100,0%	32
Alto Rosario Shopping <sup>(6)</sup>	nov-04	30.183	146	100,0%	98,3%	123
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.101	142	100,0%	95,1%	97
Córdoba Shopping	dic-06	15.249	109	100,0%	100,0%	58
La Ribera Shopping <sup>(7)</sup>	ago-11	9.915	64	50,0%	98,4%	25

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

Alto Comahue <sup>(8)</sup>	mar-15	9.800	105	99,6%	95,6%	320
<b>Total Centros Comerciales</b>		<b>334.080</b>	<b>1.663</b>		<b>98,6%</b>	<b>2.194</b>

- (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) Distrito Arcos: apertura el 18-dic-14.  
 (6) No incluye el museo de los niños (1.261 m2).  
 (7) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A.  
 (8) Alto Comahue: apertura el 17-mar-15.

### Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

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

Centro Comercial	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Alto Palermo	722,3	542,9	33,0%	2.519,0	1.948,3	29,3%
Abasto Shopping	860,2	686,0	25,4%	2.964,5	2.307,0	28,5%
Alto Avellaneda	783,8	630,1	24,4%	2.781,6	2.087,3	33,3%
Alcorta Shopping	378,6	289,9	30,6%	1.372,5	1.071,2	28,1%
Patio Bullrich	217,7	178,1	22,2%	770,3	647,9	18,9%
Buenos Aires Design	105,7	80,9	30,7%	314,3	240,0	31,0%
Dot Baires Shopping	676,2	557,1	21,4%	2.368,3	1.881,7	25,9%
Soleil	230,1	197,5	16,5%	855,7	660,3	29,6%
Distrito Arcos <sup>(1)</sup>	205,5	118,8	72,9%	676,2	143,5	371,2%
Alto Noa Shopping	325,4	262,5	24,0%	1.014,7	777,5	30,5%
Alto Rosario Shopping	575,7	439,8	30,9%	1.917,7	1.390,9	37,9%
Mendoza Plaza Shopping	513,4	449,7	14,2%	1.717,5	1.380,7	24,4%
Córdoba Shopping	215,1	168,5	27,7%	723,1	542,1	33,4%
La Ribera Shopping <sup>(2)</sup>	142,4	98,8	44,1%	459,0	278,7	64,7%
Alto Comahue <sup>(3)</sup>	147,4	26,7		507,9	26,7	1804,7%
<b>Total<sup>(4)</sup></b>	<b>6.099,5</b>	<b>4.727,3</b>	<b>29,0%</b>	<b>20.962,3</b>	<b>15.383,8</b>	<b>36,3%</b>

- (1) Distrito Arcos: apertura el 18-dic-14.  
 (2) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A.  
 (3) Alto Comahue: apertura el 17-mar-15.  
 (4) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total 9M 16 (ARS M) 19.778,1; Var a/a 30,0%.

### Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

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

Tipo de Negocio	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Tienda Ancla	311,6	269,3	15,7%	1.134,4	941,3	20,5%
Vestimenta y calzado	3.010,4	2.269,0	32,7%	10.815,7	7.809,9	38,5%
Entretenimiento	250,2	186,5	34,2%	706,8	507,0	39,4%
Hogar	186,4	147,4	26,4%	584,6	448,2	30,4%
Restaurant	667,0	490,5	36,0%	1.969,2	1.410,4	39,6%
Misceláneos	784,2	594,9	31,8%	2.534,6	1.947,5	30,1%
Servicios	87,2	63,4	37,7%	305,0	149,2	104,4%
Electro	802,4	706,3	13,6%	2.911,9	2.170,2	34,2%
<b>Total<sup>(1)</sup></b>	<b>6.099,4</b>	<b>4.727,3</b>	<b>29,0%</b>	<b>20.962,3</b>	<b>15.383,8</b>	<b>36,3%</b>

- (1) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total IIIT 16 (ARS MM), 5.746,6 Var 25,4%. Total 9M 16 (ARS M) 19.778,1; Var a/a 30,0%.

### Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo

(por concepto, para tres meses y para los nueve meses de cada año fiscal, en ARS millones)

Ingresos por Concepto	IIIT16	IIIT15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Alquiler Básico	346,5	240,2	44,3%	955,2	685,9	39,3%
Alquiler Complementario	75,1	84,9	-11,5%	437,1	345,7	26,4%
<b>Total Alquileres de Locales</b>	<b>421,7</b>	<b>325,1</b>	<b>29,7%</b>	<b>1.392,3</b>	<b>1.031,60</b>	<b>35,0%</b>
Derechos de Admisión	53,7	41,7	28,7%	146,9	113,4	29,5%
Comisiones	18,3	12,9	42,2%	52,1	33,8	54,0%
Estacionamiento	35,3	25,6	38,0%	110,6	78,5	40,8%
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	9,3	6,7	38,3%	26,9	19,8	35,9%
Otros	1,9	1,8	3,6%	5,1	4,5	12,2%
<b>Total Ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b>540,2</b>	<b>413,9</b>	<b>30,5%</b>	<b>1.733,7</b>	<b>1.282,0</b>	<b>35,5%</b>



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

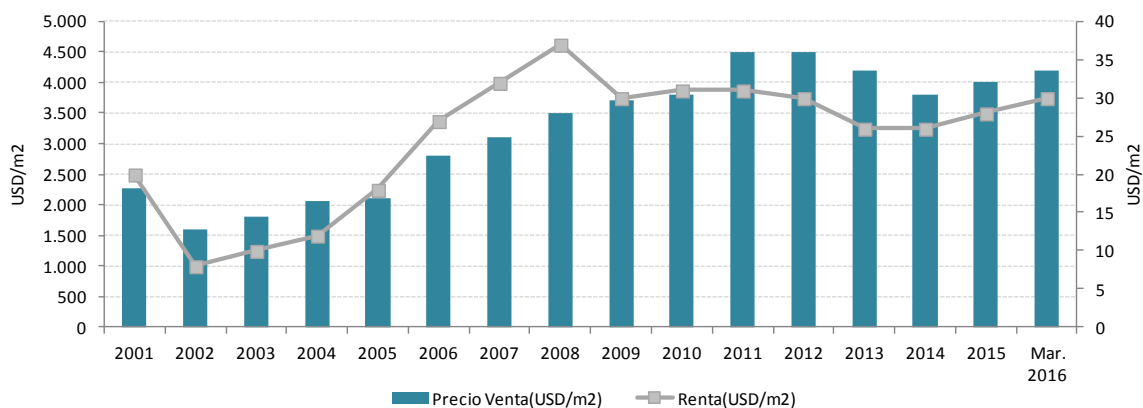
Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

## 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/m<sup>2</sup> 4.200, 5% más que a finales del 2015, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m<sup>2</sup> 30. La vacancia se ubicó en niveles del 10,8%, levemente por debajo del año 2015.

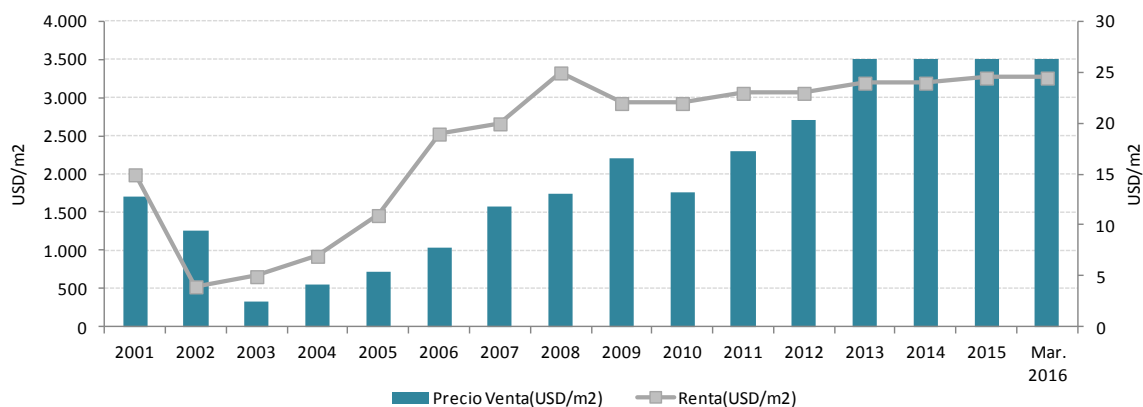
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para la siguiente década. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m<sup>2</sup> 24,5, mientras que la vacancia continua disminuyendo de un 9,4% en marzo 2015 a un 7,4% en marzo de este año.

**Valores de Renta y Venta de Oficinas A+ - Ciudad de Buenos Aires**



Fuente: LJ Ramos.

**Valores de Renta y Venta de Oficinas A+ - Zona Norte**



Fuente: LJ Ramos.

en ARS Millones	IIIT 16	IIIT 15	var a/a	9M16	9M 15	Var a/a
Ingresos	90	87	3,4%	235	250	-6,0%
Resultado Operativo	49	52	-5,8%	133	51	160,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	7	10	-30,0%	24	27	-11,1%
<b>EBITDA<sup>(*)</sup></b>	<b>56</b>	<b>-49</b>	<b>-214,3%</b>	<b>157</b>	<b>189</b>	<b>-16,9%</b>

(\*) El EBITDA de los 9M15 excluye los gastos de sellados incurridos en la transferencia de activos.

