

Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2016



Torre Boston – CABA (Argentina)

**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente al año fiscal 2016
Viernes, 9 de septiembre de 2016, 12:30 PM Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

1-877-317-6776 (toll free) ó

1-412-317-6776 (international)

Conference ID # IRSA

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.neo1.net/Cover.aspx?PlatformId=U1gYIV0tgxew%2BOQ0wD3%2FJw%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 21 de septiembre de 2016

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10091000**

Para mayor información

Alejandro Elsztain – IIVP

Matías Gaivironsky – CFO

+ (5411) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

www.irsa.com.ar

Seguinos en Twitter  **@irsair**



Datos Sobresalientes

- Durante este ejercicio 2016, comenzamos a consolidar los resultados de nuestra inversión en IDB Development Corporation.
- El EBITDA del ejercicio 2016 fue de ARS 6.178 millones (ARS 2.974 millones de Argentina y ARS 3.204 millones de Israel) en tanto el resultado neto registró una pérdida de ARS 1.872 millones explicado principalmente por conceptos que no implican erogaciones de efectivo como diferencias de tipo de cambio y la valuación a mercado de Clal, propiedad de IDBD.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 34% en el periodo fiscal 2016 (30% en mismos centros comerciales) y el EBITDA del segmento creció un 36% alcanzando los ARS 1.810 millones.
- Hemos realizado ventas de propiedades de inversión durante el ejercicio 2016 generando una ganancia de ARS 1.113 millones.
- En relación a nuestra inversión en IDBD, hemos cumplido este año con todos nuestros compromisos pactados e IDBD ha utilizado dichos fondos para reducir su deuda de NIS 4.814 millones a NIS 2.785 millones.
- Con posterioridad al cierre, IRSA emitió un bono local por USD 184,5 millones al 7% y ARS 384,2 millones a Badlar + 299 bps con vencimiento en 2019 para cancelar casi la totalidad de su deuda de corto plazo.

Carta a los Accionistas

Señores Accionistas:

El ejercicio 2016 estuvo signado por importantes acontecimientos. A nivel país, la nueva administración ofrece un cambio de ciclo en el marco de un contexto favorable, reglas claras y gran interés de los inversores internacionales en Argentina. En este sentido, lanzamos un plan ambicioso de inversión en proyectos inmobiliarios en el país para los próximos periodos fiscales. Asimismo, incrementamos nuestra inversión en la compañía israelí IDBD tomando efectivo control y consolidando los resultados en nuestros estados contables.

En términos de resultados, si bien el ejercicio arrojó una pérdida de ARS 1.872 millones explicado por mayores cargas financieras y diferencias de tipo de cambio, los resultados operativos de nuestras principales líneas de negocio mostraron una sólida performance.

En relación a nuestros segmentos de renta, nos sentimos muy satisfechos con los resultados operativos de nuestros centros comerciales y edificios de oficinas en el transcurso del año 2016. Las ventas de nuestros locatarios en shoppings crecieron un 34% en el año (30% mismos centros comerciales) y la ocupación alcanzó niveles óptimos, del 98,4%, en tanto la renta de las oficinas se ubicó en promedio en US\$/m² 26,9 con una ocupación también casi plena del 98,7%. Aprovechando la creciente demanda y precios sostenidos, vendimos activos de oficinas durante el ejercicio a cap rates muy atractivos esperando recuperar los m² vendidos en nuevos proyectos a desarrollar durante los próximos periodos fiscales. Los tres hoteles de nuestro portfolio observaron tarifas por habitación estables en USD y niveles de ocupación en línea al 2015.

Con más de 400.000 m² de Area Bruta Locativa (ABL) y un potencial de aproximadamente 340.000 m² entre proyectos de expansión y nuevos desarrollos de centros comerciales y oficinas, en un contexto de una industria que no ha alcanzado su madurez y goza de gran potencial, creemos que nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales cuenta con una sólida posición para capitalizar las diversas oportunidades que puedan surgir en el futuro en nuestro país.

En este sentido IRSA Propiedades Comerciales lanzó un plan de inversiones de aproximadamente USD 400 millones (entre lo que aportará la compañía y lo que aplicarán los locatarios e inquilinos) para los próximos periodos fiscales. Los proyectos abarcan 290.000 m² entre oficinas, residencias y centros comerciales estimándose que generarán unos 4.000 puestos de trabajo entre quienes trabajen en la construcción y los que luego sean empleados de los nuevos locales y edificios, sin considerar el efecto multiplicador sobre las industrias vinculadas con los proyectos inmobiliarios en términos de inversión, generación de puestos de trabajo y reactivación de la economía.

Uno de los principales proyectos lanzados para el próximo ejercicio es la ampliación de nuestro shopping Alto Palermo, que goza de una ubicación única en el corazón de la ciudad y es el centro comercial que más vende por m² en Latinoamérica. El proyecto suma aproximadamente 4.000 m² de área bruta locativa al shopping y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido el año pasado con el objetivo de hacer viable el proyecto. Estimamos un plazo de obra de entre 18 y 24 meses.

Otro proyecto que estamos lanzando es el denominado "Polo Dot", ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires que ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones en la zona. El proyecto total consistirá en 3 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) en reservas de tierras propiedad de la compañía y ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m² de ABL. En una 1° etapa, desarrollaremos un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 30.000 m² sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contrato de alquiler por más de la mitad de la

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

superficie, previo al inicio de la obra. La construcción comenzará durante el próximo período fiscal y estimamos un plazo de entre 18 y 24 meses para poner el edificio en operación. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m² de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios con niveles de renta atractivos y alta ocupación.

En el último trimestre del año, hemos vendido a nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A (“IRSA CP”). 16.012 m² correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio a construir en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina, manteniendo 14.820 m² en manos de la sociedad para su eventual desarrollo para renta y/o venta. El edificio a construir constará de 35.468 m² de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras, previéndose un plazo de obra de aproximadamente 3 años. Este edificio se convertirá en un icono emblemático de la ciudad al ser el único con 60 metros de ancho frente al Río de la Plata, a la vez que tendrá Certificación LEED, que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio.

Nuestro segmento de ventas y desarrollos que refleja el valor que la Compañía tiene en sus reservas de tierra en el país alcanzó resultados extraordinarios provenientes de mayores ventas de propiedades de inversión. Aprovechando la fuerte demanda por nuestros espacios y los sostenidos precios de oficinas Premium en Buenos Aires, hemos vendido durante el año el edificio “Dique IV” ubicado en Puerto Madero, de 11.242 m² de ABL por ARS 649 millones (USD/m² 3.800), 9,5 veces por encima de su valor libros así como también 3.451 m² del edificio Maipú 1300, en 8,5 veces su valor libros. A través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales, hemos vendido 7.220 m² del edificio “Intercontinental Plaza” a un precio de \$ 366,0 millones (aproximadamente US\$/m² 3.500). Asimismo, como parte de nuestra estrategia de venta de terrenos no estratégicos para la compañía, hemos vendido este año la reserva Isla Sirgadero de 826 hectáreas en la provincia de Santa Fe por ARS 37 millones, 7,7 veces su valor libros.

