

Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2018



IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al Período Fiscal 2018

Viernes 07 de septiembre de 2018, 12:00 PM Buenos Aires

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

1-844-308-3343 (toll free) ó

1-412-717-9602 (international)

Conference ID # IRSA

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=7d191221-4be1-4e73-9f9f-7121205944a4>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 19 de septiembre de 2018

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10123266**

Hechos destacados del Período

- El EBITDA ajustado del período fiscal 2018 fue de ARS 9.304 millones (ARS 3.008 millones del centro de operaciones de Argentina y ARS 6.296 millones del centro de operaciones de Israel), incrementándose en un 32% respecto de 2017.
- El resultado neto del período registró una ganancia de ARS 21.295 millones comparado con una ganancia de ARS 5.220 millones en el ejercicio 2017, principalmente explicado por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en el centro de operaciones de Argentina y mayores resultados por la venta de participación de Shufersal en el centro de operaciones de Israel, compensado parcialmente por mayores pérdidas financieras netas producto de la depreciación cambiaria en Argentina.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 25,3% en el PF 2018 en tanto la renta promedio del portfolio de oficinas alcanzó los USD/m² 26,1. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta en Argentina creció un 24,7% en el ejercicio comparado.
- Alcanzamos una ocupación del 98,5% en centros comerciales, del 92,3% en oficinas y del 70,1% en nuestro portfolio de hoteles.
- En nuestro Centro de operaciones de Israel, hemos vendido durante el ejercicio y con posterioridad, un 20% adicional de Clal Insurance a través de transacciones de swaps. La participación de IDBD en Clal se redujo al 29,8% de su capital social.

Carta a los accionistas

Señores Accionistas:

El ejercicio 2018 estuvo signado por importantes acontecimientos en nuestros dos centros de operaciones: Argentina e Israel. En Argentina, hemos avanzado en los desarrollos de los proyectos en ejecución y obtenido muy buenos resultados operativos en nuestros segmentos de renta, a pesar de un último trimestre de volatilidad cambiaria en el país. En Israel, hemos vendido activos a precios muy atractivos, refinanciado deuda en las distintas compañías a tasas muy competitivas a la vez que sus subsidiarias operativas siguen evidenciando una performance sólida e invirtiendo en nuevos proyectos.

El EBITDA ajustado del PF 2018, excluyendo el impacto de la revaluación de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, alcanzó los ARS 9,3 billones (ARS 3,0 billones de Argentina y ARS 6,3 billones de Israel), un 32% por encima del año 2017 en tanto el resultado neto del ejercicio arrojó una ganancia de ARS 21,3 billones, de los cuales ARS 14,6 billones corresponden al centro de operaciones de Argentina y ARS 6,7 billones provenientes del centro de operaciones de Israel.

En relación a nuestro *Centro de Operaciones en Argentina*, nos sentimos muy satisfechos con la performance de nuestra subsidiaria de real estate comercial, IRSA Propiedades Comerciales, que controlamos en un 86,34%, luego de haber vendido en el mercado secundario en octubre de 2017 un 8,13% de participación con el objetivo principal de darle liquidez a este vehículo.

En términos operativos, las ventas de locatarios en nuestros 16 centros comerciales crecieron un 25,3% en el año y la ocupación alcanzó niveles óptimos, del 98,5% en tanto el portfolio de 7 edificios de oficinas Premium alcanzó una renta promedio mensual a USD/m² 26,1 y redujo su ocupación al 92,3% producto principalmente de la incorporación del edificio Philips, adquirido en junio de 2017, ocupado al 69,8%.

Durante este ejercicio, hemos crecido tanto en adquisiciones como en nuevos desarrollos comerciales. En centros comerciales, hemos ampliado en aproximadamente 3.000 m² de ABL nuestro shopping del sur de Buenos Aires, Alto Avellaneda y avanzado en las expansiones en curso en el interior del país. En oficinas, hemos avanzado en los desarrollos de oficinas "Polo Dot" y "Catalinas" a la vez que hemos tomado posesión del edificio Philips, lindero al complejo comercial DOT en la zona norte de la ciudad de Buenos Aires, adquirido en junio del ejercicio pasado. El edificio cuenta con una superficie construida de 8.000 m² y una capacidad constructiva de 20.000 m² adicionales. El proyecto a futuro es integrar este edificio al "Polo Dot" en desarrollo, reciclarlo y posicionarlo como un edificio de altos estándares de calidad.

En marzo de este año, hemos adquirido una reserva de tierras de 78.000 m² en la localidad de La Plata, provincia de Buenos Aires por un monto de USD 7,5 millones y en el mes de julio, hemos adquirido el predio "Maltería Hudson" de aproximadamente 148.000 m² por un monto de USD 7,0 millones. Ambas adquisiciones tienen como finalidad el futuro desarrollo de proyectos de usos mixtos dado que los predios reúnen características de localización y escala adecuados para el desarrollo inmobiliario.

Durante el próximo ejercicio, prevemos incorporar aproximadamente 17.000 m² de las obras de ampliación en curso de algunos de nuestros centros comerciales. Completaremos la obra de ampliación del shopping Alto Rosario por 2.000 m² adicionales, sumaremos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m² y abriremos una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de 12.765 m² a la vez que expandiremos su tienda Falabella. Asimismo, prevemos lanzar la obra de ampliación del tercer nivel de nuestro mayor centro comercial en términos de venta y renta por m², Alto Palermo Shopping, adicionándose aproximadamente 4.000 m² de ABL en el período fiscal 2020. Cabe mencionar que en noviembre de 2018 vence el plazo de concesión del centro comercial Buenos Aires Design y la compañía entregará el inmueble de 13.735 m² que en términos de ventas de locatarios y renta representa menos del 2% de nuestro portafolio.

Asimismo, pondremos en operación en 2019 el edificio de oficinas "Polo Dot", de 32.000 m² de ABL, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, que ya se encuentra alquilado en su totalidad a locatarios de gran nivel como la compañía de e-commerce "Mercado Libre" y la de retail "Falabella". Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos generar un emprendimiento de la calidad que la compañía ha realizado en el pasado con niveles de renta atractivos y elevada ocupación. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregarán 38.400 m² de ABL al complejo y la futura ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m² de ABL.

Adicionalmente, avanzaremos en el desarrollo de 35.468 m² de ABL del edificio "Catalinas" ubicado en una de las zonas más *premium* para el desarrollo de oficinas en la Argentina. Al 30 de junio de 2018, el avance de obra alcanzaba el 16% y se prevé su apertura para el período fiscal 2020. Este edificio se convertirá en un icono emblemático de la ciudad a la vez que tendrá Certificación LEED, que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio.

Además de los proyectos en curso, IRSA Propiedades Comerciales cuenta con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en Argentina en un contexto de una industria de alto potencial. Esperamos

contar con las condiciones económicas, financieras y gubernamentales para poder ir ejecutando nuestro plan de crecimiento.

Como parte de la actividad del segmento de Ventas y Desarrollos, hemos vendido durante el año nuestro 50% de participación en la reserva de tierra "Baicom" de aproximadamente 6.905 m2 ubicada en el barrio de Retiro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por USD 7 millones, así como también un piso del edificio de oficinas Libertador 498 por USD 3,7 millones. Asimismo, hemos avanzado con la venta de 6 lotes del barrio cerrado "Greenvielle", lindero al country "Abril" en la localidad de Hudson, en la zona sur de Buenos Aires por un monto de USD 519.000. Nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales ha vendido un piso del edificio de oficinas Intercontinental Plaza por USD 3 millones y avanzó en la venta de unidades de departamentos y cocheras del edificio Astor Beruti, ubicado en Palermo (Buenos Aires) por USD 4,9 millones.