Los ingresos del segmento Oficinas cayeron un 6,0% en el período de nueve meses del ejercicio 2016 debido a la reducción en un 28% de la superficie alquilable producto de las ventas realizadas durante el período, y compensado por el incremento de la renta en ARS/m<sup>2</sup> producto de la denominación en dólares de los contratos. Asimismo, la ocupación del portfolio se ubicó en 94%, levemente inferior a la observada en el trimestre pasado producto principalmente de la venta parcial del edificio Intercontinental, el cual poseía una ocupación superior al promedio del portafolio. En comparación con igual trimestre de 2015, la ocupación disminuyó en 5,3% debido a la vacancia de dos pisos del edificio República en el 2T16 que esperamos ocupar en el corto plazo. El EBITDA del segmento excluyendo los gastos de sellados por la transferencia de activos cayó un 16,9% en el período dado los menores ingresos y mayores gastos de administración y comercialización.

	IIIT 16	IIT 16	IT 16 <sup>(1)</sup>	IVT 15	IIIT 15
Superficie alquilable	81.020	81.918	94.862	111.678	112.575
Ocupación	93,3%	94,2%	96,9%	98,1%	98,6%
Renta ARS/ m <sup>2</sup>	357	338	243,5	230,2	223,0
Renta USD/m <sup>2</sup>	27,5	26,0	25,9	25,3	25,3

(1) Incluye los 9 pisos del Edificio Intercontinental vendidos con fecha 30/06/2015.

La renta en USD/m<sup>2</sup> del portfolio creció ubicándose en 27,5.

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

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m <sup>2</sup> (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA	Valor libro (ARS millones) (3)
<b>Oficinas</b>					
Edificio República <sup>(4)</sup>	28/04/08	19.885	90%	100%	190
Torre Bankboston <sup>(4)</sup>	27/08/07	14.873	94%	100%	136
Bouchard 551	15/03/07	-	-	100%	7
Intercontinental Plaza <sup>(4)</sup>	18/11/97	6.569	100%	100%	26
Bouchard 710 <sup>(4)</sup>	01/06/05	15.014	100%	100%	60
Dique IV, Juana Manso 295	02/12/97	-	-	100%	-
Maipú 1300	28/09/95	1.353	100%	100%	5
Libertador 498	20/12/95	620	100%	100%	4
Suipacha 652/64 <sup>(4)</sup>	22/11/91	11.465	77%	100%	8
Madero 1020	21/12/95	-	-	100%	-
Dot Building <sup>(5)</sup>	28/11/06	11.242	100%	80%	123
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>81.020</b>	<b>94%</b>	<b>N/A</b>	<b>559</b>
<b>Otras Propiedades</b>					
Santa María del Plata S.A.	10/17/97	106.100	100%	100%	13
Predio San Martín <sup>(6)</sup>	31/05/11	109.610	75%	50%	7
Otras Propiedades <sup>(7)</sup>	N/A	39.232	42%	N/A	91
<b>Subtotal Otras Propiedades</b>		<b>254.942</b>	<b>80%</b>	<b>N/A</b>	<b>111</b>
<b>TOTAL OFICINAS Y OTROS</b>		<b>335.962</b>	<b>83%</b>	<b>N/A</b>	<b>670</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

### Notas:

- (1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/03/16. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
- (2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/03/16.
- (3) Se computaron los contratos vigentes al 31/03/16 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 y Rivadavia 2774.

## IV. Ventas y Desarrollos

Ventas y Desarrollos en ARS M	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M16	9M 15	Var a/a
Ingresos	1	4	-75,0%	6	11	-45,5%
Resultado por venta de propiedades de inversión	39	0	-	1.068	801	33,3%
Resultado Operativo	7	-4	-275,0%	944	770	22,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	0,0%	-	-	0,0%
EBITDA	8	-4	-300,0%	944	770	22,6%

El EBITDA del segmento de Ventas y Desarrollos en el período de 9 meses del ejercicio fiscal 2016 se incrementó un 22,6% con igual período del ejercicio anterior debido a mayores resultados de ventas de propiedades de inversión.

A continuación, detallamos las ventas de propiedades de inversión ocurridas en el período bajo análisis:

- ✓ **Edificio Maipú 1300, ubicado en la zona de “Retiro” de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:** En los meses de Julio y Agosto de 2015 se vendieron 1.761 m2 correspondientes a 4 pisos del edificio Maipú 1300 generando una ganancia de \$57,1 millones. En los meses de Noviembre y Diciembre de 2015 se vendieron 1.690 m2 correspondientes a 4 pisos adicionales de este edificio generando una ganancia de \$52,9 millones.
- ✓ **Terreno Isla Sirgadero, ubicado en la provincia de Santa Fe:** Con fecha 3 de septiembre de 2015, se vendió el terreno de 8.262.600 de superficie por un monto total de USD 4,0 millones generando una ganancia de \$32,6 millones.
- ✓ **Edificio Intercontinental Plaza, ubicado en la zona de “Montserrat” de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:** Con fecha 10 de septiembre de 2015, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A (“IRSA CP”) ha vendido 5.963 m2 correspondientes a siete pisos de oficina, 56 unidades de cocheras y 3 unidades de bauleras por un monto total de ARS 324,5 millones, generando una ganancia de \$300,0 millones. Con fecha 4 de febrero de 2016, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 851 m2 correspondientes a un piso de oficina, y 8 unidades de cocheras por un monto total de ARS 41,5 millones, generando una ganancia de ARS 19,8 millones.
- ✓ **Edificio Juana Manso 294 (“Dique IV”):** En diciembre de 2015 se vendió la totalidad del edificio Dique IV ubicado en Puerto Madero generando una ganancia de \$586,8 millones.
- ✓ **Venta parcial “Catalinas”:** En diciembre de 2015 se vendieron 4.896 m2 correspondiente a cuatro pisos de oficinas de un edificio a construir en la zona de “Catalinas” de la Ciudad

de Buenos Aires y 44 cocheras ubicadas en el mismo edificio, previéndose la entrega de la posesión dentro de los 48 meses y la Escritura Traslativa de dominio dentro de los 60 meses, en ambos casos contados a partir del día de la fecha. El monto de la operación se ha fijado en ARS 180,3 millones.

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

<b>DESARROLLO</b>	<b>IIIT 16</b>	<b>IIIT 15</b>	<b>Var %</b>
<b><u>Viviendas</u></b>			
Condominios I y II <sup>(1)</sup>	-	4	-100,00%
Caballito Nuevo	-	1	-100,00%
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) <sup>(2)</sup>	4	5	-20,00%
Otros Viviendas <sup>(3)</sup>	2	-	100,00%
<b>Subtotal Viviendas</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>-54,55%</b>
<b><u>Comunidades Residenciales</u></b>			
Abril/Baldovinos <sup>(4)</sup>	-	1	-100,00%
<b>Subtotal Com. Residenciales</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-100,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>-54,54%</b>

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

(2) Pertenece a CYRSA S.A.

(3) Corresponde a Entre Ríos 465

(4) Se incluyen las ventas de acciones de Abril.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

Desarrollo	Sociedad	Participación	Fecha de Adquisición	Superficie Tierra m2	Superficie vendible m2 <sup>(1)</sup>	Superficie construible m2	Vendido <sup>(2)</sup>	Ubicación	Ingresos Acumulados a Marzo 2016	Ingresos Acumulados a Marzo 2015	Valor Libro (ARS MM)
<b>Residencial</b>											
<b>Disponibile para la venta</b>											
Condominios del Alto I	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	2.082	-	100%	Santa Fe	-	4	0
Condominios del Alto II	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	4.082	-	100%	Santa Fe	-	-	1
Caballito Nuevo	IRSA	100%	03/11/1997	-	7.323	-	100%	CABA	-	1	-
Barrio Chico	IRSA	100%	01/03/2003	-	2.872	-	100%	CABA	-	-	0
El Encuentro	IRSA	100%	18/11/1997	-	127.748	-	100%	Buenos Aires	-	-	-
Abril Club de Campo – Loteo	IRSA	100%	03/01/1995	-	5.135	-	100%	Buenos Aires	-	1	-
Abril Club de Campo - Casona <sup>(3)</sup>	IRSA	100%	03/01/1995	31.224	34.605	-	100%	Buenos Aires	-	-	2
Torres Jardín	IRSA	100%	18/07/1996	-	-	-	-	CABA	-	-	-
Departamento Entre Ríos 465/9	IRSA CP	100%	-	-	-	-	100%	Buenos Aires	2	-	-
Horizons	IRSA	50%	16/01/2007	-	60.232	-	100%	Buenos Aires	4	5	1
<b>Intangible - Unidades a recibir</b>											
Beruti (Astor Palermo) <sup>(4)</sup>	IRSA CP	100%	24/06/2008	-	2.170	-	-	CABA	-	-	33
Caballito Manzana 35	IRSA	100%	22/10/1998	-	6.952	-	-	CABA	-	-	52
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales	IRSA CP	100%	19/07/1996	1.389	-	5.994	-	Buenos Aires	-	-	5
Canteras Natal Crespo (2 parcelas comerciales)	IRSA	-	-	40.333	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-
Isla Sirgadero	IRSA	100%	16/02/2007	826.276	-	sin dato	-	Santa Fe	-	-	-
Pereiraola (Greenville)	IRSA	100%	21/04/2010	-	39.634	-	-	Buenos Aires	-	-	8
<b>Subtotal Residencial</b>				<b>899.222</b>	<b>292.835</b>	<b>5.994</b>			<b>6</b>	<b>11</b>	<b>95</b>
<b>Tierras en Reserva</b>											
Pilar R8 Km 53	IRSA	100%	29/05/1997	74.828	-	-	-	Buenos Aires	-	-	2
Pontevedra	IRSA	100%	28/02/1998	730.994	-	-	-	Buenos Aires	-	-	1