Siguiendo nuestra visión de largo plazo del real estate como resguardo de valor y la necesidad de recuperar el crédito hipotecario en la Argentina, 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 257 millones durante este ejercicio. Si bien el Banco mantiene su marca, espíritu y actividad hipotecaria, ha incrementado exposición a la actividad de préstamos corporativos y de consumo logrando posicionarse como uno de los 13 bancos comerciales líderes del país a la vez que ha realizado una importante inversión inmobiliaria este año adquiriendo el emblemático e histórico edificio de oficinas “Del Plata” ubicado en una de las avenidas más importantes de Buenos Aires, frente al Obelisco con el objetivo de mudar sus oficinas luego de su reacondicionamiento.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, trabajamos este año en la mejora de los indicadores operativos de nuestro edificio “Lipstick” en Nueva York que alcanzó niveles de renta promedio de USD/m² 67 y recientes contratos en torno a los USD/m² 85 en tanto la ocupación creció del 92% en 2015 al 97% en 2016. Pudimos cumplir exitosamente este año con el proceso de certificación del edificio LEED EB: O&M Gold que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio. 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 Condor a implementar el cambio de estrategia y volver a crecer

en el segmento de hoteles medio. Confiamos en el nuevo management y esperamos obtener los frutos de esta inversión en el futuro.

Hemos incrementado este año nuestra inversión en la compañía israelí IDBD, uno de los mayores y más diversificados conglomerados de Israel, el cual participa a través de sus subsidiarias en numerosos mercados y sectores de la industria, tales como real estate, retail, agroindustria, seguros, telecomunicaciones, entre otras. Tras haber adquirido IFISA la participación de nuestro socio en la compañía el 11 de Octubre de 2015, tomamos control efectivo y comenzamos a consolidar en nuestros Estados Contables los resultados de esta inversión. Más tarde, en marzo de este año, logramos renegociar los compromisos de compra “Tender Offers” a un precio inferior al pactado originalmente y más cercano al de mercado y adquirimos el 19,3% del saldo de las acciones en circulación deslistando la compañía. Nombramos este año un CEO y un CFO que están trabajando activamente en simplificar y optimizar la estructura de capital de la empresa.

Desde nuestro desembarco en IDBD hemos invertido aproximadamente USD 515 millones y poseemos el 68,3% del capital social de la compañía, en tanto IFISA mantiene en su poder el 31,7% restante. El capital invertido redujo significativamente los niveles de deuda de IDBD a la vez que las compañías subsidiarias también redujeron deuda con su propia generación de caja. No tenemos a la fecha compromisos pendientes de inyección de capital en la compañía y esperamos que IDBD pueda comenzar a financiarse por sí misma, vendiendo activos, refinanciando su deuda o vía dividendos. En este sentido IDBD y DIC volvieron al mercado recientemente emitiendo deuda a una tasa de 4,25% y 5,70% respectivamente con vencimiento en 2019 y 2025.

Siguiendo esta línea, con posterioridad al cierre de ejercicio, anunciamos que la subsidiaria de IDB, Discount Corporation (“DIC”) aceptó una oferta de Chemchina para vender su participación del 40% en ADAMA a un precio de USD 230 millones en exceso de la cancelación total del préstamo sin recurso y sus intereses que había sido otorgado por un banco chino. Esperamos seguir simplificando la estructura 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 poder obtener buenos resultados en el mediano plazo.

En materia financiera, hemos lanzado este año un tender offer de los bonos existentes y emitido un nuevo bono internacional desde IRSA Propiedades Comerciales por USD 360 millones con vencimiento en 2023, logrando extender los plazos de nuestra deuda y alocando la misma sobre el vehículo exclusivo de renta en Argentina. Así mismo en el día de la fecha hemos emitido dos nuevos bonos que ayudaran a alargar todos los vencimientos de corto plazo que poseía la compañía.

Los resultados económicos que hemos alcanzado este año han sido acompañados con diversas prácticas de sustentabilidad y responsabilidad social. Es nuestra prioridad y la de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales el compromiso con las comunidades donde operamos teniendo como pilares el cuidado de la niñez, la educación y el medioambiente. Impulsamos el crecimiento de organizaciones sociales, escuelas, hospitales, salas de primeros auxilios, comedores y hogares, para generar juntos un cambio positivo. A través de Fundación IRSA, hemos contribuido con más de 61 organizaciones sociales dando apoyo económico por la suma de \$40 millones durante el ejercicio 2016.

De cara al próximo ejercicio 2016, esperamos poder seguir creciendo en cada una de las líneas de negocio, sumando mas metros a nuestro portfolio de centros comerciales y oficinas en Argentina, vendiendo los activos que creemos no son estratégicos para nuestro portfolio Premium y

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

optimizando las estructuras en nuestros activos en el exterior. 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de Septiembre de 2016

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Buenos Aires, 8 de septiembre 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 fiscal 2016 finalizado el 30 de junio 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

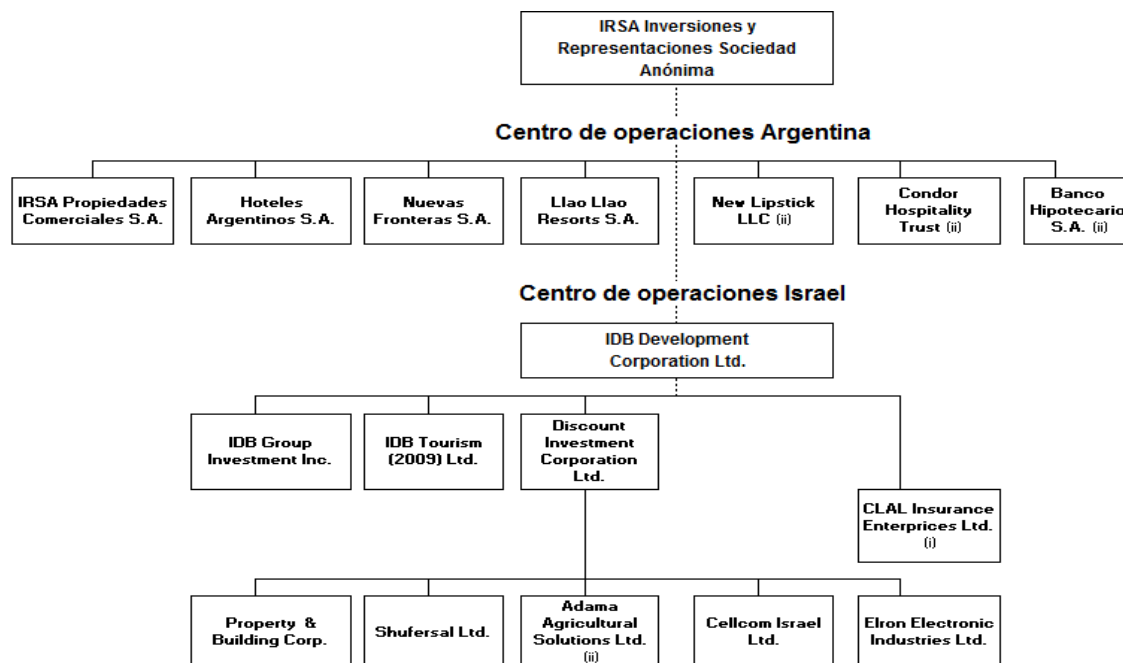
Con fecha 11 de octubre de 2015, el Grupo obtuvo el control de la compañía israelí IDB Development Corporation Ltd. ("IDBD"). Durante el trimestre pasado, hemos consolidado dicha inversión a nivel patrimonial y a partir de este tercer trimestre del ejercicio fiscal 2016 hemos consolidado también a nivel 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.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima



Resultados Consolidados

en ARS Millones	FY16	FY 15	Var a/a	FY16	FY 15	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	12.944	894	1347,9%	32.675	3.403	860,2%
Resultado Operativo	338	649	-47,9%	3.484	2.515	38,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.490	40	3.625,0%	2.694	175	1439,4%
EBITDA	1.828	689	165,3%	6.178	2.690	129,7%
Resultado Neto	-833	814	-202,3%	-1.872	650	-388,0%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-578	765	-175,6%	-1.254	520	-341,2%
Atribuible a interés no controlante	-255	49	-620,4%	-618	130	-575,4%

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 fiscal 2016 se incrementaron un 860,2% y un 38,5% respectivamente comparado con 2015. Por su parte, el resultado neto del período 2016 registró una pérdida de ARS 1.872 millones comparado con una ganancia de ARS 650 millones en 2015, explicado principalmente por una erogación de efectivo como diferencias de tipo de cambio y el impacto de la valuación a mercado de la compañía Clal, propiedad de IDBD.

	FY 2016			FY 2015	FY 2014
	Centro de operaciones Argentina	Centro de operaciones Israel	Total	Centro de operaciones Argentina	Centro de operaciones Argentina
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	4.446	28.229	32.675	2.548	2.156
Costos	-2018	-20.481	-22.499	-628	-639
Ganancia bruta	2.428	7.748	10.176	1.920	1.517
Resultado por venta de propiedades de inversión	1.068	45	1.113	1.163	236
Gastos generales y de administración	-546	-1.387	-1.933	-378	-300
Gastos de comercialización	-262	-5.686	-5.948	-196	-150
Otros resultados operativos, netos	76	0	76	28	-49
Ganancia operativa	2.764	720	3.484	2.537	1.254
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-534	338	-196	-446	-440
Ganancia del segmento	2.230	1.058	3.288	2.091	814

Centro de Operaciones en Argentina

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

Durante el ejercicio 2016, los niveles de consumo en centros comerciales mantienen su buena performance. Las ventas de nuestros locatarios alcanzaron durante el período 2016 ARS 28.904,9 millones, un 34,3% mayores a las de igual período de 2015 (29,6% sin considerar las ventas de Distrito Arcos y de Alto Comahue Shopping). En el último semestre del año se observó una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento de las ventas producto de la desaceleración del consumo. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 333.155 m² en el trimestre y la ocupación se mantuvo en niveles óptimos de 98,4% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

	IVT 16	IVT 15	Var a/a	FY 16	FY 15	Var a/a
Ingresos	672	496	35,5%	2.406	1.778	35,3%
Resultado Operativo	423	296	42,9%	1.638	1.190	37,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	49	37	32,4%	172	136	26,5%
EBITDA	472	334	41,3%	1.810	1.327	36,4%

	FY 16	FY 15	FY 14
Superficie Alquilable Total (m ²)	333.155	333.911	311.232
Ocupación	98,4%	98,7%	98,4%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período fiscal un 35,3% en tanto el Resultado Operativo alcanzó los ARS 1.638 millones (+37,6% respecto al mismo período de 2015). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 75%, en línea con los niveles observados el año anterior.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)	Valor Libro (4)
Abasto ⁽⁵⁾	jul-94	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	36.737,6	170	99,8%	100,0%	244
Alto Palermo	nov-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	18.966,0	142	99,6%	100,0%	206
Alto Avellaneda	nov-97	Provincia de Buenos Aires, Argentina	35.887,0	134	100,0%	100,0%	127
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	15.876,7	112	89,1%	100,0%	104
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	11.782,7	88	99,1%	100,0%	109
Alto Noa	mar-95	Salta, Argentina	19.039,9	89	100,0%	100,0%	32
Buenos Aires Design	nov-97	Ciudad de Buenos Aires, Argentina	13.903,1	62	95,7%	53,7%	7
Mendoza Plaza	dic-94	Mendoza, Argentina	42.043,0	139	95,2%	100,0%	92
Alto Rosario ⁽⁵⁾	nov-04	Santa Fe, Argentina	28.795,5	143	100,0%	100,0%	127
Córdoba Shopping – Villa Cabrera	dic-06	Córdoba, Argentina	15.581,7	110	99,2%	100,0%	53
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	49.640,7	150	100,0%	80,0%	367
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires, Argentina	13.991,1	78	100,0%	100,0%	80
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe, Argentina	9.850,6	63	99,3%	50,0%	24
Distrito Arcos ⁽⁶⁾	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	11.170,1	60	97,0%	90,0%	279
Alto Comahue ⁽⁷⁾	mar-15	Neuquén, Argentina	9.889,6	102	96,6%	99,1%	319
Patio Olmos ⁽⁸⁾							26
Total			333.155,4	1.642	98,4%		2.196

Notas:

- (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) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada. Los valores están expresados en millones de pesos (\$).
- (5) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario)
- (6) Apertura 18 de diciembre de 2014.
- (7) Apertura 17 de marzo de 2015.
- (8) IRSA CP tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio de los períodos fiscales 2016, 2015 y 2014

(ARS millones)

	2016	2015	2014
Abasto	4.043,1	3.150,2	2.447,0
Alto Palermo	3.499,4	2.662,1	2.111,2
Alto Avellaneda	3.781,1	2.913,3	2.333,8
Alcorta Shopping	1.899,9	1.474,7	1.120,4
Patio Bullrich	1.061,0	888,5	689,3
Alto Noa	1.369,0	1.068,6	766,1
Buenos Aires Design	414,4	326,0	272,2
Mendoza Plaza	2.368,8	1.906,7	1.514,7
Alto Rosario	2.628,1	1.951,8	1.378,3
Córdoba Shopping	990,7	756,0	546,6
Dot Baires Shopping	3.254,3	2.570,6	2.008,3
Soleil Premium Outlet	1.282,2	938,4	664,0
La Ribera Shopping	633,5	398,1	280,8
Distrito Arcos ⁽²⁾	962,3	339,9	-
Alto Comahue ⁽³⁾	717,1	182,1	-
Patio Olmos ⁽⁴⁾			
Total de ventas	28.904,9	21.527,0	16.132,8

(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 de locatarios acumuladas por tipo de Negocio de los períodos fiscales 2016, 2015 y 2014

(ARS millones)