Siguiendo nuestra visión de largo plazo del real estate como resguardo de valor y la necesidad de reactivar el mercado de crédito hipotecario en la Argentina, aún incipiente, mantenemos nuestra participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A., que ha generado un impacto favorable en nuestros resultados sumando una ganancia de ARS 619 millones durante este ejercicio.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, hemos refinanciado exitosamente la deuda del edificio "Lipstick" a 2020 a una tasa de interés muy competitiva y nuestro principal desafío será seguir optimizando su estructura de financiamiento. Respecto a nuestra inversión en el REIT hotelero "Condor Hospitality Trust (NYSE: CDOR), ha continuado con su estrategia de venta selectiva de hoteles de categoría "Economy" para adquirir hoteles de categoría superior y ha mostrado muy buenos resultados operativos y financieros que le permitieron pagar trimestralmente sus dividendos, comunes y preferidos.

En relación a nuestro *Centro de Operaciones en Israel*, hemos cumplido este año el requerimiento de la ley de concentración de eliminar un nivel de compañía pública transfiriendo las acciones de Discount Corporation Ltd. ("DIC") de IDBD a Dolphin IL Investment Ltd., controlado por IRSA. Asimismo, hemos consolidado la inversión en un solo vehículo luego de haber adquirido la participación de IFISA en IDBD. De esta manera, IRSA hoy controla su inversión en Israel a través de su participación indirecta del 100% en IDBD, cuyo principal activo es Clal Insurance y del 76,57% en DIC, cuyas principales subsidiarias son PBC (real estate), Shufersal (supermercados), Elron (Tecnología) y Cellcom (Telecomunicaciones).

Durante este ejercicio, hemos mejorado la solvencia financiera en Israel, manteniendo la estrategia de reducir el endeudamiento en cada una de las compañías, mejorando las calificaciones crediticias e incrementando los niveles de liquidez en IDBD y DIC que permiten cubrir los vencimientos de deuda hasta 2020 y 2021, respectivamente. Un gran acontecimiento del año fue la reciente venta por parte de DIC de un 16,56% de su participación en Shufersal Ltd. por un monto de NIS 853,7 millones que generó una ganancia contable en IRSA de aproximadamente ARS 8.500 millones. En relación a la compañía de seguros Clal Insurance, hemos vendido a valores de mercado durante este año, y con posterioridad, un 20% adicional de participación a través de transacciones de swaps con bancos locales. El resto de las subsidiarias operativas siguen creciendo con atractivos proyectos de real estate (PBC y Gav-Yam), a través de la venta online y de su propia marca (Shufersal) y a través de su estrategia de transformación de una compañía de celulares a una de telecomunicaciones poniendo foco en la optimización de costos (Cellcom).

Los principales desafíos de IDBD de cara al próximo período son la venta u obtención del control de CLAL Insurance y la definición del plan para cumplir con la segunda etapa de requerimiento de la Ley de Concentración, que exige eliminar un nivel más de compañía pública antes de diciembre de 2019.

Esperamos seguir simplificando la estructura en Israel manteniendo los activos que creemos tienen potencial de valor, a la vez que seguiremos impulsando una estrategia en cada unidad de negocio para mejorar los márgenes operativos. Confiamos en el valor de esta inversión, de la cual esperamos seguir obteniendo muy buenos resultados en el futuro.

Los resultados económicos que hemos alcanzado este año han sido acompañados con diversas prácticas de sustentabilidad y responsabilidad social. Desde hace 25 años invertimos en las comunidades en las que llevamos adelante cada negocio manteniendo vínculos con 180 ONG's. Internamente contamos con dos programas de voluntariado en el que participan más de 200 colaboradores. A través de la Fundación IRSA, triplicamos las donaciones que efectúan nuestros empleados a ONG's. En todos nuestros edificios y centros comerciales practicamos la separación de residuos, y recientemente uno de nuestros edificios de renta recibió la norma LEED Gold, la máxima calificación en sustentabilidad para un inmueble.

De cara al próximo ejercicio 2019, esperamos poder seguir creciendo en cada una de las líneas de negocio, sumando más metros a nuestro portfolio de activos de real estate en Argentina e Israel, vendiendo los activos que creemos no son estratégicos para nuestro portfolio y optimizando las estructuras de capital en ambos centros de operación. Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la fortaleza de nuestro management y la confianza de nuestros accionistas, van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestro negocio.

A todos ustedes, muchas gracias.

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Buenos Aires, 5 de septiembre de 2018 - IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (NYSE: IRS) (BYMA: IRSA), la mayor empresa de bienes raíces en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el Período Fiscal 2018 finalizado el 30 de junio de 2018.

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

Resultados Consolidados

en ARS Millones	IVT 18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Ingresos	9.852	6.904	42,7%	33.088	27.004	22,5%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9.973	1.396	614,4%	22.605	4.340	420,9%
Resultado Operativo	11.090	2.324	377,2%	28.114	7.879	256,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	928	813	14,1%	3.737	3.377	10,7%
EBITDA	12.018	3.137	283,1%	31.851	11.256	183,0%
EBITDA ajustado	2.136	1.659	28,8%	9.304	7.044	32,1%
Resultado del Período	10.935	-544	-2.110,1%	21.295	5.220	308,0%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	5.970	-457	-1.406,3%	15.003	3.030	395,1%
Atribuible a interés no controlante	4.965	-87	-5.806,9%	6.292	2.190	187,3%

*EBITDA – Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión más ventas de propiedades de inversión

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios se incrementaron un 22,5 % en el período fiscal 2018 comparado con el PF 2017 en tanto el EBITDA ajustado, que excluye el efecto del resultado por cambios en el valor razonable no realizado de propiedades de inversión, alcanzó los ARS 9.304 millones, un 32,1% superior al de igual período de 2017.

El resultado neto arrojó una ganancia de ARS 21.295 millones para el ejercicio 2018 producto de un mayor resultado por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión en nuestro centro de operaciones de Argentina y el resultado por la venta de participación en Shufersal en nuestro centro de operaciones de Israel. Este efecto fue parcialmente compensado por mayores pérdidas financieras netas producto de la depreciación cambiaria en Argentina y el efecto no monetario del canje parcial de deuda a nivel de Discount Corporation (“DIC”) en el centro de operaciones de Israel.

Centro de Operaciones en Argentina

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

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 344.025 m2 de ABL. Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de Ps. 43.130 millones para el ejercicio fiscal de 2018 y de Ps. 34.428 millones para el ejercicio fiscal 2017, lo cual implica un incremento del 25,3%.

La ocupación se mantuvo en niveles muy elevados alcanzando el 98,5%.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	969	831	16,6%	3.665	3.047	20,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.317	686	237,8%	11.340	2.068	448,4%
Resultado Operativo	3.017	1.178	156,1%	14.060	4.258	230,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	7	2	244,5%	28	18	54,9%
EBITDA	3.024	1.180	156,3%	14.088	4.276	229,5%
EBITDA Ajustado	707	494	43,1%	2.748	2.208	24,5%

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)	FY 18	FY 17	FY 16
Superficie Alquilable Total (m ²)	344.025	341.289	333.155
Ocupación	98,5%	98,5%	98,4%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período fiscal 2018 un 20,3%, en tanto el EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 2.748 millones (+24,5% respecto al mismo período de 2017) y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 75%.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre los centros comerciales que poseemos al 30 de junio de 2018:

	Fecha de apertura	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.648	136	99,5%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.796	170	99,1%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.422	132	98,9%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.746	114	99,8%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.397	86	97,1%	100%
Buenos Aires Design	nov-97	CABA	13.735	62	96,1%	53,70%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	49.407	157	99,5%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.214	79	97,7%	100%
Distrito Arcos (5)	Dec-14	CABA	14.169	68	99,7%	90,00%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.063	88	96,8%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁵⁾	nov-04	Santa Fe	33.358	141	99,5%	100%
Mendoza Plaza Shopping	Dec-94	Mendoza	42.867	141	98,3%	100%
Córdoba Shopping	Dec-06	Córdoba	15.276	105	100,0%	100%
La Ribera Shopping	Aug-11	Santa Fe	10.530	68	94,9%	50%
Alto Comahue (6)	mar-15	Neuquén	9.397	99	94,4%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁷⁾	sep-15	Córdoba				
Total			344.025	1.646	98,5%	

(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 ejercicio.