Mariano Acosta	IRSA	100%	28/02/1998	967.290	-	-	-	Buenos Aires	-	-	1
Merlo	IRSA	100%	28/02/1998	1.004.987	-	-	-	Buenos Aires	-	-	1
Terreno San Luis	IRSA	50%	31/03/2008	3.250.523	-	-	-	San Luis	-	-	2
<b>Subtotal Tierras en Reserva</b>				<b>6.028.622</b>	-	-	-		-	-	<b>7</b>
<b>Futuros Desarrollos</b>											
<b>Usos Mixtos</b>											
UOM Luján <sup>(5)</sup>	IRSA CP	100%	31/05/2008	1.160.000	-	sin dato	N/A	Buenos Aires	-	-	42
La Adela	IRSA	100%	01/08/2014	10.580.000	-	-	N/A	Buenos Aires	-	-	215
Predio San Martin (Ex Nobleza Piccardo) <sup>(6)</sup>	IRSA CP	50%	31/05/2011	159.995	-	127.996	N/A	Buenos Aires	-	-	60
Puerto Retiro	IRSA	50%	18/05/1997	82.051	-	sin dato	N/A	CABA	-	-	22
Solares Santa María <sup>(7)</sup>	IRSA	100%	10/07/1997	716.058	-	sin dato	N/A	CABA	-	-	159
<b>Residencial</b>											
Espacio Aéreo Coto Abasto	IRSA CP	100%	24/09/1997	-	-	21.536	N/A	CABA	-	-	9
Neuquén - Parcela Viviendas	IRSA CP	100%	06/07/1999	13.000	-	18.000	N/A	Neuquén	-	-	1
Uruguay Zetol	IRSA	90%	01/06/2009	152.977	62.756	-	N/A	Uruguay	-	-	87
Uruguay Vista al Muelle	IRSA	90%	01/06/2009	102.216	62.737	-	N/A	Uruguay	-	-	60
<b>Retail</b>											
Terreno Caballito Shopping <sup>(8)</sup>	IRSA CP	100%	-	23.791	-	sin dato	N/A	CABA	-	-	-
Posible Ampliación Dot	IRSA CP	80%	-	15.881	-	47.643	N/A	CABA	-	-	-
<b>Oficinas</b>											
Philips Linderos - Oficinas 1 y 2	IRSA CP	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	N/A	CABA	-	-	25
Baicom	IRSA	50%	23/12/2009	6.905	-	34.500	N/A	CABA	-	-	4
Intercontinental Plaza II <sup>(9)</sup>	IRSA CP	100%	28/02/1998	6.135	-	19.598	N/A	CABA	-	-	2
Terreno Catalinas Norte	IRSA	100%	17/12/2009	3.649	-	35.468	13%	CABA	-	-	112
<b>Subtotal Futuros Desarrollos</b>				<b>13.035.458</b>	<b>125.493</b>	<b>342.973</b>			-	-	<b>806</b>
<b>Total Reservas de Tierra</b>				<b>19.963.302</b>	<b>418.328</b>	<b>348.967</b>			-	-	<b>907</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

### Notas:

- (1) Se entiende por Superficie Vendible los m2 propios de vivienda, no incluyendo cocheras y bauleras. Figura al 100%, antes de realizar cualquier venta.
- (2) El % Vendido abarca aquellas operaciones de venta que tienen un Boleto, una Posesión o una Escritura firmada. Incluye solo los m2 de vivienda, no incluyendo cocheras ni bauleras.
- (3) La Superficie Vendible incluye 31.224 m2 de terreno y 4.712,81 m2 totales de La Casona (descontando 1.331,76 m2 de PB).
- (4) La Superficie Vendible no incluye las 171 cocheras comerciales a recibir ni las unidades de la bonificación.
- (5) Factibilidad de Usos Mixtos solicitada, aprobación provincial pendiente.
- (6) Los 127.996 m2 surgen de la normativa actual, se está trabajando en un anteproyecto de 479.415 m2 construibles (pendiente de aprobación).
- (7) Factibilidad solicitada de 716.058 m2 construibles, pendiente de aprobación por parte de la Legislatura CABA.
- (8) Anteproyecto de 71.374 m2 construibles, aprobación de parámetros urbanísticos pendiente.
- (9) Los 6.135 m2 de Superficie Tierra son los de la parcela, la cual incluye a Intercontinental I y II.

## V. Hoteles

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2016, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 28,1% principalmente debido a la depreciación del tipo de cambio, la cual generó un incremento en la tarifa promedio por habitación compensando la baja en la ocupación promedio de los 3 hoteles que se ubicó en 61,4% durante el tercer trimestre de 2016. El EBITDA del segmento aumentó un 76,5% producto de un menor incremento en los costos y gastos de comercialización que el incurrido en los ingresos.

Hoteles (en ARS M)	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Ingresos	162	104	55,8%	406	317	28,1%
Resultado Operativo	24	-3	-900,0%	19	6	216,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	4	3	33,3%	11	11	0,0%
<b>EBITDA</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>17</b>	<b>76,5%</b>

	IIIT16	IIT 16	IT 16	IVT 15	IIIT 15	IIT 15
Ocupación Promedio	61,4%	67,6%	66,7%	65,7%	68,5%	68,8%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	2.064	1.760	1.660	1.564	1.625	1.599
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	184	178	179	182	191	190

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad Habitaciones	Promedio Ocupación <sup>(1)</sup>	Tarifa Promedio	Valor Libro (ARS millones)
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	62,2%	1.473	51
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	65,4%	1.332	29
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	205	56,4%	3.871	78
<b>Total</b>			<b>714</b>	<b>61,4%</b>	<b>2.064</b>	<b>158</b>

### Notas:

- 1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
- 2) Promedio acumulado en el período de 12 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).

### Ingresos acumulados al 31 de Marzo de los períodos fiscales (ARS Millones)

	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Intercontinental	54	33	62,3%	138	110	25,06%
Sheraton Libertador	30	21	43,3%	84	69	21,88%
Llao Llao	78	50	55,9%	184	138	33,28%
<b>Total</b>	<b>162</b>	<b>104</b>	<b>55,4%</b>	<b>406</b>	<b>317</b>	<b>27,95%</b>

## VI. Internacional

### Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en la Tercera Avenida y calle 53 en Midtown - Manhattan, New York. Fue diseñado por los arquitectos John Burgee y Philip Johnson (Glass House y Seagram Building entre otros destacados trabajos) y debe su nombre a su original forma elíptica y color rojizo de su fachada. La superficie bruta locativa es de unos 57.500 m2 distribuida en 34 pisos.

Al 31 de marzo de 2016, el edificio estaba ocupado en un 95,11% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m2 67,23.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

Lipstick	Mar-16	Dic-15	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.094	-
Ocupación	95,11%	95,11%	0pp
Renta (US\$/m2)	67,23	65,26	3,02%

En marzo 2016, se han firmado dos contratos de alquileres, una corresponde al alquiler del piso 28 en su totalidad y otra por una parte del subsuelo, con una renta promedio de US\$/m2 85. Esto llevará a que la ocupación del edificio supere el 97% de su superficie total.

Además, hemos finalizado exitosamente el proceso de certificación del edificio, consiguiendo así la certificación **LEED EB: O&M Gold**. La implementación de éste proyecto, tuvo inicio en julio 2015 finalizando con una certificación que valida las mejores prácticas medio ambientales, para transformar los estándares de operación en el edificio.

## **Inversión en Condor Hospitality Trust.**

Mantenemos nuestra inversión 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 estadias prolongadas diversos estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias, tales como Comfort Inn, Days Inn, Hampton Inn, Holiday Inn, Sleep Inn, y Super 8, entre otros.

Durante los últimos meses, 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.

Durante el mes marzo de 2016, la sociedad ha canjeado sus acciones preferidas Clase C por una nueva clase de acciones preferidas Clase D emitida por Condor. En esta nueva emisión se ha incorporado la firma “Stepstone Real Estate” como nuevo socio de la inversión aportando USD 30 millones, los cuales fueron destinados a cancelar las Series Preferidas A y B y la adquisición de nuevos hoteles.

La nueva serie de acciones preferidas D devengará un interés anual del 6,25% y será convertible en acciones ordinarias a un precio de USD/acción 1,60 en cualquier momento manteniendo una obligación de conversión frente al escenario de capitalización de la compañía.

El directorio de Condor queda conformado por 4 directores de la sociedad, 3 de Stepstone y 2 independientes. Asimismo, el poder de voto de la sociedad en Condor asciende al 49%.

## **VII. Operaciones financieras y Otros**

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 31 de marzo de 2016 (sin considerar acciones propias en cartera). La

inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de nueve meses del ejercicio 2016 resultados por ARS 196,1 millones, un 98,7% superior respecto a igual período de 2015. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

## Centro de Operaciones en Israel

### VIII: Inversión en IDB Development Corporation

#### a) Obtención de Control sobre IDBD

El 7 de mayo de 2014 se produjo el cierre de la transacción por medio de la cual el Grupo indirectamente a través de Dolphin adquirió junto con E.T.H.M.B.M. Extra Holdings Ltd. (“ETH” una sociedad no relacionada e incorporada bajo las leyes del Estado de Israel) controlada por Mordechay Ben Moshé un total de 106,6 millones de acciones ordinarias de IDBD representativas del 53,30% de su capital social en el marco de un proceso de reestructuración de deuda IDBH, con sus acreedores (el “Arrangement”), la controlante de IDBD.