	2016	2015	2014
Tienda Ancla	1.590,5	1.299,3	1.098,4
Indumentaria y Calzado	15.201,4	11.124,8	7.940,1
Entretenimiento	1.025,7	740,6	546,5
Hogar y decoración	783,9	617,1	486,4
Electro	3.861,5	2.994,2	2.526,5
Gastronomía	2.722,2	1.938,4	1.476,8
Varios	3.368,2	2.589,4	1.922,3
Servicios	351,5	223,1	135,7
Total	28.904,9	21.527,0	16.132,8

Composicion Ingresos al 30 de junio de 2016, 2015 y 2014

(ARS miles)

	2016	2015	2014
Alquileres Básicos	1.317.824	946.512	753.761
Alquileres Porcentuales	599.033	469.183	334.259
Total de alquileres	1.916.858	1.415.695	1.088.021
Ingresos por cargos de admisión	207.531	156.639	126.636
Gerenciamiento	37.593	28.146	22.546
Estacionamiento	153.213	105.383	79.386
Comisiones	42	2.195	606
Otros	5.977	4.023	2.996
Total (1)	2.321.215	1.712.081	1.320.191

(1) No incluye Patio Olmos, Fibesa, ni ingresos por Expensas y FPC.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Vencimiento de Alquileres

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestros centros comerciales para los alquileres vigentes al 30 de junio de 2016, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindiré anticipadamente su contrato de locación:

Expiración	Cantidad de Contratos ⁽¹⁾	m ² a Expirar	Porcentaje a Expirar	Monto (\$) ⁽³⁾	Porcentaje de Contratos
2016	171	33.155,2	10%	96.293.785,4	8%
2017	487	83.781,3	25%	356.833.346,8	30%
2018	403	69.906,2	21%	308.857.789,9	26%
2019 y años posteriores	581	146.312,7	44%	409.126.531,0	35%
Total ⁽²⁾	1.642	333.155,4	100%	1.171.111.453,1	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2016. Un contrato de locación puede estar asociado a uno o más locales.

(2) No refleja nuestra participación en cada propiedad.

(3) El monto expresa el alquiler básico anual al 30 de junio de 2016 de los contratos a expirar.

III. Oficinas

en ARS Millones	IVT 16	IVT 15	Var a/a	FY 16	FY 15	Var a/a
Ingresos	105	83	26,5%	340	333	2,1%
Resultado Operativo	88	51	72,5%	221	102	116,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	2	-2	-200,0%	26	25	4,0%
EBITDA^(*)	90	51	76,5%	247	240	2,9%

(*) El EBITDA de los FY15 excluye los gastos de sellados incurridos en la transferencia de activos.

Los ingresos del segmento Oficinas se incrementaron levemente un 2,1% en el período fiscal 2016 debido a la reducción en un 27,5% de la superficie alquilable producto de las ventas realizadas durante el período, y compensado por el incremento de la renta en ARS/m2 producto de la denominación en dólares de los contratos. Asimismo, la ocupación del portfolio se ubicó en 98,7%, levemente superior al año anterior. El EBITDA del segmento excluyendo los gastos de sellados por la transferencia de activos aumentó un 2,9% en el período dado los menores ingresos y mayores gastos de administración y comercialización.

	FY 16	FY 15	Var
Superficie Alquilable (m ²)	81.020	111.678	27,5%
Ocupación del Portfolio total	98,7%	98,1%	+0,6 p.p
Renta ARS/m2	390	230	69,4%
Renta USD/m2	26,1	25,3	3,2%

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de junio de 2016.

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos mensuales (\$miles) ⁽³⁾	Alquileres acumulados anuales (en \$ millones) ⁽⁴⁾			Valor Libro (\$millones)
						2016	2015	2014	
Oficinas									
Edificio República (5)	28/04/08	19.885	100,0%	100,0%	7.637	72	62	46	189
Torre Bankboston (5)	27/08/07	14.873	100,0%	100,0%	5.098	56	42	35	135
Bouchard 551	15/03/07	-	-	100,0%	-	3	10	24	7
Intercontinental Plaza (5)	18/11/97	6.569	100,0%	100,0%	2.036	28	56	40	38
Bouchard 710 (5)	01/06/05	15.014	100,0%	100,0%	7.020	68	48	34	60
Dique IV	02/12/97	-	-	-	-	15	32	25	-
Maipú 1300	28/09/95	1.353	100,0%	100,0%	486	6	16	15	5
Libertador 498	20/12/95	620	100,0%	100,0%	611	6	2	3	4
Suipacha 652/64 (5)	22/11/91	11.465	90,7%	100,0%	2.085	22	16	13	8
Dot Building (5)	28/11/06	11.242	100,0%	80,0%	3.521	31	27	19	123
Subtotal Oficinas		81.020	98,7%	N/A	28.658	307	279	229	569
Otras Propiedades									
Santa María del Plata S.A	17/10/97	106.610	100,0%	100,0%	676	12			13
Nobleza Picardo (6)	31/05/11	109.610	74,8%	50,0%	185	2	8	8	7
Otras Propiedades (7)	N/A	38.646	42,8%	N/A	1.714	11	7	3	301
Subtotal Otras Propiedades		254.942	80,3%	N/A	2.575	25	15	11	321
Total Oficinas y Otros		333.962	84,7%	N/A	31.232	332	294	240	890

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/06/16. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/06/16.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 30/06/16 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 La Adela, entre otros

IV. Ventas y Desarrollos

Ventas y Desarrollos en ARS M	IVT 16	IVT 15	Var a/a	FY 16	FY 15	Var a/a
Ingresos	2	4	-50,0%	8	15	-46,7%
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	362	-100,0%	1.068	1.163	-8,2%
Resultado Operativo	-63	343	-118,4%	881	1.113	-20,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	0,0%	0	0	0,0%
EBITDA	-63	343	-118,4%	881	1.113	-20,8%

El EBITDA del segmento de Ventas y Desarrollos en el período fiscal 2016 disminuyó un 20,8% en comparación a 2015 debido principalmente a menores resultados de ventas de propiedades de inversión.

Ventas acumuladas al 30 de junio de los períodos fiscales (ARS millones)

DESARROLLO	2016	2015	2014
Viviendas			
Caballito Nuevo	-	2	1
Condominios I y II ⁽¹⁾	-	7	52
Horizons ⁽²⁾	5	5	23
Otros Viviendas ⁽³⁾	2	-	-
Subtotal Viviendas	7	14	76
Comunidades Residenciales			

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Abril ⁽⁴⁾	-	1	2
El Encuentro	-	-	8
Subtotal Com. Residenciales	-	1	10
Reserva de Tierra			
Neuquen	-	-	13
Subtotal Res. de Tierras	-	-	13
TOTAL	7	15	99

- (1) A través de IRSA Propiedades Comerciales S.A.
 (2) Pertenece a CYRSA S.A.
 (3) Corresponde a Entre Ríos 465 y Terreno Caballito
 (4) Se incluyen las ventas de acciones de Abril.