(3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.

(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario)

(5) Apertura 18 de diciembre de 2014.

(6) Apertura 17 de marzo de 2015.

(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 Minoristas de los Locatarios (1)(2)

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

	2018	2017	2016
Alto Palermo	5.034	4.169	3.499
Abasto Shopping	5.674	4.604	4.043
Alto Avellaneda	5.459	4.344	3.776
Alcorta Shopping	2.754	2.207	1.899
Patio Bullrich	1.526	1.236	1.061
Buenos Aires Design	701	537	414
Dot Baires Shopping	4.701	3.748	3.254
Soleil	2.224	1.726	1.282
Distrito Arcos	1.831	1.455	962
Alto Noa Shopping	1.983	1.587	1.325
Alto Rosario Shopping	4.085	3.175	2.627
Mendoza Plaza Shopping	3.441	2.734	2.369
Córdoba Shopping	1.405	1.178	991
La Ribera Shopping	1.030	771	634
Alto Comahue	1.282	954	717
Patio Olmos (4)			
Total de ventas	43.130	34.426	28.854

- (1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios y propietarios anteriores. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Excluye ventas de stands y espacios para exhibiciones especiales.
- (2) Apertura el 18 de diciembre de 2014.
- (3) Apertura el 17 de marzo de 2015.
- (4) IRSA CP tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte

Ventas Acumuladas por tipo de Negocio

(\$ millones)	2018	2017	2016
Tienda Ancla	2.477	1.875	1.590
Indumentaria y Calzado	22.499	18.463	15.156
Entretenimiento	1.332	1.178	1.021
Hogar y decoración	1.210	957	784
Electro	5.321	4.064	3.861
Gastronomía	4.746	3.671	2.723
Varios	5.089	3.963	3.368
Servicios	456	255	351
Total	43.130	34.426	28.854

Composición Ingresos al 30 de junio de 2018 y 2017

(ARS miles)	IVT18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	616.933	537.246	14,8%	2.149.077	1.685.900	27,5%
Alquileres Porcentuales	188.410	158.445	18,9%	733.969	637.323	15,2%
Total de alquileres	805.343	695.691	15,8%	2.883.046	2.323.223	24,1%
Ingresos por cargos de admisión	97.130	68.507	41,8%	344.245	262.489	31,1%
Gerenciamiento	15.927	13.581	17,3%	58.781	47.697	23,2%
Estacionamiento	64.155	51.897	23,6%	236.323	192.750	22,6%
Comisiones	88.244	42.929	105,6%	170.902	122.389	39,6%
Ingresos por publicidad no tradicional	34.261	15.861	116,0%	99.273	63.001	57,6%
Otros	-358	2.490	-114,4%	7.820	48.588	-83,9%
Ingresos netos de Expensas y FPC⁽²⁾	1.104.702	890.956	24,0%	3.800.390	3.060.134	24,2%
Expensas y FPC	414.683	362.823	14,3%	1.607.590	1.349.725	19,1%
Total ⁽³⁾	1.519.385	1.253.779	21,2%	5.407.981	4.409.859	22,6%

(1) Incluye ingresos de stands \$MM 267,6 acumulados a junio 2018.

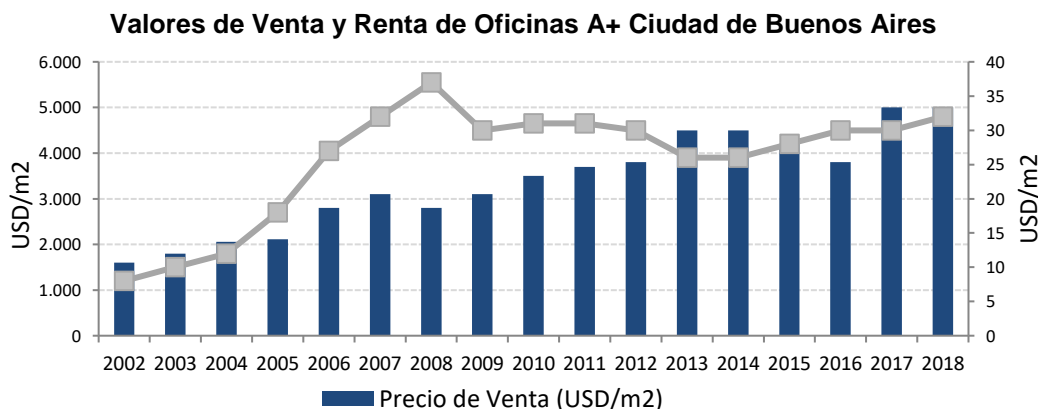
(2) La diferencia con los ingresos del segmento corresponde a eliminaciones contables.

(3) No incluye Patio Olmos.

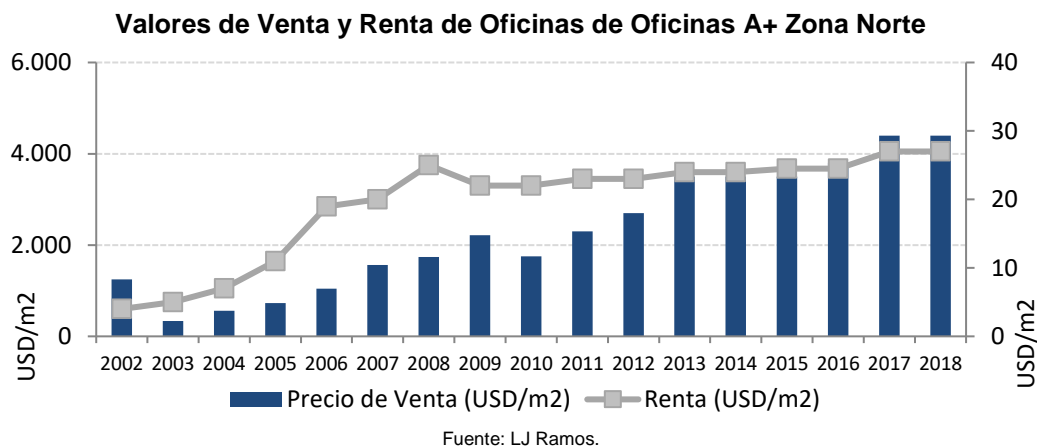
III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado el período de mayor volatilidad cambiaria de los últimos años. El precio por los espacios comerciales Premium permanece en torno a los USD/m² 5.000, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 32 para el segmento A+, y la vacancia se mantiene en niveles del 3,50% a junio de 2018

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



Fuente: LJ Ramos.



La superficie total alquilable al cierre del ejercicio fiscal 2018 fue de 83.213 m2, inferior a la observada en el mismo período del año anterior, producto principalmente de la venta de un piso de la torre Intercontinental de aproximadamente 900 m2.

La ocupación promedio del portfolio disminuyó a 92,3% en relación al mismo período del año anterior, debido principalmente a la toma de posesión en enero 2018 del 100% de los m2 del edificio Philips con una ocupación del 69,8% en el cuarto trimestre del ejercicio 2018. En cuanto a la renta promedio, se mantiene en USD/m2 26,1.