En función de los términos del acuerdo celebrado entre Dolphin y ETH., al cual Dolphin y ETH adhirieron (el “Acuerdo de Accionistas”), Dolphin participó de dicha inversión en un 50% y ETH en el 50 % restante. El monto inicial invertido ascendió por ambos a NIS 950 millones, equivalentes a aproximadamente USD272 millones al tipo de cambio a tal fecha.

El 11 de octubre de 2015, el acuerdo de accionistas dejó de tener efecto e IFISA (sociedad controlada indirectamente por Eduardo S. Elsztain) adquirió las acciones de E.T.H.M.B.M. Extra Holdings y los miembros del Directorio de IDBD que representaban a este último presentaron su renuncia irrevocable quedando de este modo Dolphin facultada a asignar a los nuevos miembros del Directorio.

De este modo el Grupo comenzó a consolidar a IDBD a partir del 11 de octubre de 2015.

A la fecha, la inversión realizada en IDBD asciende a USD 515 millones y la participación indirecta de IRSA alcanzó el 68,3% del capital social de IDBD.

#### b) Tender Offers

Con fecha 31 de marzo de 2016 Dolphin dio cumplimiento a los compromisos asumidos en el marco de la modificación al acuerdo de reestructuración de deuda de la controlante de IDBD, IDB Holdings Corporation Ltd. (“IDBH”) con sus acreedores (el “Arrangement”). Dichas modificaciones fueron aprobadas por el 95% de los accionistas minoritarios de IDBD con fecha 2 de marzo de 2016 y por la corte competente el 10 de marzo de 2016.

Como consecuencia de ello, al 31 de marzo: (i) Dolphin compró todas las acciones de los accionistas minoritarios de IDBD, (ii) Expiraron todos los warrants en poder de los accionistas minoritarios de IDBD, y (iii) Dolphin realizó aportes adicionales a IDBD en forma de préstamo subordinado conforme se describe más adelante.

El precio pagado por cada acción de IDBD de acuerdo a las tenencias al 29 de marzo de 2016 fue de: (i) NIS 1,25 en efectivo, abonándose en consecuencia un total de NIS 159,6 millones (US\$ 42,2 millones), (ii) NIS 1,20 por acción mediante la suscripción y entrega de bonos Serie 9 de IDBD (los “Bonos de IDBD”), que IDBD emitió y Dolphin pagó a su valor par, suscribiendo en consecuencia bonos por un valor de NIS 166,5 millones, incluyendo el Pago a los Warrants (que se detalla más

adelante), y (iii) el compromiso de pagar NIS 1,05 (sujeto a ajustes) en efectivo en caso de que Dolphin reciba indirectamente el permiso de control sobre Clal Insurance Company Ltd. y Clal Insurance Business Holdings Ltd. ("Clal"), o bien que IDBD realizara la venta de su tenencia en Clal bajo ciertos parámetros (la "Consideración por Clal"), principalmente referidos al precio de venta de Clal por encima del 75% de su valor de libro y a la proporción de la tenencia de Clal que venda IDBD, debiendo abonar Dolphin bajo este concepto en caso de cumplirse las condiciones arriba mencionadas la suma aproximada de NIS 155,8 (aproximadamente U\$S 40,8 millones).

En relación a los warrants de titularidad de los minoritarios que no fueron ejercidos al 28 de marzo de 2016, cada propietario de warrants recibió en Bonos de IDBD la diferencia entre NIS 2,45 y el precio de ejecución del warrant ("Pago a los Warrants") y tiene el derecho a recibir la Consideración por Clal.

Adicionalmente Dolphin inyectó en la compañía un total de NIS 348,4 millones (la "Inyección en IDBD"), los cuales fueron aportados como un préstamo subordinado convertible en acciones.

A los fines de garantizar el pago de la Consideración por Clal, el 31 de marzo de 2016 Dolphin prendó el 28% del total de las acciones de IDBD, así como los derechos de cobro por un préstamo subordinado de NIS 210,0 millones realizado con fecha 1 de diciembre de 2015. Si se realizaran nuevas emisiones de acciones de IDBD, se deberán preñar acciones adicionales hasta completar el 28% del total del capital de IDBD.

Dolphin se ha comprometido a no ejercer su derecho a convertir el préstamo subordinado en acciones de IDBD hasta que no se levante la prenda anteriormente descrita. Sin embargo, en caso de proceder la ejecución de la prenda, los representantes de los acreedores de IDBH tendrán derecho a convertir la deuda subordinada en acciones en las condiciones preestablecidas para ello, estableciéndose que el monto máximo de acciones de IDBD que pueden estar preñadas en todo momento será del 35%, debiendo liberarse de la prenda todas las acciones excedentes.

Luego del 31 de marzo de 2016, las acciones de IDBD dejaron de estar listadas en el Tel-Aviv Stock Exchange ("TASE") y se cancelaron la totalidad de los warrants minoritarios. La compañía seguirá registrada en el TASE en calidad de una "Debentures Company" de acuerdo a la ley Israelí, al tener bonos cotizando.

Como consecuencia de lo anteriormente mencionado, al haber dado cumplimiento Dolphin a las obligaciones asumidas en los términos del Arrangement modificado, los compromisos de inversión en IDBD por parte de Dolphin han sido cumplidos en su totalidad, quedando únicamente pendiente de cumplimiento el pago de la Consideración por Clal, en el supuesto de que se cumplan las condiciones aquí descritas.

### **Información por segmentos**

Dentro de este centro, el Grupo opera en los siguientes segmentos:

- El segmento "**Propiedades Comerciales**" incluye principalmente los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria PBC. A través de PBC, el Grupo opera propiedades de renta y residenciales en Israel, Estados Unidos y otros lugares del mundo y lleva a cabo proyectos comerciales en Las Vegas, Estados Unidos.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

- El segmento “**Supermercados**” incluye los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria Shufersal. A través de Shufersal, el Grupo opera principalmente una cadena de supermercados en Israel.
- El segmento “**Agroquímicos**” incluye los resultados provenientes de la asociada Adama. Adama es una compañía especializada en agroquímicos, en especial para la producción de cultivos.
- El segmento “**Telecomunicaciones**” incluye los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria Cellcom. Cellcom es un proveedor de servicios de telecomunicaciones, y sus principales actividades incluyen la provisión de servicios de telefonía celular, telefonía fija, datos e internet entre otros.
- El segmento “**Seguros**” incluye los activos provenientes de la actividad vinculada con Clal. Esta compañía es uno de los grupos aseguradores más importante de Israel cuyas actividades comprenden principalmente los sectores de seguros de pensión y previsión social y otros. Tal como se indica en Nota 9, el 51% de las acciones controlantes de Clal se encuentran depositadas en un fideicomiso en función de las instrucciones de la Comisión de Mercados de Capitales de Israel para dar cumplimiento a la venta del paquete de control de Clal, por lo que la compañía no se encuentra consolidado al 100% línea por línea sino en una sola línea como un instrumento financiero a valor razonable como es requerido por las NIIF bajo las circunstancias actuales de no ejercicio del control.
- El segmento “**Otros**” incluyen los activos y resultados provenientes de otras actividades diversas, tales como desarrollos tecnológicos, turismo, activos de petróleo y gas, electrónica, y otros varios.

## Resultados Operativos – En NIS Millones

	31 de Diciembre de 2015 (por el periodo 30/09 al 31/12)						
	Centro de operaciones Israel						
	Propiedades comerciales	Supermercados	Agroquímicos	Telecomunicaciones	Seguros	Otros	Total
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	257	2.911		1.113		163	4.445
Costos	-155	-2.159		-976		-193	-3.483
<b>Ganancia / (Pérdida) bruta</b>	<b>102</b>	<b>752</b>	<b>-</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>-30</b>	<b>962</b>
Resultado por venta de propiedades de inversión							-
Gastos generales y de administración	-18	-32		-62		-1	-113
Gastos de comercialización	-4	-458		-161		-11	-634
Otros resultados operativos, netos	-	-		-1		-4	-5
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>	<b>80</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>-87</b>	<b>-</b>	<b>-46</b>	<b>210</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-23	19	-35	-		16	-23
<b>Ganancia / (Pérdida) del segmento</b>	<b>57</b>	<b>281</b>	<b>-35</b>	<b>-87</b>	<b>-</b>	<b>-30</b>	<b>187</b>
Activos operativos	15.135	7.247	2.419	6.343	1.315	1.590	34.049
Pasivos operativos	-12.625	-6.138	-	-5.339	-	-725	-24.827
<b>Activos (Pasivos) operativos, netos</b>	<b>2.510</b>	<b>1.109</b>	<b>2.419</b>	<b>1.004</b>	<b>1.315</b>	<b>865</b>	<b>9.222</b>

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Propiedades Comerciales** a través de la subsidiaria Property & Building (“PBC”) alcanzó en el trimestre consolidado (1 de octubre 2015 a 31

de diciembre 2015) los NIS 257 millones y NIS 80 millones respectivamente (USD 69 millones y USD 22 millones respectivamente). Durante el trimestre se evidenció una mayor renta y ocupación de las propiedades de inversión de PBC, principalmente el edificio HSBC en la ciudad de Nueva York.