Venta de propiedades de inversión (en ARS millones)

	FY 2016	FY 2015
Ingresos	1.175	2.517
Costos	-107	-1.354
Resultado	1.068	1.163

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

Ventas parciales del edificio “Maipú 1300”

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.

Venta Reserva de Tierra Isla Sirgadero (Santa Fe)

Con fecha 3 de septiembre, se vendió el terreno de 8.262.600 de superficie por un monto total de USD 4,0 millones generando una ganancia de \$32,3 millones.

Venta parcial Intercontinental Plaza (a través de IRSA Propiedades Comerciales)

Con fecha 10 de septiembre, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 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. A su vez, con fecha 4 de febrero de 2016, nuestra subsidiaria IRSA CP vendió 851 m2 adicionales correspondientes a un piso de oficina, y 8 unidades de cocheras, generando una ganancia de ARS 39,2 millones.

Venta de edificio “Dique IV”

Con fecha 10 de diciembre de 2015, la compañía vendió a una parte no relacionada el inmueble de oficinas “Juana Manso 295” ubicado en la zona de “Puerto Madero” de la Ciudad de Buenos Aires integrado por 8 pisos de oficinas y 116 unidades de cocheras.

El monto de la operación se fijó en la suma de \$ 649,0 millones, los cuales han sido abonados en su totalidad y la ganancia bruta de la operación asciende aproximadamente a \$ 586,8 millones.

Venta parcial del edificio a construir en Catalinas (No genera resultados en este ejercicio)

Con fecha 4 de diciembre de 2015, la compañía vendió a Globant S.A. 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: \$ 180,3 millones y U\$S 12,3 millones pagaderos de la siguiente manera: (i) \$ 180,3 abonados en el día de la fecha; (ii) U\$S 8,6 millones a pagar en 12

cuotas trimestrales durante un período de 3 años, iniciando en junio 2016; y (iii) los U\$S 3,7 millones restantes contra la escritura traslativa de dominio.

Venta parcial de edificio a construir en “Catalinas” (No genera resultados)

El 7 de abril de 2016 la compañía ha transferido a su subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. (“IRSA CP”), controlada en un 94,61%, 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 ese día y un componente “Determinable”, donde IRSA trasladará a IRSA CP el costo real de la obra por m2.

El remanente de 14.820 m2 de área bruta locativa correspondientes a los primeros 12 pisos del edificio quedan en manos de la compañía dado que aún no se ha definido su destino entre desarrollo para renta y/o venta.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Desarrollo	Sociedad	Participación	Fecha de Adquisición	Superficie Tierra m2	Superficie vendible m2(1)	Superficie construible m2	Vendido(2)	Ubicación	Ingresos Acumulados a junio 2016	Ingresos Acumulados a junio 2015	Valor Libro (ARS MM)
Residencial											
Disponible para la venta											
Condominios del Alto I	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	2.082	-	100%	Santa Fe	-	7	1
Condominios del Alto II	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	4.082	-	100%	Santa Fe	-	-	-
Caballito Nuevo	IRSA	100%	03/11/1997	-	7.323	-	100%	CABA	-	2	-
Barrio Chico	IRSA	100%	01/03/2003	-	2.872	-	100%	CABA	-	-	-
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 (3)	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	1	-	-
Horizons	IRSA	50%	16/01/2007	-	60.232	-	100%	Buenos Aires	5	5	1
Intangible - Unidades a recibir											
Beruti (Astor Palermo) (4)	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
-											
Subtotal Residencial				899.222	292.835	5.994			6	15	102
Tierras en Reserva											
Pilar R8 Km 53	IRSA	100%	29/05/1997	74.828	-	-	-	Buenos Aires	-	-	2
Pontevedra	IRSA	100%	28/02/1998	730.994	-	-	-	Buenos Aires	-	-	2
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	-	-	1
Subtotal Tierras en Reserva				6.028.622	-	-			-	-	7
Futuros Desarrollos											
Usos Mixtos											
UOM Luján (5)	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	-	-	216
Predio San Martin (Ex Nobleza Piccardo) (6)	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 (7)	IRSA	100%	10/07/1997	716.058	-	sin dato	N/A	CABA	-	-	159
Residencial											
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	-	-	92
Uruguay Vista al Muelle	IRSA	90%	01/06/2009	102.216	62.737	-	N/A	Uruguay	-	-	64
Retail											
Terreno Caballito Shopping (8)	IRSA CP	100%	-	23.791	-	sin dato	N/A	CABA	1	-	-
Posible Ampliación Dot	IRSA CP	80%	-	15.881	-	47.643	N/A	CABA	-	-	-
Oficinas											
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 (9)	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
Subtotal Futuros Desarrollos											899
Total Reservas de Tierra				19.963.302	418.328	348.967			7	15	1.008

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

CAPEX 2017

	Desarrollos		Expansiones
	Greenfields		
	Polo Dot (1º etapa)	Catalinas(**)	Alto Palermo
Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF 2019	PF 2020	PF2018
ABL total (m2)	31.635	35.468	3.884
Monto de inversión al 100% (USD millones)	54	101	28,5
Avance de Obra (%)	0%	0%	0%

(*) A través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.

(*) 45% del desarrollo corresponde a nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Expansión Alto Palermo (CABA)

El proyecto de ampliación del centro comercial Alto Palermo suma aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping de mayor venta por m2 del portfolio y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. Estimamos un plazo de obra de entre 18 y 24 meses.



1º Etapa Polo Dot (CABA)

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 1º etapa, desarrollaremos un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 30.000 m2 sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contrato de alquiler por aproximadamente la mitad de la superficie, previo al inicio de la obra. La construcción comenzará durante el próximo período fiscal y estimamos un plazo de entre 18 y 24 meses para poner el edificio en operación. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m2 de ABL al complejo. Hemos evidenciado una

importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios con niveles de renta atractivos y ocupación plena.



Edificio Catalinas (CABA)

El proyecto “Catalinas” está ubicado en una de las zonas más premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. El edificio a construir constará de 35.468 m² de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras, previéndose el inicio de obra hacia fines del corriente año calendario y un plazo de construcción de aproximadamente 3 años.



V. Hoteles

Durante el período fiscal 2016, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 34,8% principalmente debido a la depreciación del tipo de cambio, la cual generó un incremento en la tarifa promedio por habitación en ARS, parcialmente compensado por una leve disminución en la tarifa promedio por habitación en USD. El EBITDA del segmento aumentó considerablemente producto de un menor incremento en los costos y gastos de comercialización que el sucedido en los ingresos.

Hoteles (en ARS M)	IVT 16	IVT 15	Var a/a	FY 16	FY 15	Var a/a
Ingresos	128	79	62,0%	534	396	34,8%
Resultado Operativo	-20	-18	11,1%	-1	-12	-91,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	4	-25,0%	14	15	-6,7%
EBITDA	-17	-14	21,4%	13	3	333,3%

	IVT16	IVT 15	Var
Ocupación Promedio	65,8%	65,7%	+0,1p.p
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	2.102	1.564	34,4%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	175	182	-3,8%

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 30 de junio de 2016:

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)			Valor de Libros
						2016	2015	2014	
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	309	70,58%	1.694	195	143	124	51
Sheraton Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	80,00%	200	73,42%	1.506	119	94	74	28
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50,00%	205	51,15%	3.784	220	159	133	77
Total	-	-	714	65,79%	2.102	534	396	331	156

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

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 30 de junio de 2016, el edificio estaba ocupado en un 97,33% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m² 66,67.