(\$ millones)	IVT 18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	150	114	31,6%	532	434	22,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión	3.519	675	421,3%	5.004	1.359	268,2%
Resultado Operativo	3.607	751	380,4%	5.343	1.636	226,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	-1	0	100,0%	5	6	-16,7%
EBITDA	3.606	751	380,3%	5.348	1.642	225,7%
EBITDA Ajustado¹	87	76	14,7%	344	283	21,6%

	FY 18	FY 17	FY 16
Superficie alquilable	83.213	87.919	81.020
Ocupación	92,3%	96,2%	98,7%
Renta ARS/m2	755	419	358
Renta USD/m2	26,1	25,3	24,0

Durante el ejercicio fiscal 2018, los ingresos de oficinas se incrementaron un 22,6% en relación a igual período de 2017. El último trimestre del año impulsó el crecimiento dado el efecto de la depreciación cambiaria en Argentina en nuestros contratos denominados en dólares. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 21,6% en el período fiscal 2018 comparado con el ejercicio anterior alcanzando los ARS 344 millones

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de junio de 2018:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos mensuales (\$miles) ⁽³⁾	Alquileres acumulados anuales (en \$ miles) ⁽⁴⁾		
						2018	2017	2016
Oficinas								
Edificio República ⁽⁵⁾	28/04/08	19.885	98,4%	100%	16.112	126.318	112.758	75.122
Torre Bankboston ⁽⁵⁾	27/08/07	14.873	85,6%	100%	10.875	86.825	79.498	51.690
Bouchard 551	15/03/07	-	-	100%	296	9.486	3.000	3.000
Intercontinental Plaza ⁽⁵⁾	18/11/97	2.979	100,0%	100%	1.910	20.435	18.810	29.078
Bouchard 710 ⁽⁵⁾	01/06/05	15.014	100,0%	100%	14.094	121.129	85.465	67.250
Dique IV	02/12/97	-	-	100%	-	-	-	15.000
Maipú 1300	28/09/95	-	-	100%	75	301	6.000	6.000
Libertador 498	20/12/95	-	-	100%	-	8.289	7.000	6.000
Suipacha 652/64 ⁽⁵⁾	22/11/91	11.465	86,2%	100%	4.373	33.631	30.007	22.507
Madero 1020	21/12/95	-	-	100%	5	57	44	-
Dot Building ⁽⁵⁾	28/11/06	11.242	100,0%	80,0%	7.881	63.913	50.172	31.229
Philips Building ⁽⁵⁾	05/06/17	7.755	69,8%	100%	3.416	16.313	-	-
Subtotal Oficinas		83.213	92,3%	N/A	59.037	486.697	392.754	306.876
Otras Propiedades								
Santa María del Plata S.A	17/10/97	116.100	91,4%	100%	1.717	13.790	11.981	12.000
Nobleza Piccardo ⁽⁶⁾	31/05/11	109.610	78,0%	50,0%	1.731	6.269	13.217	2.172
Other Properties ⁽⁷⁾	N/A	23.240	64,8%	N/A	1.875	19.860	12.838	11.000
Subtotal Otras Propiedades		248.950	83,2%	N/A	5.323	39.919	38.036	25.172
Total Oficinas y Otros		332.163	85,5%	N/A	64.360	526.616	430.790	332.048

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2018. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2018.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 30 de junio de 2018 en cada propiedad.

(4) Corresponde al total de alquileres consolidados.

(5) A través de IRSA CP.

(6) A través de Quality Invest S.A.

(7) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Anchorena 545 (Chanta IV) y terreno Intercontinental.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación⁽¹⁾ de nuestras oficinas al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2018 y 2017:

	Porcentaje de Ocupación ⁽¹⁾	
	2018	2017
Oficinas		
Edificio República	98,4%	95,2%
Torre Bankboston	85,6%	100,0%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%
Bouchard 710	100,0%	100,0%
Suipacha 652/64	86,2%	86,3%
DOT Building	100,0%	100,0%
Libertador 498	-	100,0%
Edificio Phillips	69,8%	-
Subtotal Oficinas	92,3%	96,2%

(1) Metros cuadrados alquilados según contratos vigentes al 30 de junio de 2018, 2017 y 2016 sobre el área bruta locativa de las oficinas en los mismos períodos

IV. Ventas y Desarrollos

	IVT 18	IVT 17	Var a/a	PF 18	PF 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	42	95	-55,8%	120	99	21,2%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3.704	717	416,6%	4.771	849	462,0%
Resultado Operativo	3.756	761	393,5%	4.759	808	488,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-1	-100,0%	1	-	0,0%
EBITDA	3.756	760	394,1%	4.760	808	489,0%
EBITDA Ajustado	164	45	263,2%	386	80	381,6%

Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos crecieron 21,2% en el ejercicio 2018 comparado con 2017. El EBITDA ajustado fue de ARS 386 millones comparado con ARS 80 millones durante el ejercicio anterior, producto principalmente del impacto del fair value por mayores ventas realizadas de propiedades de inversión (Maipú 1300, Libertador 498, terreno BAICOM e Intercontinental, por parte de IRCP).

Reservas de Tierras

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra de IRSA CP al 30 de junio de 2018:

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construíble (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor Libros (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Beruti (Astor Palermo) - CABA	100%	24/6/2008	-	-	-	229	151
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales - Buenos Aires	100%	19/7/1996	-	-	847	58	46
Total Intangibles (Residencial)			-	-	847	287	197
RESERVAS DE TIERRA							
Polo Dot edificio U - CABA	80%	29/6/2006	5.273	32.000	32.000		674
Catalinas - CABA	100%	26/5/2010	3.648	58.100	16.012		645
Subtotal Oficinas			8.921	90.100	48.012		1.319
Total en Desarrollo			8.921	90.100	48.012		1.319
UOM Luján - Buenos Aires	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-		305
Predio San Martín (Ex Nobleza Piccardo) - Buenos Aires	50%	31/5/2011	159.995	500.000	-		1.406
La Plata - Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	78.614	116.552	-		219
Subtotal Usos Mixtos			1.398.609	1.080.552	-	-	1.930
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA ⁽²⁾	100%	24/9/1997	-	21.536	-	15.831	274
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	8.000	13.500	-	2.160	13
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	18.000	-	18.000	67
Subtotal Residencial			21.000	53.036	-	35.991	355
Terreno Caballito - CABA	100%	20/1/1999	23.791	68.000	30.000	-	376
Terreno Tucumán - Tucumán ⁽³⁾	100%	15/3/2010	18.620	10.000	10.000	-	-
Terreno Paraná - Entre Ríos ⁽³⁾	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
Subtotal Retail			52.433	83.000	45.000	-	376
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	44.957	33.485	-	808
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	19.598	19.598	-	351
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	2.800	5.000	5.000	-	7
Subtotal Oficinas			21.735	69.555	58.083	-	1.167
Total Futuros Desarrollos			1.493.777	1.286.143	103.083	35.991	3.828
Otras Reservas de Tierra⁽¹⁾			1.899		7.297	262	182
Total Reservas de Tierra			1.504.597	1.376.243	158.392	36.253	5.329

(1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665 y Condominios del Alto II

(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones

A continuación, se detalla información sobre expansiones existentes al 30 de junio de 2018:

Expansiones	Participación IRSA CP	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Rosario	100%	2.000	Santa Fé
Mendoza Plaza - Tienda Sodimac + Falabella	100%	12.800	Mendoza
Alto Comahue - Cines	99%	2.200	Neuquén
Subtotal Expansiones en Curso		17.000	
Alto Palermo Lindero	100%	4.000	CABA
Dot Lindero	80%	16.765	CABA
Otras futuras expansiones ⁽¹⁾		85.290	
Subtotal Futuras Expansiones		106.055	
Total en Centros Comerciales		123.055	
Patio Bullrich - Hotel / Oficinas	100%	10.000	CABA
Edificio Philips	100%	20.000	CABA
Subtotal Futuras Expansiones		30.000	
Total en Oficinas		30.000	
Total Expansiones		153.055	

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra propias de IRSA al 30 de junio de 2018:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construable (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor Libros (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Pereiraola (Greenville) - Buenos Aires	100%	21/4/2010	-	-	-	35.239	107
Zetol - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	64.080	518
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	467
Total Intangibles (Residencial)			-	-	-	159.679	1.092
RESERVAS DE TIERRA							
Catalinas - CABA	100%	26/5/2010	3.648	14.820	14.820	-	583
Subtotal Oficinas			3.648	14.820	14.820	-	583
Total en Desarrollo			3.648	14.820	14.820	-	583
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.878.069	3.951.227	-	-	433
Puerto Retiro – CABA ⁽²⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	40
Solares Santa María - CABA	100%	10/7/1997	716.058	716.058	-	-	6.498
Subtotal Usos Mixtos			10.676.178	4.913.438	-	-	6.971
Caballito Manzana 35 - CABA	100%	22/10/1998	9.879	-	-	57.192	459
Subtotal Residencial			9.879	-	-	57.192	459
Total Futuros Desarrollos			10.686.057	4.913.438	-	57.192	7.431
Otras Reservas de Tierra⁽⁴⁾			6.932.987	-	-	4.713	687
Total Reservas de Tierra			17.622.692	4.928.258	14.820	61.905	8.702
Total Reservas de Tierra IRSA + IRSA CP proporcional			18.921.761	6.116.506	151.576	93.206	13.298