El segmento de **Supermercados**, a través de Shufersal, alcanzó en el trimestre ingresos por NIS 2.911 millones (USD 775 millones) debido principalmente a un incremento en los ingresos del segmento minorista y del segmento inmobiliario. Las ventas en las mismas tiendas se incrementaron un 6,4% en el trimestre bajo análisis comparado con igual trimestre del año anterior. Las ventas por metro cuadrado ascendieron a NIS 5.799 en el cuarto trimestre de 2015, en comparación con NIS 5.260 el trimestre correspondiente del año anterior, lo que representa un aumento del 10,2% que se debe principalmente a la reducción de las áreas de venta y a cambios en los componentes del carrito de ventas y en el mix de campañas de ventas. El resultado operativo de este segmento alcanzó los NIS 262 millones (USD 69 millones).

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por “Cellcom” alcanzó ingresos por NIS 1.113 millones (USD 296 millones). Se evidenció una disminución de los ingresos respecto del mismo trimestre de 2014 tanto en los ingresos por servicios como en los ingresos por equipos. El aporte de Netvision a los ingresos totales del cuarto trimestre de 2015 fue de NIS 222 millones. La disminución de los ingresos por servicios del cuarto trimestre de 2015 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 durante el cuarto trimestre de 2015 se debió primordialmente a la disminución de la cantidad de teléfonos celulares vendidos durante el cuarto trimestre de 2015 en comparación con el cuarto trimestre de 2014, que se compensó parcialmente con un incremento de los ingresos por equipos para usuarios finales de Netvision. El aporte de Netvision a los ingresos por equipos durante el cuarto trimestre de 2015 fue de NIS 57 millones. La pérdida operativa del cuarto trimestre de 2015 fue de NIS 87 millones (USD 24 millones).

El segmento “**Otros**” registró ingresos por NIS 163 millones (USD 43 millones) en tanto la pérdida operativa fue de NIS 46 millones (USD 12 millones).

En relación a “Clal”, el Grupo valúa su tenencia en dicha compañía de **seguros** como un activo financiero a valor de mercado. La valuación de las acciones de Clal al 31/03/2016 ascendía a NIS 1.315 millones (USD 350 millones)

Por último, el resultado proveniente de la compañía de agroquímicos “Adama” se registra como valor patrimonial proporcional y registró en el trimestre consolidado una pérdida de NIS 35 millones (USD 9 millones).

Balance IDBD al 31 de diciembre de 2015 (NIS millones)

Activo no Corriente: 28.531	Pasivo no Corriente: 25.047	
Activo Corriente: 10.650	Pasivo Corriente: 10.277	
Activo Total: 39.181	Patrimonio Neto: 3.857	PN Atribuible al Accionista Controlante: 131
		PN Atribuible al Accionista no Controlante: 3.726

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

## IX. EBITDA por segmento (ARS millones)

### Centro de Operaciones Argentina

9M 16	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia operativa	1.215	133	944	19	78	3	2.392
Depreciaciones y amortizaciones	123	24	-	11	-	-	158
<b>EBITDA</b>	<b>1.338</b>	<b>157</b>	<b>944</b>	<b>30</b>	<b>78</b>	<b>3</b>	<b>2.550</b>
9M 15	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	894	51	770	6	165	-2	1.884
Depreciaciones y amortizaciones	99	27	-	11	-	-	137
<b>EBITDA</b>	<b>993</b>	<b>78</b>	<b>770</b>	<b>17</b>	<b>166</b>	<b>-2</b>	<b>2.022</b>
<b>Var EBITDA</b>	<b>34,74%</b>	<b>101,28%</b>	<b>22,60%</b>	<b>76,47%</b>	<b>-53,04%</b>	<b>-248,15%</b>	<b>26,11%</b>

### Centro de Operaciones Israel (NIS y USD millones)

3M (Sep15 a Dic15)	Propiedades comerciales	Supermercados	Agroquímicos	Telecomunicaciones	Seguros	Otros	Total
EBITDA (NIS millones)	86	152	-	292	-	-	530
EBITDA (USD millones)	23	40	-	78	-	-	141

## X. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado (ARS millones)

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

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	18.868	-20	888	-5	19.731
Costos	-13.507	12	-901	4	-14.392
<b>Ganancia bruta</b>	<b>5.361</b>	<b>-8</b>	<b>-13</b>	<b>-1</b>	<b>5.339</b>
Resultado por venta de propiedades de inversión	1.068	-	-	-	1.068
Gastos generales y de administración	-812	1	-	6	-805
Gastos de comercialización	-2.540	1	-	-	-2.539
Otros resultados operativos, netos	91	-3	-	-5	83
<b>Ganancia Operativa</b>	<b>3.168</b>	<b>-9</b>	<b>-13</b>	<b>-</b>	<b>3.146</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-692	6	-	-	-686
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>2.476</b>	<b>-3</b>	<b>-13</b>	<b>-</b>	<b>2.460</b>

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



## XI. Deuda financiera y otras

### Centro de Operaciones Argentina

Deuda Financiera al 31 de marzo de 2016:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	57,9	Variable	< 180 días
IRSA 2017 Clase I <sup>(6)</sup>	USD	150,0	8,50%	02-feb-17
IRSA 2020 Clase II <sup>(6)</sup>	USD	150,0	11,50%	20-jul-20
ON Clase VI	ARS	0,7	Badlar + 450 bps	27-feb-17
Línea crédito IRSA CP	USD	60,0	Variable	25-jun-16
Otros Préstamos		1,8		
<b>Deuda Total IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>420,4</b>		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA <sup>(4)</sup>	USD	13,1		
Crédito Venta de Activos <sup>(3)</sup>	USD	127,5		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>279,8</b>		
Descubiertos Bancarios	ARS	16,4	Variable	< 360 días
Préstamo Bancario CP	ARS	4,9	23,00%	30-sep-16
APSA 2017 Clase I <sup>(2) (6)</sup>	USD	60,8	7,88%	11-may-17
ON IRSA CP Clase I ARS	ARS	27,7	26,5% / Badlar + 400 bps	20-mar-17
Otros Préstamos		1,7		
Deuda compra de Activos <sup>(3)</sup>	USD	127,5	8,50%	20-jul-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	01-mar-23
<b>Deuda Total IRSA CP</b>	<b>USD</b>	<b>599,0</b>		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA CP <sup>(5)</sup>	USD	383,9		
Deuda Recomprada <sup>(2)</sup>	USD	1,7		
<b>Deuda Neta IRSA CP</b>	<b>USD</b>	<b>213,4</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 14,7 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(2) Al 31/03/16 IRSA CP había recomprado por un monto de valor nominal de USD 1,7 millones.

(3) Corresponde a un préstamo entre IRSA e IRSA CP por la transferencia de activos realizada en Diciembre 2014. Con fecha 6 de Abril de 2016, IRSA CP canceló el saldo del préstamo intercompany.

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

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

### **<sup>(6)</sup> Ofertas de Compra y Solicitudes de Consentimiento de las Obligaciones Negociables IRSA CP Clase I, e IRSA Clase I y Clase II.**

El 3 de marzo de 2016 IRSA e IRSA CP anunciaron el lanzamiento de ofertas de compra en efectivo de: (i) hasta U\$S76,5 millones de valor nominal total de las Obligaciones Negociables al 11,500% con vencimiento en 2020, Clase N° 2 de IRSA en circulación, sujeto a una posible ampliación del Límite de Oferta de las Obligaciones Negociables 2020 por un valor nominal de hasta U\$S73,5 millones, a exclusivo criterio de IRSA, (ii) cualesquiera y todas las Obligaciones Negociables al 8,500% con vencimiento en 2017, Clase N° 1 de IRSA en circulación, y (iii) cualesquiera y todas las Obligaciones Negociables al 7,875% con vencimiento en 2017, Clase N° 1 de IRSA CP en circulación.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

Junto con las Ofertas de Compra, (i) IRSA solicitó (a) a los tenedores de las Obligaciones Negociables 2020 consentimientos para ciertas modificaciones propuestas al contrato de fideicomiso de fecha 20 de julio de 2010, por las que se modifiquen o eliminen ciertos compromisos restrictivos y ciertas otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables 2020 y de las Obligaciones Negociables 2020, y (b) a los tenedores de las Obligaciones Negociables 2017 consentimientos para ciertas modificaciones propuestas al contrato de fideicomiso de fecha 2 de febrero de 2007, por las que se eliminen sustancialmente todos los compromisos restrictivos y se modifiquen o eliminen ciertos supuestos de incumplimiento y ciertas otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables 2017 y de las Obligaciones Negociables 2017, y (ii) IRSA CP solicitó a los tenedores de las Obligaciones Negociables de IRSA CP consentimientos para ciertas modificaciones propuestas al contrato de fideicomiso de fecha 11 de mayo de 2007, por las que se eliminen sustancialmente todos los compromisos restrictivos y se modifiquen o eliminen ciertos supuestos de incumplimiento y ciertas otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables de IRSA CP y de las Obligaciones Negociables de IRSA CP.