Lipstick	Jun-16	Jun-15	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.094	58.094	-
Ocupación	97,33%	91,86%	5,47p.p

Renta (US\$/m2)	66,67	64,74	2,98%
-----------------	-------	-------	-------

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 en 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 de 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%.

Con fecha 11 de agosto la empresa presentó un prospecto ante la SEC para realizar una emisión de acciones comunes de hasta USD 75 millones con el fin de acelerar el plan de crecimiento de la compañía.

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>.

Centro de Operaciones en Israel

IX: 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 de IDB Holdings Corporation Ltd. (“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, 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 (U\$S 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 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 prendadas 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 descriptas.

Dentro de este centro de operaciones, 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. Property & Building actúa en el sector de propiedades de renta, que constituye su principal sector de negocios, y en el sector de construcción de propiedades residenciales en zonas de gran demanda de Israel y en otros lugares del mundo. En el sector de propiedades de renta, Property & Building es propietaria exclusiva de la torre de HSBC en la Quinta Avenida de Manhattan, que cuenta con una superficie de aproximadamente 80.000 m² y es alquilada a locatarios altamente reconocidos por períodos prolongados, de 10 a 15 años, y que al día de la fecha se encuentra totalmente alquilada. Asimismo, Property & Building posee en sociedad con IDBD dos proyectos en Las Vegas (a través de IDBG Ltd.), entre los que se incluye un proyecto comercial y de oficinas (Tivoli), cuya primera fase se encuentra

totalmente construida, y que al cierre de 2015 posee una tasa de ocupación de aproximadamente el 84% de las áreas comerciales y de oficinas.

La segunda parte del proyecto se encuentra actualmente en las etapas de construcción y comercialización, e incluirá áreas comerciales, con una superficie de aproximadamente 16.000 m² y áreas de oficinas, con una superficie de aproximadamente 12.000 m². En la actualidad, se han firmado contratos de alquiler con un locatario ancla y locatarios adicionales por aproximadamente el 66% del área comercial incluida en la segunda parte del proyecto y por aproximadamente 8% de las áreas de oficinas. También está previsto desarrollar un proyecto adicional que comprende dos torres residenciales, respecto del cual durante el año en cuestión se vendió el resto de las unidades residenciales su totalidad.

En junio 2016, Discount Investment Corporation ha vendido a mercado una participación de PBC reduciendo su interés en dicha compañía del 76,5% al 64,4%.

- El segmento “**Supermercados**” incluye los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria Shufersal. Shufersal es propietaria de la mayor cadena de supermercados de Israel en términos de volumen de ventas. En los últimos años, Shufersal ha introducido y continúa desarrollando procesos estratégicos y cambios estructurales con el objetivo de optimizar resultados, fortalecer su posición líder en el mercado y abordar los desafíos que enfrenta en su entorno comercial y regulatorio. A partir del 1° de abril de 2013, las operaciones inmobiliarias de Shufersal se escindieron de sus operaciones minoristas, creándose Shufersal Real Estate Ltd., una subsidiaria totalmente controlada cuyos activos incluyen sucursales alquiladas a Shufersal y activos inmobiliarios alquilados a terceros. Shufersal también participa en una asociación que brinda financiación a consumidores, que ofrece tarjetas de crédito al público en general, otorgando créditos no bancarios y beneficios a los clientes. Durante 2015, Shufersal continuó desarrollando su plan de negocios, tendiente a crear una infraestructura comercial y operativa orientada al crecimiento durante los años venideros, fortalecer su competitividad, ofrecer más valor a sus clientes y mejorar el servicio. En el marco de su plan de negocios, Shufersal continúa ampliando y fortaleciendo su marca, acelerando el desarrollo de sus plataformas digitales, siendo la principal el sistema “Shufersal Online”, promoviendo operaciones nuevas y complementarias en los sectores en los que opera en la actualidad, y avanzando en la racionalización de sus bienes inmuebles, incluyendo el cierre y reducción de sucursales, junto con la apertura de sucursales nuevas.
- El segmento “**Agroquímicos**” incluye los resultados provenientes de la asociada Adama. Adama se especializa en la protección de cultivos. Adama vende sus productos en alrededor de 100 países en todo el mundo, concentrando sus operaciones principalmente en Europa, América del Norte, América Latina, Asia del Pacífico, India, Medio Oriente y África. Asimismo, la compañía esta posicionada como líder mundial especializada en materiales activos genéricos, dentro del sector de ventas de productos de protección de cultivos. En octubre de 2011 se completó una operación de fusión entre Koor, Adama y una sociedad del grupo ChemChina, un grupo estatal chino que opera en el sector químico, como resultado de la cual Adama pasó a ser una sociedad privada, calificando como una “sociedad con deberes generación de información” (reporting company, tal como se define esta expresión en la Ley de Títulos Valores) de propiedad de ChemChina (60%) y Koor (40%).

- El segmento **“Telecomunicaciones”** incluye los activos y resultados operativos provenientes de la actividad vinculada con la subsidiaria Cellcom. Cellcom opera y vende a sus clientes diversos servicios de comunicación. Las principales actividades de Cellcom comprenden el suministro de servicios de comunicaciones móviles (aproximadamente 2,84 millones de abonados). Además, Cellcom brinda a sus clientes servicios accesorios, tales como servicios de contenido y datos, y también ofrece teléfonos y servicios de reparación de teléfonos. Asimismo, Cellcom también ofrece (inclusive a través de su subsidiaria Netvision) servicios de telefonía fija, servicios de comunicación de datos a clientes comerciales y operadores de comunicaciones, servicios de conectividad de Internet, servicios de telefonía internacional y servicios adicionales tales como servicios de conferencia telefónica, servicios en la nube y seguridad de la información. Por otra parte, desde diciembre de 2014, Cellcom ofrece a sus clientes privados, a través de los sistemas de Netvision, servicios de televisión por Internet. Desde febrero de 2015, dentro del mercado mayorista de servicios de telefonía fija, Cellcom y Netvision también brindan servicios de infraestructura de Internet en base a la infraestructura de Bezeq – the Israel Telecommunications Corporation Ltd., junto con los servicios de conexión a Internet de Netvision. Asimismo, Cellcom brinda el paquete Triple, que combina servicios de televisión, servicios de infraestructura y conexión a Internet y servicios de telefonía para hogares.
- 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. 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 del Segmento