(1) Incluye Pilar R8 Km 53, Pontevedra, Mariano Acosta, Merlo, Terreno San Luis, Terreno Llao Llao y remanente Casona Abril

(2) Este terreno mantiene su valor a costo histórico

V. CAPEX

	Desarrollos					
	Centros comerciales: Expansiones				Oficinas: Nuevas	
	Alto Comahue (Cines)	Alto Palermo	Alto Rosario	Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)	Polo Dot (1° etapa)	Catalinas
						
Inicio de Obra	PF2017	PF2019	PF2018	PF2018	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2020	PF2019	PF2019/20	PF2019	PF2020
ABL (m2)	2.200	3.900	2.000	12.800	32.000	16.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	100%	100%	100%	100%	80%	45%
Monto de inversión (millones)	~ARS 180	USD 28,5	USD 3,0	USD 13,7	~ARS 1.000	~ARS 720
Avance de Obra (%)	97%	0%	0%	0%	74%	16%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 0,3	USD 6-8	USD 0,4	USD 1,3	USD 8-10	USD 6-8

Expansiones de Centros Comerciales

Durante el próximo ejercicio, prevemos incorporar aproximadamente 17.000 m2 de las obras de ampliación en curso de algunos de nuestros centros comerciales. Sumaremos próximamente 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de aproximadamente 12.800 m2 a la vez que expandiremos su tienda Falabella y 2.000 m2 de ampliación en Alto Rosario donde recientemente inauguramos una gran tienda Zara.

Durante el próximo ejercicio prevemos lanzar la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015.

1° Etapa Polo Dot

El proyecto denominado “Polo Dot”, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones en la zona. El proyecto total consistirá en 3 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) en reservas de tierras propiedad de la compañía y ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m2 de ABL. En una 1° etapa, estamos desarrollando un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contratos de alquiler por la totalidad de la superficie. La inversión total estimada asciende a la suma estimada de ARS 1.000 millones, y al 30 de junio de 2018, el grado de avance de obra era del 74%.

Edificio Catalinas

El edificio a construir constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 16.000 m2 correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio en construcción. La inversión estimada correspondiente a IRSA Propiedades Comerciales asciende a la suma de ARS 720 millones y al 30 de junio de 2018, el grado de avance del desarrollo era del 16%.

VI. Hoteles

Durante el período fiscal 2018, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 34,2% principalmente debido a la depreciación del tipo de cambio, un incremento en la tarifa promedio y en la ocupación. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 39 millones durante el período bajo análisis.

Hoteles (en ARS M)	IVT 18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Ingresos	234	157	49,0%	973	725	34,2%
Resultado Operativo	-10	-30	-66,7%	25	6	316,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	6	-50,0%	14	14	0,0%
EBITDA	-7	-24	-70,8%	39	20	95,0%

	IVT 18	IIIT 18	IIT 18	IT 18	IVT 17
Ocupación Promedio	70,1%	71,9%	71,5%	68,4%	67,3%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	3.682	3.625	3.420	3.290	2.803
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	191	198	195	190	181

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 30 de junio de 2018:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación \$ ⁽²⁾	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (en millones)		
						2018	2017	2016
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	309	74,9%	2.781	343	272	195
Sheraton Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	80,00%	200	76,1%	2.728	212	151	119
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50,00%	205	56,9%	6.713	424	302	220
Total	-	-	714	70,1%	3.682	979	725	534

(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.

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

VII. Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

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

Al 30 de junio de 2018, el edificio estaba ocupado en un 96,9% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m² 77,5.

Lipstick	Jun-18	Jun-17	YoY Var
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.094	-
Ocupación	96,9%	95,2%	1,7 p.p
Renta (US\$/m2)	77,5	69,2	12,0%

Durante 2018 hemos refinanciado exitosamente la deuda del edificio "Lipstick" reduciéndola de USD 113 millones a USD 53 millones, extendiendo el plazo al 30 de abril de 2020 y reduciendo la tasa de interés del préstamo de Libor + 4% a Libor + 2%. Nuestro principal desafío a futuro será seguir optimizando su estructura de financiamiento y lograr ocupar los m² que liberará su principal locatario, Latham & Watkins, en el ejercicio 2021.

Inversión en Condor Hospitality Trust.

Mantenemos nuestra inversión en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust (NYSE: CDOR), a través principalmente de nuestra subsidiaria Real Estate Investment Group VII L.P ("REIG VII"), de la cual poseemos un un 100%. Condor es un REIT listado en NYSE y se focaliza en hoteles de categoría media en diversos estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias.

La estrategia de inversión de Condor es constituir un portfolio de premium branded, select service hotels dentro de las 100 Áreas Estadísticas Metropolitanas ("MSA") principales con un enfoque particular en el rango de MSA 20 a 60. Desde el inicio de la reconversión del portfolio de hoteles en 2015, Condor ha adquirido 14 hoteles select service de alta calidad en sus mercados objetivo por un precio total de compra de \$277 millones aproximadamente. Además, durante este tiempo, ha vendido 53 legacy assets por un valor total de \$161 millones aproximadamente.

Al 30 de junio de 2018 el Grupo era tenedor de 2.245.100 acciones ordinarias de Condor representativas de aproximadamente 18,9% del capital social y votos de la sociedad. Asimismo, era titular de 325.752 acciones preferidas serie E, y mantiene un promissory note convertible en 64.964 acciones ordinarias (a razón de US\$ 10,4 por acción).

VIII. Corporativo

(\$ millones)	IVT 18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	-	-	-	-	-	0,0%
Resultado Operativo	-38	-46	-17,4%	-151	-132	14,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	1	0,0%	1	1	0,0%
EBITDA⁽¹⁾	-37	-45	-17,8%	-150	-131	14,5%

IX. Operaciones financieras y Otros

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

- BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 30 de junio de 2018 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período fiscal 2018 resultados por ARS 619 vs ARS 83 millones generados en el ejercicio 2017. Con fecha 9 de abril de 2018 el Banco Hipotecario aprobó la distribución de un dividendo en efectivo de ARS 200

millones, los cuales fueron puestos a disposición el día 23 de abril de 2018. La sociedad ha recibido la suma de ARS 59,8 millones correspondiente con su participación accionaria.

- Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

Centro de Operaciones en Israel

X: Inversión en IDB Development Corporation y Discount Investment Corporation (“DIC”)

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

- El segmento **“Bienes Raíces”** 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.
- 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 **“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 la inversión en 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 14, el Grupo no posee el control de Clal, por lo tanto, no consolida línea por línea, sino que expone la inversión 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”** incluye los activos y resultados provenientes de otras actividades diversas, tales como desarrollos tecnológicos, turismo, activos de petróleo y gas, electrónica, y otros varios.

Resultados del Segmento

En el siguiente cuadro se expresan los resultados de nuestro Centro de Operaciones de Israel por el período consolidado de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018.