El siguiente cuadro detalla cierta información sobre los principales términos de pago de las Ofertas de Compra y la Solicitud de Consentimiento:

Obligaciones Negociables Existentes	Números CUSIP	ISINs	Valor Nominal en Circulación	Precio de Compra	Pago por Oferta Anticipada	Pago por Consentimiento	Contraprestación Total
Obligaciones Negociables al 11,500% con Vencimiento en 2020	450047AG0 / P5880CAB6	US450047AG04 / USP5880CAB65	U\$S150.000.000	U\$S1.070,00	U\$S30,00	U\$S10,00	U\$S1.110,00
Obligaciones Negociables al 8,500% con Vencimiento en 2017	450047AF2 / P5880CAA8	US450047AF21 / USP5880CAA82	U\$S150.000.000	U\$S975,00	U\$S30,00	N/A	U\$S1.005,00
Obligaciones Negociables al 7,875% con Vencimiento en 2017	02151PAB3 / P0245MAC3	US02151PAB31 / USP0245MAC30	U\$S120.000.000	U\$S974,50	U\$S30,00	N/A	U\$S1.004,50

Las ofertas de compra estaban sujetas a determinadas condiciones, que incluían (i) la consumación de una oferta simultánea de obligaciones negociables en los mercados de capitales internacionales por parte de IRSA CP a fin de financiar las ofertas de compra, y (ii) la correspondiente cancelación por IRSA CP del saldo pendiente de U\$S240,0 millones del precio de compra adeudado por IRSA CP a IRSA por la compra de edificios de oficinas y reservas de tierras en diciembre de 2014; (iii) que se ofrezca y no se retire válidamente en la Oferta de Obligaciones Negociables 2020 más del 50% del valor nominal total pendiente de las Obligaciones Negociables 2020 de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Oferta, con sus modificaciones y complementos, (iv) que se obtengan y tengan plena vigencia y efectos los Consentimientos Requeridos, y (v) las Condiciones Generales (cualquier cambio significativo de tipo político, económico o financiero en las condiciones, entre otros).

El 4 de abril de 2016, IRSA e IRSA CP anunciaron los resultados finales de las ofertas de compra y solicitudes de consentimiento, los cuales se describen en la siguiente tabla:

Obligaciones Negociables Existentes	Números CUSIP	ISINs	Valor Nominal en Circulación	Monto Aproximado de Obligaciones Negociables Existentes Ofrecidas	Porcentaje Aproximado de Obligaciones Negociables Existentes Ofrecidas	Porcentaje Aproximado de Consentimientos Recibidos
-------------------------------------	---------------	-------	------------------------------	---	--	--

Obligaciones Negociables al 11,500% con Vencimiento en 2020	450047AG0 / P5880CAB6	US450047AG04 / USP5880CAB65	US\$150.000.000	US\$78.563.000	52,37%	57,98%
Obligaciones Negociables al 8,500% con Vencimiento en 2017	450047AF2 / P5880CAA8	US450047AF21 / USP5880CAA82	US\$150.000.000	US\$75.446.000	50,30%	50,30%
Obligaciones Negociables al 7,875% con Vencimiento en 2017	02151PAB3 / P0245MAC3	US02151PAB31 / USP0245MAC30	US\$120.000.000	US\$59.504.000	49,59%	49,59%

El 23 de marzo de 2016, se celebró la Asamblea de Tenedores de las Obligaciones Negociables Clase 2 emitidas por IRSA, en la cual se obtuvo quórum y los Tenedores de la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables al 11,500% con vencimiento en 2020, Clase N° 2 de IRSA, a esa fecha en circulación, votaron la aprobación de las modificaciones propuestas al Contrato de Fideicomiso de IRSA 2020. Aproximadamente el 56,79% de los tenedores de las Obligaciones Negociables al 11,500% con vencimiento en 2020, aprobaron las condiciones del Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables de IRSA 2020.

En relación con los compromisos financieros de las Obligaciones Negociables al 11,500% con vencimiento en 2020 emitidas por IRSA, la Asamblea de Tenedores del 23 de marzo de 2016, aprobó:

i) la modificación del compromiso a la Limitación sobre Pagos Restringidos, a través de la cual el compromiso original fue reemplazado, contemplando la capacidad de IRSA de llevar a cabo cualquier pago restringido siempre que:

(a) no ocurra y subsista un Supuesto de Incumplimiento, y

(b) IRSA pueda incurrir en al menos U\$S 1,00 de Deuda adicional en virtud de la Limitación a la Asunción de Deuda Adicional; y

ii) la exclusión de IDB Development Corporation Ltd o cualesquiera de sus Subsidiarias a los fines de la definición de "Subsidiaria" o cualquiera de las definiciones o compromisos del Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables de IRSA 2020 (estando o no los Estados Contables de cualesquiera de esas compañías en algún momento consolidados con los Estados Contables de IRSA).

El 28 de marzo de 2016, IRSA y The Bank of New York Mellon, como Fiduciario, han firmado un Contrato de Fideicomiso Suplementario reflejando todos los cambios aprobados por la Asamblea de Tenedores, el cuál entró en vigor el 8 de abril de 2016.

La Asamblea de Tenedores de las Obligaciones Negociables de IRSA 2017 convocada para el 23 de marzo de 2016, no ha podido llevarse a cabo en virtud de no haberse alcanzado el quórum suficiente. El 7 de abril de 2016, se celebró la Asamblea de Tenedores de las Obligaciones Negociables Clase I emitidas por IRSA, en una segunda instancia, en la cual se obtuvo quórum y los Tenedores de la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables al 8,50% con vencimiento en 2017, Clase N° 1 de IRSA, a esa fecha en circulación, votaron la aprobación de las modificaciones propuestas al Contrato de Fideicomiso de IRSA 2017. Aproximadamente el 50,30% de los tenedores de las Obligaciones Negociables 2017, aprobaron las condiciones del Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables de IRSA 2017 que incluía básicamente la eliminación de todas las restricciones financieras.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

El 7 de abril de 2016, IRSA y The Bank of New York Mellon, como Fiduciario, han firmado un Contrato de Fideicomiso Suplementario reflejando todos los cambios aprobados por la Asamblea de Tenedores, el cuál entró en vigor el 8 de abril de 2016.

El 28 de marzo de 2016 y el 8 de abril de 2016, IRSA CP adquirió U\$59.152.000 y U\$352.000, respectivamente del valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase I al 7,875% con vencimiento en 2017, e instruyó en esas fechas al Fiduciario a cancelar U\$59.504.000 del valor nominal total de las Obligaciones Negociables. Con posterioridad a dichas cancelaciones, el monto nominal total en circulación de las Obligaciones Negociables Clase I al 7,875% con vencimiento en 2017 emitidas por IRSA CP asciende a U\$60.496.000.

El 4 de abril de 2016 el Directorio de IRSA CP aprobó la cancelación del monto remanente en circulación de U\$60.496.000 de la Clase I de IRSA CP. El pago de dichas Obligaciones Negociables se hará efectivo el día 4 de mayo de 2016.

El 8 de abril de 2016, IRSA adquirió U\$75.446.000 de valor nominal total de las Obligaciones Negociables al 8,500% con vencimiento en 2017, e instruyó en esa fecha al Fiduciario a cancelar dicho monto del valor nominal total de las Obligaciones Negociables. Con posterioridad a dichas cancelaciones, el monto nominal total en circulación asciende a U\$74.554.000.

El 8 de abril de 2016, IRSA adquirió U\$78.563.000 de valor nominal total de las Obligaciones Negociables al 11,500% con vencimiento en 2017, Clase II, e instruyó en esa fecha al Fiduciario a cancelar dicho monto del valor nominal total de las Obligaciones Negociables. Con posterioridad a dichas cancelaciones, el monto nominal total en circulación asciende a U\$71.437.000.

### **Emisión de ON de nuestra subsidiaria IRSA CP 8,75% Clase II con vencimiento en 2023.**

El día 23 de marzo de 2016, IRSA CP emitió Obligaciones Negociables por un valor nominal total de U\$360 millones en el marco de nuestro Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables Clase II devengan intereses semestralmente a una tasa fija anual de 8,75% con amortización al vencimiento el día 23 de marzo de 2023. El precio de emisión fue de 98,722% del valor nominal.

Las Obligaciones Negociables de IRSA CP con vencimiento en 2023 contienen ciertos Compromisos, Supuestos de Incumplimiento, y Limitaciones, tales como Limitación a la Asunción de Deuda Adicional, Limitación sobre Pagos Restringidos, Limitación a las Operaciones con Afiliadas, y Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de la totalidad o una parte sustancial de Activos.

Para incurrir en deuda adicional, IRSA CP está obligada a cumplir con el Índice de Cobertura de Intereses Consolidados de deuda adicional, que debe ser superior a 2,00. El Índice de Cobertura de Intereses Consolidados se define como EBITDA Consolidado dividido los intereses netos consolidados. EBITDA Consolidado se define como resultado operativo más depreciaciones y amortizaciones y otros cargos consolidados no monetarios.

Las Obligaciones Negociables Clase II contienen compromisos financieros que limitan a IRSA CP a declarar o pagar dividendos en efectivo o en especie, a menos que las siguientes condiciones se cumplieran al momento del pago:

- a) no ocurra y subsista un Supuesto de Incumplimiento,
- b) IRSA pueda incurrir en al menos U\$S 1,00 de Deuda Adicional en virtud de la "Limitación a la Asunción de Deuda Adicional"; y

c) el monto total de dicho Pago Restringido supere la suma de:

(i) 100% del EBITDA acumulado para el período (considerado como un mismo período contable) desde el 1° de julio de 2015 hasta el último día del último trimestre económico finalizado antes de la fecha de dicho Pago Restringido menos un monto igual a 150% de los intereses netos consolidados para dicho período; y

(ii) cualquier reducción de Deuda de la Emisora o sus Subsidiarias después de la Fecha de Emisión (otro que Deuda de las Subsidiarias con la Emisora) mediante su conversión o canje por Acciones de la Emisora o sus Subsidiarias.

## Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 31 de Diciembre 2015

Deuda	Monto <sup>(1)</sup>
Deuda Total IDBD	787
Deuda Total DIC	1.174
Deuda Total Shufersal	779
Deuda Total Cellcom	974
Deuda Total PBC	2.442
Deuda Total Otras <sup>(2)</sup>	157

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 3,8911 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(2) Incluye IDB Tourism, Bartan, y IDBG

## XII. Hechos Posteriores

### Centro de Operaciones Argentina

#### ***Abril 2016: Anuncio de Resultados de las Ofertas de Compra y Solicitud de Consentimiento y Prórroga de la Oferta de Compra y Solicitud de Consentimiento de las Obligaciones Negociables.***

Con fecha del 1 de Abril de 2016, la Sociedad anunció resultados de las ofertas de compra en efectivo previamente anunciadas (las "Ofertas de Compra") de: (i) hasta U\$S76,5 millones de valor nominal total (el "Límite de Oferta de las Obligaciones Negociables 2020") de las Obligaciones Negociables al 11,500% con Vencimiento en 2020, Clase N° 2 de IRSA en circulación (las "Obligaciones Negociables 2020"), (ii) cualesquiera y todas las Obligaciones Negociables al 8,500% con Vencimiento en 2017, Clase N° 1 de IRSA en circulación (las "Obligaciones Negociables 2017"), y (iii) cualesquiera y todas las Obligaciones Negociables al 7,875% con Vencimiento en 2017, Clase N° 1 de IRSA CP en circulación (las "Obligaciones Negociables de IRSA CP" y junto con las Obligaciones Negociables 2020 y las Obligaciones Negociables 2017, las "Obligaciones Negociables Existentes"). El principal objeto de las Ofertas de Compra consiste en rescatar y cancelar las Obligaciones Negociables Existentes adquiridas por los Compradores en las Ofertas de Compra

#### ***Abril 2016: Cancelación del Préstamo Intercompany***

Con fecha 6 de Abril de 2016, la Sociedad canceló el saldo del préstamo intercompany con la sociedad por un monto de USD 240 millones más intereses devengados el cual se había originado producto de la transferencia del portfolio de oficinas en diciembre de 2014.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

## ***Abril 2016: Transferencia de oficinas y cocheras a construir en el predio “Catalinas”***

La sociedad ha transferido a su subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. (“IRSA CP”), 16.012 m2 correspondientes a 14 pisos (del 13 al 16 y del 21 al 30) con finalidad de renta de largo plazo y 142 cocheras del edificio a construir en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires. El edificio a construir consta de 35.468 m2 de área bruta locativa en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en 4 subsuelos, previéndose la entrega de la posesión en diciembre de 2019 y la escritura traslativa de dominio en diciembre de 2020.

El precio de la operación se estableció en base a dos componentes, una parte “Determinada”, correspondiente a la incidencia de la tierra sobre los m2 que adquiere IRSA CP por un total de ARS 455,7 millones (aproximadamente USD/m2 1.600 + IVA) que fueron abonados en el día de la fecha y un componente “Determinable”, donde IRSA trasladará a IRSA CP el costo real de la obra por m2.

Esta transacción no generará resultados en los Estados Contables Consolidados de la sociedad por tratarse de una operación entre partes relacionadas.

## **Centro de Operaciones Israel**

- El 9 de mayo de 2016, IDBD recibió una carta de la Comisión de Seguros, en la cual informa que instruyó al fiduciario que mantiene las acciones de Clal a vender el 5% de las acciones de la misma. A la fecha de los presentes estados contables, no se había realizado acción alguna.

- Con fecha 21 de abril de 2016, en una Asamblea de bonistas declararon la exigibilidad inmediata del saldo pendiente de pago por IDBD hacia los bonistas (Serie I) y el abogado del Fiduciario de los bonistas (Serie I) intimó a la compañía a pagar, a más tardar el 8 de mayo de 2016. En su respuesta, la Compañía informó al abogado del Fiduciario que rechazaba categóricamente la Decisión de la Asamblea de Bonistas por carecer de todo fundamento o justificación e informó que se reserva el derecho de iniciar acciones legales contra el Fiduciario. La decisión de la Asamblea carece de fuerza legal hasta que un Juez competente la convalide. A la fecha de los presentes estados contables, los bonistas no habían realizado ninguna presentación ante una corte competente.

## **XIII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa**

	<b>31.03.16</b>	<b>31.03.15</b>	<b>31.03.14</b>
Activo no corriente	105.529	7.572	8.216
Activo corriente	51.271	1.690	1.244
<b>Total Activo</b>	<b>156.800</b>	<b>9.262</b>	<b>9.460</b>
Interés no controlante	6.284	374	429
Patrimonio neto atribuible al interés controlante	1.277	1.676	2.490
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>7.561</b>	<b>2.050</b>	<b>2.919</b>
Pasivo no corriente	104.074	4.628	5.167
Pasivo corriente	45.165	2.584	1.374
<b>Total Pasivo</b>	<b>149.239</b>	<b>7.212</b>	<b>6.541</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>156.800</b>	<b>9.262</b>	<b>9.460</b>

#### XIV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

	31.03.16	31.03.15	31.03.14
<b>Resultado operativo</b>	<b>3.146</b>	<b>1.866</b>	<b>889</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-686	-842	102
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>2.460</b>	<b>1.024</b>	<b>991</b>
Ingresos financieros	1.000	84	94
Costos financieros	-4.284	-825	-1.521
Otros resultados financieros	35	-57	245
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>-3.249</b>	<b>-798</b>	<b>-1.182</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>-789</b>	<b>226</b>	<b>-191</b>
Impuesto a las ganancias	-250	-390	112
<b>Pérdida del período</b>	<b>-1.039</b>	<b>-164</b>	<b>-79</b>
<b>Atribuible a:</b>			
<b>Accionistas de la sociedad controlante</b>	<b>-676</b>	<b>-245</b>	<b>-92</b>
<b>Interés no controlante</b>	<b>-363</b>	<b>81</b>	<b>13</b>

#### XV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

	31.03.16	31.03.15	31.03.14
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	2.764	736	686
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	9.035	301	-598
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	583	-1.298	-688
<b>Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>12.382</b>	<b>-261</b>	<b>-600</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	375	610	797
Ganancia/ (Pérdida) por diferencia de cambio del efectivo y equivalente de efectivo	6.467	-111	42
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	19.224	238	239

#### XVI. Índices comparativos

	31.03.16		31.03.15		31.03.14	
<b>Liquidez</b>						
ACTIVO CORRIENTE	51.271	1,14	1.690	0,65	1.244	0,91
PASIVO CORRIENTE	45.165		2.584		1.374	
<b>Endeudamiento</b>						
PASIVO TOTAL	149.239	116,87	7.212	4,30	6.541	2,63
PATRIMONIO NETO	1.277		1.676		2.490	
<b>Solvencia</b>						
PATRIMONIO NETO	1.277	0,01	1.676	0,23	2.490	0,38
PASIVO TOTAL	149.239		7.212		6.541	
<b>Inmovilización del Capital</b>						
ACTIVO NO CORRIENTE	105.529	0,67	7.572	0,82	8.216	0,87
ACTIVO TOTAL	156.800		9.262		9.460	

#### XVII. 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 periodo de 9 meses del ejercicio fiscal 2016. 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 firme crecimiento de sus negocios, tanto de centros comerciales como de oficinas Premium. Si bien los shopping centers observaron una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento de sus ventas en el tercer trimestre del ejercicio, la ocupación se mantuvo en niveles casi plenos de 98.6%. El público sigue creciendo en nuestros espacios y los locatarios nos siguen eligiendo como destino para instalar sus marcas.

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 esta línea, hemos lanzando un proyecto de

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2016

ampliación de nuestro shopping Alto Palermo, que goza de una ubicación estratégica en el corazón de la ciudad y es el mall que más vende por m<sup>2</sup> de nuestro portafolio. El proyecto suma aproximadamente 4.000 m<sup>2</sup> de área bruta locativa al shopping y se prevé el inicio de la obra para el próximo ejercicio fiscal.

Las oficinas continúan con firmes niveles de renta en USD/m<sup>2</sup> y una ocupación similar a la observada en trimestre pasado, del orden del 94%. Hemos observado mejores resultados de este segmento durante el trimestre bajo análisis producto de la evolución del tipo de cambio y esperamos firmes resultados durante el próximo trimestre.

Hemos podido materializar la venta de los activos de oficinas que no fueron transferidos a IRSA Propiedades Comerciales dada su finalidad de venta. Durante los primeros 9 meses del año 2016 hemos vendido gran parte de ese stock destacándose el edificio Juana Manso 297, algunos pisos del edificio Maipú 1300 y cuatro pisos de un edificio a construir en el predio de "Catalinas" en la ciudad de Buenos Aires.

Recientemente, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales ha lanzado un proyecto de oficinas en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires. El proyecto denominado "Polo Dot" contará en una 1° etapa con el desarrollo de una oficina de 11 pisos por aproximadamente 30.000 m<sup>2</sup> en un terreno propiedad de la compañía. La obra comenzará durante el próximo período fiscal y hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial, en continuo crecimiento.