31 de marzo de 2016 (por el periodo 30/09/15 al 31/03/16)							
Centro de operaciones Israel (NIS millones)							
	Propiedades comerciales	Supermercados	Agroquímicos	Telecomunicaciones	Seguros	Otros	Total
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	478	5.783		2.068		443	8.772
Costos	-260	-4.327		-1.406		-373	-6.366
Ganancia / (Pérdida) bruta	218	1.456	-	662	-	72	2.406
Resultado por venta de propiedades de inversión	14	-		-			14
Gastos generales y de administración	-31	-63		-220		-117	-431
Gastos de comercialización	-9	-1.261		-464		-33	-1.767
Otros resultados operativos, netos	-	-		-		-	-
Ganancia / (Pérdida) operativa	192	132	-	-22	-	-78	222
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	30	-	104	-		-29	105
Ganancia / (Pérdida) del segmento	222	132	104	-22	-	-107	327

Activos operativos	15.466	7.564	-	7.026	1.182	6.527	36.639
Pasivos operativos	12.706	6.067	-	5.564		9.800	33.470
Activos (Pasivos) operativos, netos	2.761	1.497	-	1.461	1.182	16.327	3.169

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Propiedades Comerciales** a través de la subsidiaria Property & Building (“PBC”) alcanzó en el semestre consolidado (1 de octubre 2015 a 31 de marzo 2016) los NIS 478 millones y NIS 192 millones respectivamente (USD 124 millones y USD 50 millones respectivamente). Durante el semestre 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 semestre ingresos por NIS 5.783 millones (USD 1.498 millones) debido principalmente a un incremento en los ingresos del segmento minorista y del segmento inmobiliario. El resultado operativo de este segmento alcanzó los NIS 132 millones (USD 33 millones).

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por “Cellcom” alcanzó ingresos por NIS 2.068 millones (USD 536 millones). En el trimestre enero a marzo de 2016 se evidenció una leve disminución en los ingresos por servicios de telefonía móvil a raíz de la erosión continua de los precios y en los ingresos por servicios en el segmento de línea fija, debido principalmente a la disminución de los ingresos por las llamadas internacionales, lo que fue parcialmente compensado por el aumento de los ingresos en el segmento de televisión. La pérdida operativa del semestre fue de NIS 22 millones (USD 6 millones).

El segmento “**Otros**” registró ingresos por NIS 443 millones (USD 115 millones) en tanto la pérdida operativa fue de NIS 78 millones (USD 20 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 30/06/2016 ascendía a NIS 1.182 millones (USD 306 millones).

Por último, el resultado proveniente de la compañía de agroquímicos “Adama” se registra como valor patrimonial proporcional y registró en el semestre consolidado una ganancia de NIS 104 millones (USD 27 millones).

X. EBITDA por segmento (ARS millones)

Centro de Operaciones Argentina

12M 16	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia operativa	1.638	221	881	-1	49	-	2.788
Depreciaciones y amortizaciones	172	26	-	14	-	-	212
EBITDA	1.810	247	881	13	49	-	3.000
12M 15	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	1.189	102	1.113	-12	148	-3	2.536
Depreciaciones y amortizaciones	138	25	-	15	-	-	178
EBITDA	1.327	127	1.113	3	148	-3	2.715
Var EBITDA	36,4%	94,5%	-20,8%	333,3%	-66,9%	-100,0%	10,5%

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

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

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	3.289	-29	1.194	-8	4.446
Costos	-834	17	-1.207	6	-2.018
Ganancia bruta	2.455	-12	-13	-2	2.428
Resultado por venta de propiedades de inversión	1.068	0	0	0	1.068
Gastos generales y de administración	-554	1	0	7	-546
Gastos de comercialización	-264	2	0	0	-262
Otros resultados operativos, netos	83	-2	0	-5	76
Ganancia Operativa	2.788	-11	-13	0	2.764
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-544	10	0	0	-534
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	2.244	-1	-13	0	2.230

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

XII. Deuda financiera y otras

Centro de Operaciones Argentina

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2016:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (US\$ MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	\$	59,6	Variable	< 180 d
ON IRSA Serie I Clase I	US\$	74,6	8,50%	feb-17
ON IRSA Serie II Clase II	US\$	71,4	11,50%	jul-20
ON IRSA Clase VI	\$	0,7	Badlar + 450 bps	feb-17
Mutuos ⁽²⁾	US\$	60	9%	jun-17
Otros préstamos	\$	0,5	-	-
Deuda Total de IRSA		266,8		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA ⁽³⁾	US\$	8,6		
Deuda Recomprada	US\$	0		
Deuda Neta IRSA	US\$	258,2		
Deuda IRSA CP				
Descubiertos Bancarios	\$	2,9	Variable	< 360 d
Préstamo Bancario CP	\$	2,4	23,00%	sep-16
ON IRCP Clase I	\$	27,1	26,5% / Badlar + 400 bps	may-17
ON IRSA CP Clase II	US\$	360,0	8,75%	mar-23
Otros préstamos	\$	0,7	-	-
Deuda Total de IRSA CP		393,1		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA CP ⁽⁴⁾	USD	181,6		
Deuda Recomprada	US\$	0		
Deuda Neta IRSA CP	USD	211,7		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ a tipo de cambio 15,040 \$= 1 US\$, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Corresponde a un préstamo con IRSA CP.

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

(4) "Efectivo & Equivalentes más Inversiones IRSA CP" incluye Efectivo & Equivalentes IRSA CP + Inversiones en Activos Financieros Corrientes IRSA CP + Un crédito con IRSA.

El 3 de marzo de 2016 IRSA e IRSA CP anunciaron el lanzamiento de ofertas de compra en efectivo de: (i) hasta US\$ 76,5 de valor nominal total de las Obligaciones Negociables al 11,50% 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 US\$ 73,5, a exclusivo criterio de IRSA, (ii) cualesquiera y todas las Obligaciones Negociables al 8,50% 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.

El día 23 de marzo de 2016, IRSA CP emitió Obligaciones Negociables por un valor nominal total de US\$ 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 del capital 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.

El 7 de abril de 2016, la Asamblea de Tenedores de las Obligaciones Negociables de IRSA 2017 aprobó las modificaciones propuestas al Contrato de Fideicomiso de IRSA 2017, las cuales incluían básicamente la eliminación de todos los compromisos financieros restrictivos de dicha clase. Aproximadamente el 50,30% de los tenedores de las Obligaciones Negociables 2017, aprobaron las modificaciones del Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables de IRSA 2017. En consecuencia se firma el Contrato de Fideicomiso Suplementario con The Bank of New York Mellon, reflejando todos los cambios aprobados por la Asamblea, el cuál entró en vigor el 8 de abril de 2016.

Durante marzo y abril el grupo adquirió parte de las obligaciones negociables en circulación quedando las siguientes en circulación:

- Obligaciones Negociables al 8,500% con vencimiento en 2017 IRSA US\$ 74,6.
- Obligaciones Negociables al 11,500% con vencimiento en 2017, Clase II IRSA US\$ 71,4.

En relación con los compromisos financieros de las Obligaciones Negociables al 11,50% con vencimiento en 2020 emitidas por IRSA, la Asamblea de Tenedores del 23 de marzo de 2016, principalmente 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 financieros de cualesquiera de esas compañías en algún momento consolidados con los estados financieros de IRSA).
- iii) Firma de un contrato de Fideicomiso Suplementario que incluya todas las modificaciones aprobadas, que fue firmado con The Bank of New York Mellon el día 28 de marzo de 2016.