Centro de Operaciones Israel (ARS Millones)

30 de junio de 2018 (por el período 01/07/17 al 30/06/18)

	Bienes Raíces	Supermercados	Telecomunicaciones	Seguros	Otros	Corporativo	Total
Ingresos	6.180	60.470	19.347	-	583	-	86.580
Costos	-2.619	-44.563	-13.899	-	-314	-	-61.395
Ganancia bruta	3.561	15.907	5.448	-	269	-	25.185
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.996	164	-	-	-	-	2.160
Gastos generales y de administración	-363	-878	-1.810	-	-445	-374	-3.870
Gastos de comercialización	-115	-12.749	-3.974	-	-148	-	-16.986
Otros resultados operativos, netos	98	-177	140	-	-28	434	467
Ganancia / (Pérdida) operativa	5.177	2.267	-196	-	-352	60	6.956
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	167	20	-	-	-230	-	-43
Ganancia / (Pérdida) del segmento	5.344	2.287	-196	-	-582	60	6.913
Activos operativos	134.037	13.303	49.797	12.254	36.178	21.231	266.800
Pasivos operativos	-104.202	-	-38.804	-1.214	-2.658	-68.574	-215.452
Activos (Pasivos) operativos, netos	29.835	13.303	10.993	11.040	33.520	-47.343	51.348

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

Bienes Raíces (Property & Building - PBC) - ARS MM	IVT 18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Ingresos	2.387	1.076	121,8%	6.180	4.918	25,7%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	785	-661	-218,8%	1.996	261	664,8%
Resultado Operativo	1.616	-89	-1.915,7%	5.177	2.511	106,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	5	4	25,0%	19	27	-29,6%
EBITDA	1.621	-85	-2.007,1%	5.196	2.538	104,7%
EBITDA ajustado	838	434	93,1%	3.289	2.296	43,2%

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria Property & Building (“PBC”) alcanzaron en el período de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018 los \$ 6.180 millones y \$5.177 millones respectivamente y para el mismo período finalizado el 30 de junio de 2017, alcanzaron los \$ 4.918 millones y \$2.511 millones respectivamente. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio del 27% del peso argentino frente al shekel israelí, un aumento de aproximadamente 25.000 m2 respecto del ejercicio 2017 y un aumento en el valor de la renta. Adicionalmente el mercado se caracterizó por mantener una estabilidad en términos de demanda y tasas de ocupación el mantenimiento de una alta ocupación con tasas de aproximadamente el 97%.

Supermercados (Shufersal) - \$ MM	IVT 18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Ingresos	18.010	12.176	47,9%	60.470	47.277	27,9%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	15	-100,0%	164	113	45,1%
Resultado Operativo	600	503	19,3%	2.267	1.762	28,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	501	347	44,4%	1.777	1.314	35,2%
EBITDA	1.101	850	29,5%	4.044	3.076	31,5%
EBITDA ajustado	1.101	835	31,9%	3.880	2.963	30,9%

El segmento de **Supermercados**, a través de Shufersal, alcanzó en el ejercicio 2018 ingresos por \$ 60.470 millones en tanto el resultado operativo de este segmento alcanzó los \$ 2.267 millones, durante el ejercicio 2017 los ingresos fueron de \$ 47.277 millones en tanto el resultado operativo de este segmento fue de \$ 1.762 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio del 27% del peso argentino frente al shekel israelí, la consolidación de New Pharm en Shufersal a partir del 3Q de 2018, comenzado por un incremento en los gastos de comercialización por la nueva tarjeta ICC. Adicionalmente se mejoró el mix de la cartera donde la marca propia gana participación generando un aumento en la rentabilidad seguido también por una reducción en los costos de distribución a partir de la automatización de una planta propia de Shufersal.

Telecomunicaciones (Cellcom) - \$ MM	IVT 18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Ingresos	5.317	4.061	30,9%	19.347	15.964	21,2%
Resultado Operativo	-229	-98	133,7%	-196	-253	-22,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	900	745	20,8%	3.602	3.210	12,2%
EBITDA	671	647	3,7%	3.406	2.957	15,2%

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por “Cellcom” alcanzó en el período de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018 los \$ 19.347 millones de ingresos y una pérdida operativa de \$ 196 millones. Para el mismo período de 2017, los ingresos fueron de \$ 15.964 millones y la pérdida operativa de \$ 253 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio del 27% del peso argentino frente al shekel israelí y a la erosión constante en los ingresos de los servicios móviles, los cuales fue compensados parcialmente por un aumento de los ingresos relacionados a líneas fijas, televisión e internet. Asimismo, los costos de contenido para televisión e internet se incrementaron en mayor medida que los ingresos que generaron, como así también hubo un incremento en los gastos de comercialización con el objetivo de captar más clientes.

Otros (Gastos corporativos y resto de subsidiarias) - \$ MM	IVT 18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Ingresos	308	79	289,9%	583	263	121,7%
Resultado Operativo	-167	-120	39,2%	-352	-364	-3,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	11	80	-86,3%	59	120	-50,8%
EBITDA	-156	-40	290,0%	-293	-244	20,1%

El segmento “**Otros**” alcanzó ingresos en el período de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018 por \$ 583 millones y una pérdida operativa de \$ 352 millones. Durante el mismo período finalizado el 30 de junio de 2017, alcanzó ingresos

por \$ 263 millones y una pérdida operativa de \$364 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio del 27% del peso argentino frente al shekel israelí y una mejora en los ingresos de Epsilon.

Corporativo (Gastos corporativos y resto de subsidiarias) - \$ MM	IVT 18	IVT 17	Var a/a	FY 18	FY 17	Var a/a
Ingresos	-	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	-88	-66	33,3%	60	-432	-113,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	-88	-66	33,3%	60	-432	-113,9%

El segmento “**Corporativo**” alcanzó en el período de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018 un resultado operativo de \$ 60 millones y para el mismo período finalizado el 30 de junio de 2017, una pérdida operativa de \$432 millones. Esto se debe principalmente a una depreciación promedio del 27% del peso argentino frente al shekel israelí y en el ejercicio se registró un resultado positivo de NIS 80 Millones por la resolución favorable del juicio a Ma’ariv.

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 30/06/2018 ascendía a \$ 12.254 millones.

Continuando con las instrucciones dadas por parte de la Comisión de Mercado de Capitales, Seguro y Ahorro de Israel al Administrador en torno a los lineamientos respecto a la venta de acciones en Clal, durante el ejercicio 2018, y con posterioridad, IDBD ha vendido un 20% adicional de su participación accionaria en Clal a través de cuatro transacciones de swap, de acuerdo a los mismos principios que aplicaron a la transacción de swap que fuera realizada e informada al mercado el 3 mayo de 2017. Luego de completarse estas transacciones la tenencia de IDBD en Clal se redujo al 29,8% de su capital social. Adicionalmente, IDBD tiene derecho a un potencial resultado, en el marco de las transacciones de swaps realizadas, las cuales acumulan el 25% de las acciones de Clal.

XI. EBITDA por segmento (ARS millones)

Centro de Operaciones Argentina

FY 18	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	14.060	5.343	4.759	25	-69	-151	209	24.176
Depreciaciones y amortizaciones	28	5	1	14	1	1	0	50
EBITDA	14.088	5.348	4.760	39	-68	-150	209	24.226

FY 17	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Corporativo	Otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	4.258	1.636	808	6	-16	-132	4	6.564
Depreciaciones y amortizaciones	18	6	0	14	0	1	0	39
EBITDA	4.276	1.642	808	20	-16	-131	4	6.603
Var EBITDA	229,5%	225,7%	489,0%	95,0%	325,0%	14,5%	5.125,0%	266,9%

Centro de Operaciones Israel

FY 18	Bienes Raíces	Supermercados	Tele-comunicaciones	Otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	5.177	2.267	-196	-352	6.896
Depreciaciones y amortizaciones	19	1.777	3.602	59	5.457
EBITDA	5.196	4.044	3.406	-293	12.353
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-1.907	-164	-	-	-2.071
EBITDA Ajustado	3.289	3.880	3.406	-293	10.282

FY 17	Bienes Raíces	Supermercados	Tele-comunicaciones	Otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	2.511	1.762	-253	-364	3.656
Depreciaciones y amortizaciones	27	1.314	3.210	120	4.671
EBITDA	2.538	3.076	2.957	-244	8.327
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-242	-113	-	-	-355
EBITDA Ajustado	2.296	2.963	2.957	-244	7.972
Var EBITDA	104,7%	31,5%	15,2%	20,1%	48,3%
Var EBITDA Ajustado	43,2%	30,9%	15,2%	20,1%	29,0%