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina con el nuevo gobierno hacia el cierre del año fiscal 2016 y comienzo del próximo ejercicio. Contamos con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales, oficinas y usos mixtos 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. Respecto a nuestra inversión en el REIT hotelero "Condor Hospitality Trust (NASDAQ:CDOR) ha venido reflejando en los últimos meses muy buenos resultados provenientes de las ventas de hoteles que ha realizado, a la vez que ha podido capturar buenas oportunidades de compra de hoteles de mejor categoría. Creemos que el reciente ingreso de la firma Stepstone como socio de la inversión y la simplificación de la estructura accionaria ayudarán a destrabar valor en Condor. Confiamos en el nuevo Senior management y esperamos obtener los frutos de esta inversión en el futuro.

En relación a la inversión en la compañía israelí IDBD, durante este ejercicio hemos venido reduciendo el nivel de deuda de la compañía e impulsando una estrategia en cada unidad de negocio para mejorar los márgenes operativos. Se ha nombrado un CEO y un CFO en la compañía que están trabajando activamente en simplificar y optimizar la estructura de capital de la misma. Seguiremos trabajando en 2016 bajo esta línea de desendeudamiento y mejora de los resultados de las compañías subsidiarias operativas. Confiamos en el valor de esta inversión, de la cual esperamos poder obtener muy buenos resultados en el mediano plazo.

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



## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2016 y al 30 de junio de 2015

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción,  
y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31.03.16	30.06.15
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión .....	10	49.404	3.490
Propiedades, planta y equipo .....	11	21.154	243
Propiedades para la venta .....	12	1.366	128
Activos intangibles .....	13	6.589	127
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos .....	8	15.858	3.173
Activos por impuesto diferido .....	22	1.127	53
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta .....		107	109
Créditos por ventas y otros créditos .....	15	3.835	115
Beneficios a los empleados .....	29	4	-
Inversiones en activos financieros .....	16	2.332	703
Activos financieros y otros activos disponibles para la venta .....	9	3.745	-
Instrumentos financieros derivados .....	17	8	206
<b>Total del activo no corriente .....</b>		<b>105.529</b>	<b>8.347</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta .....	12	2.914	3
Inventarios .....		2.899	23
Activos restringidos .....		473	9
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta .....		527	19
Activos financieros y otros activos disponibles para la venta .....	9	1.620	-
Créditos por ventas y otros créditos .....	15	13.405	1.143
Inversiones en activos financieros .....	16	10.166	295
Instrumentos financieros derivados .....	17	43	29
Efectivo y equivalentes de efectivo .....	18	19.224	375
<b>Total del activo corriente .....</b>		<b>51.271</b>	<b>1.896</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO .....</b>		<b>156.800</b>	<b>10.243</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante</b>			
Capital social .....		575	574
Acciones propias en cartera .....		4	5
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	7
Reserva legal .....		117	117
Reserva especial .....		4	4
Otras reservas .....		320	330
Resultados no asignados .....		(675)	521
<b>Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante .....</b>		<b>1.277</b>	<b>2.474</b>
Interés no controlante .....		6.284	396
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO .....</b>		<b>7.561</b>	<b>2.870</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas .....	19	905	255
Préstamos .....	21	95.315	3.736
Instrumentos financieros derivados .....	17	94	264
Pasivos por impuesto diferido .....	22	5.291	51
Beneficios a los empleados .....	29	654	-
Remuneraciones y cargas sociales .....		3	2
Provisiones .....	20	1.812	374
<b>Total del pasivo no corriente .....</b>		<b>104.074</b>	<b>4.682</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas .....	19	18.291	896
Préstamos .....	21	23.742	1.248
Instrumentos financieros derivados .....	17	102	237
Remuneraciones y cargas sociales .....		1.621	123
Provisiones .....	20	761	52
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar .....		648	135
<b>Total del pasivo corriente .....</b>		<b>45.165</b>	<b>2.691</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO .....</b>		<b>149.239</b>	<b>7.373</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO .....</b>		<b>156.800</b>	<b>10.243</b>

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

**Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de nueve y tres meses iniciados el 1° de julio de 2015 y 2014**

**y**

**1° de enero de 2016 y 2015 y finalizados el 31 de marzo de 2016 y 2015**

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción,

y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.16	31.03.15	31.03.16	31.03.15
Ingresos por ventas, alquileres y servicios .....	24	19.731	2.509	17.567	811
Costos.....	25	(14.392)	(1.109)	(13.420)	(374)
<b>Ganancia bruta .....</b>		<b>5.339</b>	<b>1.400</b>	<b>4.147</b>	<b>437</b>
Resultado por venta de propiedades de inversión.....	10	1.068	801	39	-
Gastos generales y de administración.....	26	(805)	(261)	(532)	(99)
Gastos de comercialización.....	26	(2.539)	(137)	(2.419)	(53)
Otros resultados operativos, netos .....	27	83	63	(37)	(5)
<b>Ganancia operativa .....</b>		<b>3.146</b>	<b>1.866</b>	<b>1.198</b>	<b>280</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.....	8	(686)	(842)	(288)	(161)
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias .....</b>		<b>2.460</b>	<b>1.024</b>	<b>910</b>	<b>119</b>
Ingresos financieros .....	28	1.000	84	626	36
Costos financieros.....	28	(4.284)	(825)	(2.146)	(290)
Otros resultados financieros.....	28	35	(57)	495	(65)
<b>Resultados financieros, netos.....</b>	28	<b>(3.249)</b>	<b>(798)</b>	<b>(1.025)</b>	<b>(319)</b>
<b>(Pérdida) / Ganancia antes de impuesto a las ganancias.....</b>		<b>(789)</b>	<b>226</b>	<b>(115)</b>	<b>(200)</b>
Impuesto a las ganancias.....	22	(250)	(390)	(14)	(11)
<b>Pérdida del período.....</b>		<b>(1.039)</b>	<b>(164)</b>	<b>(129)</b>	<b>(211)</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante.....		(676)	(245)	(189)	(250)
Interés no controlante.....		(363)	81	60	39
<b>Pérdida por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:</b>					
Básico.....		(1,176)	(0,426)	(0,329)	(0,434)
Diluido.....		(1,176)	(0,426)	(0,329)	(0,434)

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 nueve y tres meses iniciados el 1° de julio de 2015 y 2014**

**y**

**1° de enero de 2016 y 2015 y finalizados el 31 de marzo de 2016 y 2015**

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por  
acción,

y a menos que se indique lo contrario)

	Nueve meses		Tres meses	
	31.03.16	31.03.15	31.03.16	31.03.15
Pérdida del período.....	(1.039)	(164)	(129)	(211)
<b>Otros resultados integrales:</b>				
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>				
Diferencia de conversión.....	(3.334)	(148)	(1.461)	204
Diferencia de conversión asociadas .....	5.133	42	1.384	(174)
Cambio neto en el valor razonable de instrumentos de cobertura .....	4	-	4	-
Otras reservas.....	19	-	19	-
<b>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</b>				
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos .....	(11)	-	(11)	-
Otros resultados generados en asociadas.....	4	-	4	-
<b>Otros resultados integrales del período .....</b>	<b>1.815</b>	<b>(106)</b>	<b>(61)</b>	<b>30</b>
<b>Total de resultados integrales del período .....</b>	<b>776</b>	<b>(270)</b>	<b>(190)</b>	<b>(181)</b>
<b>Atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante.....	(472)	(368)	(189)	(220)
Interés no controlante.....	1.248	98	(1)	39

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

## Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2016 y 2015

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción,  
y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.03.16</u>	<u>31.03.15</u>
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo generado por las operaciones.....	18	3.420	1.023
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado.....		(656)	(287)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas .....</b>		<b><u>2.764</u></b>	<b><u>736</u></b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos.....		(206)	(39)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos .....		-	(1.062)
Adquisición de propiedades de inversión .....		(141)	(368)
Cobros por venta de propiedades de inversión.....		1.149	2.050
Cobros por venta de propiedades para la venta .....		(415)	
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....		(650)	(29)
Adquisición de activos intangibles .....		(116)	(5)
Incremento de inversiones en activos financieros.....		(7.272)	(1.836)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros .....		7.637	1.438
Anticipos a proveedores.....		(14)	(17)
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos .....		9	56
Intereses cobrados de activos financieros.....		62	92
Préstamos otorgados a vinculadas.....		(794)	-
Efectivo incorporado por combinación de negocios.....	4	9.193	-
Dividendos cobrados.....	8	593	21
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión .....</b>		<b><u>9.035</u></b>	<b><u>301</u></b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos .....		2.369	634
Cancelación de préstamos.....		(4.740)	(971)
Cancelación de arrendamientos financieros .....		(3)	(2)
Dividendos pagados.....		(76)	(55)
Emisión de obligaciones negociables no convertibles .....		7.290	-
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias.....		(1.939)	(6)
Intereses pagados.....		(2.535)	(476)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos.....		-	22
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias .....		(4)	(228)
Cancelación de préstamos por compra de sociedades.....		-	(106)
Adquisición instrumentos financieros derivados .....		(49)	(110)
Recompra de obligaciones negociables .....		(121)	-
Reemisión de obligaciones negociables .....		7	-
Cobros por instrumentos financieros derivados.....		1.328	-
Cancelación de capital de obligaciones negociables .....		(944)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación.....</b>		<b><u>583</u></b>	<b><u>(1.298)</u></b>
<b>Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo .....</b>		<b><u>12.382</u></b>	<b><u>(261)</u></b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio.....	18	375	610
Ganancia / (Pérdida) por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo .....		6.467	(111)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período .....</b>		<b><u>19.224</u></b>	<b><u>238</u></b>

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](http://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](mailto: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](mailto:shareowner-svcs@bankofny.com)



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