XII. 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	Operaciones discontinuadas	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	91.888	-46	-60.470	1.726	-10	33.088
Costos	-62.461	29	44.563	-1.760	-	-19.629
Ganancia bruta	29.427	-17	-15.907	-34	-10	13.459
Resultado por venta de propiedades de inversión	23.507	-738	-164	-	-	22.605
Gastos generales y de administración	-4.773	13	878	-	13	-3.869
Gastos de comercialización	-17.418	6	12.749	-	-	-4.663
Otros resultados operativos, netos	389	19	177	-	-3	582
Ganancia Operativa	31.132	-717	-2.267	-34	-	28.114
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-1.312	611	-20	-	-	-721
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	29.820	-106	-2.287	-34	-	27.393

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

XIII. Deuda financiera y otras

Centro de Operaciones Argentina

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2018:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	22,8	Variable	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VII	ARS	13,3	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VIII	USD	184,5	7,00%	sep-19
Otra deuda	USD	44,1	-	feb-22
Deuda Total IRSA		336,2		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA ⁽²⁾	USD	0,9		
Deuda Neta IRSA	USD	335,3		
Descubiertos Bancarios	ARS	0,2	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRCP Clase IV	USD	140,0	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		535,2		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾		304,7		
Deuda Neta Consolidada		230,5		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 28,85 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

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

(3) "Efectivo & Equivalentes más Inversiones IRSA CP" incluye Efectivo & Equivalentes IRSA CP + Inversiones en activos financieros corrientes y nuestra tenencia en las Obligaciones Negociables de TGLT.

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

Centro de Operaciones de Israel

Deuda financiera al 30 de junio de 2018

Deuda	Monto ⁽¹⁾
Deuda Total IDBD	966
Deuda Total DIC	973

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 3,6573 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

XIV. Hechos Relevantes del Periodo y Posteriores

Centro de Operaciones de Argentina

Julio 2017: Venta de reserva de tierra BAICOM

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

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

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

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

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

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

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

Octubre 2017: Venta de participación accionaria de IRSA Propiedades Comerciales

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad ha vendido en el mercado secundario 10,240,000 de acciones ordinarias, valor nominal Ps.1.00 por acción, que estará representada por American Depositary Shares ("ADSs"), cada uno representando cuatro acciones ordinarias, de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que representan el 8,1% de IRSA Propiedades Comerciales. La tenencia accionaria de la Sociedad sobre IRSA CP luego de la transacción antes mencionada asciende a 86.5%.

Octubre 2017: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

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

- Distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 1.400 millones.
- Remuneraciones al Directorio y la Comisión Fiscalizadora por el ejercicio fiscal 2017 cerrado el 30 de junio de 2017.

- Renovación de Directores titulares y suplentes por vencimiento de mandato y designación de nuevo director suplente.
- La creación de un nuevo Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 350 millones.

Noviembre 2017: Pago de dividendo en efectivo

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

Centro de Operaciones de Israel

Noviembre 2017: Compra de acciones de DIC por Dolphin

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

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

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

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

Diciembre 2017: Compra de acciones de IDBD a IFISA

En diciembre 2017 Dolphin Netherlands B.V. (Dolphin), ha suscripto un contrato de compraventa de acciones, por la totalidad de las acciones que IFISA poseía de IDBD las cuales ascendían al 31,7% del capital social. De esta forma Dolphin posee, al cierre del presente período, una tenencia del 100% de las acciones de IDBD. La transacción se ha realizado a un precio de NIS 398 millones (equivalente a aproximadamente NIS 1,968 por acción y a aproximadamente ARS 1.968 millones a la fecha de la transacción). Como contraprestación de la transacción se han cancelado todos los créditos que Dolphin mantenía con IFISA más un pago en efectivo de US\$ 33,7 millones (equivalentes a ARS 588 millones a la fecha de la transacción). La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando una reducción del patrimonio atribuible a la sociedad controlante por ARS 2.923 millones.

Mayo 2018: Swap de acciones de DIC

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

Junio 2018: Venta de acciones de Shufersal

Con fecha 20 de junio de 2018, DIC ha vendido a inversores institucionales el 16,56% de su participación en el capital social de Shufersal Ltd. por un monto de NIS 853,7 millones (NIS/acción 21,83) reduciendo su participación de 50,1% a aproximadamente el 33,6% de su capital social y dejando de controlar Shufersal Ltd. Como consecuencia de ello, DIC discontinuará la consolidación de los estados financieros de Shufersal Ltd. en sus estados financieros.

El resultado contable estimado en IRSA por la operación de venta de las acciones y la revaluación a valor razonable de la tenencia remanente en Shufersal Ltd. es de ARS 8.500 millones y será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del cuarto trimestre del período fiscal 2018.

XV. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Nuestros negocios del centro de operaciones en Argentina e Israel han mostrado firmes resultados en el ejercicio fiscal 2018. Creemos que la diversificación de nuestro negocio en activos de real estate en Argentina y fuera del país nos posiciona favorablemente para encarar todos los desafíos y oportunidades que presenten los años venideros.

En relación a nuestro centro de operaciones de Argentina, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. sigue consolidándose como la compañía líder de real estate comercial en Argentina. Sus principales negocios de centros comerciales y oficinas mostraron un buen nivel de crecimiento durante este año. La volatilidad cambiaria del último trimestre del año fiscal ha modificado hacia la baja la proyección de crecimiento de la actividad económica para el ejercicio 2019 y en este contexto, se nos presenta como desafío poder mantener el nivel de consumo en nuestros centros comerciales.

En materia de inversiones, durante el próximo ejercicio, prevemos incorporar aproximadamente 17.000 m2 de las obras de ampliación en curso de algunos de nuestros centros comerciales. Asimismo, pondremos en operación el edificio de oficinas "Polo Dot", de 32.000 m2 de ABL, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, que ya se encuentra alquilado en su totalidad a locatarios de gran nivel como la compañía de e-commerce "Mercado Libre" y la de retail "Falabella". Adicionalmente, avanzaremos en el desarrollo de 35.468 m2 de ABL del edificio "Catalinas" ubicado en una de las zonas más premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina.

Además de los proyectos en curso, la compañía cuenta con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en Argentina en un contexto de una industria de alto potencial. Esperamos contar con las condiciones económicas, financieras y gubernamentales para poder ir ejecutando nuestro plan de crecimiento.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, hemos refinanciado exitosamente la deuda del edificio "Lipstick" a 2020 a una tasa de interés muy competitiva y nuestro principal desafío en 2019 será seguir optimizando su estructura de financiamiento.

En relación a la inversión en la compañía israelí IDBD, estamos muy satisfechos con los resultados obtenidos durante el ejercicio 2018. Seguiremos trabajando en 2019 para seguir reduciendo los niveles de deuda de la compañía, vender los activos no estratégicos del portfolio y mejorar los márgenes operativos de cada una de las subsidiarias operativas. Asimismo, trabajaremos en el cumplimiento de la 2da etapa de requerimiento de la Ley de Concentración, que exige eliminar un nivel más de compañía pública antes de diciembre de 2019.

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la posición financiera y bajo endeudamiento de la Compañía y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar consolidando el mejor portafolio de Argentina e Israel. Asimismo, como parte de nuestro continuo monitoreo de oportunidades de negocios y sujeto a las condiciones generales y particulares del mercado nacional e internacional, continuamos evaluando diferentes alternativas a fin de optimizar nuestra estructura de capital.

**Estados de Situación Financiera Consolidados
al 30 de junio de 2018, 2017 y 2016.**

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

	Nota	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2016
ACTIVO				
Activo no corriente				
Propiedades de inversión	9	162.726	99.953	82.703
Propiedades, planta y equipo	10	13.403	27.113	24.049
Propiedades para la venta	11, 24	6.018	4.532	4.730
Activos intangibles	12	12.297	12.387	11.763
Otros activos		189	-	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	24.650	7.885	16.880
Activos por impuesto diferido	20	380	285	51
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		415	145	123
Activos restringidos	13	2.044	448	54
Créditos por ventas y otros créditos	14	8.142	4.974	3.441
Beneficios a los empleados		-	-	4
Inversiones en activos financieros	13	1.703	1.772	2.226
Activos financieros disponibles para la venta	13	7.788	6.225	3.346
Instrumentos financieros derivados	13	-	31	8
Total del activo no corriente		239.755	165.750	149.378
Activo corriente				
Propiedades para la venta	11, 24	3.232	1.249	241
Inventarios	24	630	4.260	3.246
Activos restringidos	13	4.245	506	564
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		399	339	506
Grupo de activos destinados para la venta	31	5.192	2.681	-
Créditos por ventas y otros créditos	14	14.947	17.264	13.409
Inversiones en activos financieros	13	25.503	11.951	9.656
Activos financieros disponibles para la venta	13	4.466	2.337	1.256
Instrumentos financieros derivados	13	87	51	19
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	37.317	24.854	13.866
Total del activo corriente		96.018	65.492	42.763
TOTAL DEL ACTIVO		335.773	231.242	192.141
PATRIMONIO NETO				
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante				
Capital social		575	575	575
Acciones propias en cartera		4	4	4
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		123	123	123
Prima de emisión		793	793	793
Prima por negociación de acciones propias en cartera		19	17	16
Reserva legal		143	143	117
Reserva especial RG CNV 609/12		2.751	2.751	2.755
Otras reservas		2.111	2.165	990
Resultados no asignados		30.902	19.293	16.259
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		37.421	25.864	21.632
Interés no controlante		37.120	21.472	14.224
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		74.541	47.336	35.856
PASIVO				
Pasivo no corriente				
Préstamos	19	181.046	109.489	90.680
Pasivos por impuesto diferido	20	26.197	23.024	19.150
Deudas comerciales y otras deudas	17	3.484	3.040	1.518
Provisiones	18	3.549	943	532
Beneficios a los empleados	28	110	763	689
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		-	-	-
Instrumentos financieros derivados	13	24	86	105
Remuneraciones y cargas sociales		66	127	11
Total del pasivo no corriente		214.476	137.472	112.685
Pasivo corriente				
Deudas comerciales y otras deudas	17	14.617	20.839	17.874
Préstamos	19	25.587	19.926	22.252
Provisiones	18	1.053	890	1.039
Grupo de pasivos destinados para la venta	31	3.243	1.855	-
Remuneraciones y cargas sociales		1.553	2.041	1.707
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		522	797	616
Instrumentos financieros derivados	13	181	86	112
Total del pasivo corriente		46.756	46.434	43.600
TOTAL DEL PASIVO		261.232	183.906	156.285
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		335.773	231.242	192.141

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

Estados de Resultados Consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2018, 2017 y 2016
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.18	30.06.17	30.06.16
Ingresos	22	33.088	27.004	12.916
Costos	23, 24	(19.629)	(16.033)	(7.036)
Ganancia bruta		13.459	10.971	5.880
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	22.605	4.340	17.536
Gastos generales y de administración	23	(3.869)	(3.219)	(1.639)
Gastos de comercialización	23	(4.663)	(4.007)	(1.842)
Otros resultados operativos, netos	25	582	(206)	20
Ganancia operativa		28.114	7.879	19.955
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	(721)	109	(135)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		27.393	7.988	19.820
Ingresos financieros	26	1.761	937	1.264
Costos financieros	26	(21.058)	(8.072)	(5.571)
Otros resultados financieros	26	596	3.040	(509)
Resultados financieros, netos		(18.701)	(4.095)	(4.816)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		8.692	3.893	15.004
Impuesto a las ganancias	20	124	(2.766)	(6.325)
Resultado de operaciones continuadas		8.816	1.127	8.679
Resultado de operaciones discontinuadas	32	12.479	4.093	817
Resultado del ejercicio		21.295	5.220	9.496
Otros resultados integrales:				
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>				
Diferencia de conversión		12.689	1.309	2.699
Participación en otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos		922	1.920	(178)
Superávit por revaluación		99	-	-
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura neta de impuestos a las ganancias		(19)	124	3
<i>Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados, netos de impuesto a las ganancias:</i>				
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos		(12)	(10)	(10)
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas		13.679	3.343	2.514
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas		435	1.170	1.641
Total de otros resultados integrales del ejercicio		14.114	4.513	4.155
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		35.409	9.733	13.651
Resultado integral de operaciones continuadas		22.495	4.470	11.193
Resultado integral de operaciones discontinuadas		12.914	5.263	2.458
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		35.409	9.733	13.651
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		15.003	3.030	8.973
Interés no controlante		6.292	2.190	523
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		5.278	1.383	8.635
Interés no controlante		3.538	(256)	44
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		15.532	4.054	9.065
Interés no controlante		19.877	5.679	4.586
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		5.338	1.802	8.296
Interés no controlante		17.157	2.668	2.897
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico		26,09	5,27	15,61
Diluido		25,91	5,23	15,50
Resultado de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico		9,18	2,41	15,02
Diluido		9,12	2,39	14,91

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

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2018, 2017 y 2016
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.18	30.06.17	30.06.16
Actividades operativas:				
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	11.176	6.736	4.015
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(981)	(957)	(778)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas		10.195	5.779	3.237
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		4.144	3.280	889
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		14.339	9.059	4.126
Actividades de inversión:				
Aumento de participación en asociadas y negocios conjuntos		(209)	(531)	(207)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(3.200)	(2.751)	(882)
Anticipos financieros		-	-	(7)
Cobros por venta de propiedades de inversión		674	291	1.325
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(1.877)	(1.298)	(477)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		17	8	-
Adquisición de activos intangibles		(629)	(370)	(86)
Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos		(46)	(46)	9.193
Aumento de activos restringidos, netos		(3.065)	(396)	-
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		301	216	14
Dividendos cobrados de activos financieros		289	35	72
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		252	-	9
Cobro de préstamos otorgados		612	-	-
Cobro por liquidación de asociada		7	-	-
Adquisición de inversiones en activos financieros		(21.999)	(4.752)	(11.895)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		20.526	4.569	11.951
Intereses cobrados de activos financieros		463	212	102
Pago por adquisición de otros activos		(120)	-	-
Préstamos otorgados a vinculadas		(348)	(4)	(862)
Préstamos otorgados		(102)	-	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión continuadas		(8.454)	(4.817)	8.250
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión discontinuadas		(3.119)	2.749	(27)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión		(11.573)	(2.068)	8.223
Actividades de financiación:				
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables		17.853	26.596	146.396
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(17.969)	(17.780)	(145.401)
Obtención / (cancelación) neta préstamos de corto plazo		345	(862)	752
Préstamos obtenidos de partes relacionadas		4	-	4
Cancelación de préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos		-	(14)	(6)
Intereses pagados		(6.999)	(5.326)	(2.934)
Emisión de capital en subsidiarias		-	857	-
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias		(31)	73	(184)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		1.347	202	1
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias		(612)	(117)	(802)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias		2.507	2.528	-
Dividendos pagados		(1.392)	-	-
Cobros por reclamos		-	-	90
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias		(1.259)	(2.037)	(106)
Adquisición de instrumentos financieros derivados		-	(131)	-
Cobros netos por instrumentos financieros derivados		81	151	1.331
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación continuadas		(6.125)	4.140	(859)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas		2.258	(2.603)	(3.109)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación		(3.867)	1.537	(3.968)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		(4.384)	5.102	10.628
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		3.283	3.426	(2.247)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1.101)	8.528	8.381
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	13	24.854	13.866	375
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta		(347)	(157)	-
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		13.911	2.617	5.110
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	13	37.317	24.854	13.866

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

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º 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 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7º Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

Tel (toll free) 1 888 BNY ADRS (269-2377)

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com



Símbolo BYMA: **IRSA** / Símbolo NYSE: **IRS**