Centro de Operaciones de Israel

Deuda financiera al 31 de Marzo de 2016

Deuda	Monto ⁽¹⁾
Deuda Total IDBD	806
Deuda Total DIC	1.126
Deuda Total Shufersal	644
Deuda Total Cellcom	994
Deuda Total PBC	2.283
Deuda Total Otras ⁽²⁾	115

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 3,8596 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(2) Incluye IDB Tourism, Bartan, y IDBG

XIII. Hechos Posteriores

Centro de Operaciones de Argentina

- *Adquisición de participación societaria indirecta en La Rural S.A (a través de IRSA CP)*

Con fecha 6 de julio de 2016, IRSA Propiedades Comerciales ha adquirido un 20% adicional de Entertainment Holdings S.A (“EHSA”), empresa de la cual ya poseía el 50%.

EHSA es titular, directa e indirectamente, del 100% de las acciones de OGDEN Argentina S.A. (“OASA”) y del 95% de las acciones de ENUSA.

OASA es titular del 50% de las acciones y votos de La Rural S.A. (“LRSA”), sociedad que tiene el usufructo para la explotación comercial del emblemático “Predio Ferial de Palermo” de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo la Sociedad Rural Argentina (“SRA”) titular del 50% restante.

A su vez, OASA tiene el management de LRSA a través de los acuerdos celebrados con la SRA que incluyen el derecho a designar el presidente -con voto dirimente en ciertas cuestiones- y el gerente general.

Por su parte, ENUSA se dedica principalmente a la realización de determinados espectáculos en el predio ferial.

- *Emisión de Obligaciones Negociables*

Con fecha 8 de septiembre se llevará a cabo la liquidación de la emisión de Obligaciones Negociables por un total de USD 210 millones en dos clases con las siguientes características:

- Clase VII por un valor nominal de ARS 384,2 millones a tasa BADLAR + 299 bps con vencimiento el 9 de septiembre de 2019.
- Clase XIII por un valor nominal de USD 184,5 millones a una tasa fija del 7% con vencimiento el 9 de septiembre de 2019.

El uso de fondos será principalmente destinado a cancelar deuda preexistente.

Centro de Operaciones de Israel

- Con fecha 17 de julio de 2016, Discount Investment Corporation (TASE: DISI) (“DIC”), controlada en un 76,4% por IDBD, ha informado al mercado la aceptación de la oferta por parte de ChemChina para adquirir el 40% de las acciones de Adama Agricultural Solutions Ltd. (“ADAMA”), en poder de KOOR, controlada indirectamente por IDBD a través de DIC.

El precio de la transacción contempla un pago en efectivo de USD 230 millones más la cancelación total del préstamo sin recurso y sus intereses que había sido otorgado a KOOR por un banco chino.

Se espera que la transacción de venta se complete el 31 de octubre del corriente, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, incluyendo la recepción de las aprobaciones regulatorias chinas y de defensa de la competencia.

- Con fecha 18 de julio de 2016, el Tribunal de Distrito de Tel Aviv ha aprobado la petición del representante de los bonistas de la Serie IX de IDBD para desestimar la solicitud de liquidación de IDBD informada el pasado 2 de junio. Como resultado de ello, el caso ha sido cerrado.
- En julio 2016, Shufersal adquirió NIS 511 millones de valor nominal de las Obligaciones Negociables Serie B con una expansión de la emisión de Obligaciones Negociables Serie F a un ratio de 1,175 por cada NIS 1 de la serie B. Las Obligaciones Negociables Serie B adquiridas por Shufersal fueron canceladas y deslistadas.
- Con fecha 2 de agosto IDBD ha emitido una nueva serie de Obligaciones Negociables en el mercado israeli por un monto de NIS 325 millones con vencimiento en 2019 a una tasa de interés anual ajustable por CPI (índice de inflación) más 4,25%. Estas ON se encuentran garantizadas por acciones de Clal Insurance. IDBD se encuentra tramitando la autorización para constituir la garantía. En caso de no obtenerlas, deberá devolver los fondos más una penalidad. Asimismo, DIC, controlada en un 76,4% por IDBD, ha ampliado su serie de ON con vencimiento en 2025 por un monto adicional de NIS 360 millones. La colocación se hizo a una TIR del 5,70%. Los fondos de ambas emisiones serán destinados a cancelación de deuda de corto plazo.

XIV. Perspectivas para el próximo ejercicio

Nuestros negocios de real estate en Argentina y las inversiones fuera del país han mostrado buenos resultados en 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 presente el 2017.

Durante el próximo ejercicio, comenzaremos con el desarrollo desde nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales de varios proyectos como la ampliación de 4.000 m² del shopping Alto Palermo, que goza de una ubicación única en el corazón de la ciudad y es el centro comercial que más vende por m² de nuestro portafolio así como el desarrollo de un edificio de oficinas de 30.000 m² en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires que prevé un periodo de 2 años de construcción. Asimismo, seguiremos trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales inmuebles a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores y locatarios.

Desde IRSA comenzaremos con el desarrollo del edificio "Catalinas" en Buenos Aires previéndose un plazo de obra de aproximadamente 3 años. La torre a construir, de 30 plantas y 316 cocheras con 35.468 m² de ABL y 58.000m² totales se destacará por sus vistas únicas e imponente presencia, completando el skyline urbano y convirtiéndose en la ventana más grande de la Ciudad al Río de la Plata con sus más de 60 metros de frente.

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 Condor a implementar el cambio de estrategia y volver a crecer de la mano del mercado de capitales. Confiamos en el nuevo 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 2017 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. 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. Dicha reingeniería de inversiones podría llegar a incluir diferentes aspectos transaccionales tales como - entre ellos- aumentos de capital, recompra de acciones o transferencia de una parte minoritaria de IRSA CP u otras subsidiarias.

Estados de Situación Financiera Consolidados al 30 de junio de 2016 y 2015

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

	Nota	30.06.16	30.06.15
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	10	49.872	3.490
Propiedades, planta y equipo	11	24.055	243
Propiedades para la venta	12	4.471	128
Activos intangibles	13	11.763	127
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	8 y 9	16.236	3.173
Activos por impuesto diferido	22	638	53
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		123	109
Activos restringidos		54	-
Créditos por ventas y otros créditos	15	3.441	115
Beneficios a los empleados	32	4	-
Inversiones en activos financieros	14	2.226	703
Activos financieros y otros activos disponibles para la venta	16	3.346	-
Instrumentos financieros derivados	17	8	206
Total del activo no corriente		116.237	8.347
Activo corriente			
Propiedades para la venta	12	241	3
Inventarios		3.246	23
Activos restringidos		564	9
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		506	19
Activos financieros y otros activos disponibles para la venta	16	1.256	-
Créditos por ventas y otros créditos	15	13.409	1.143
Inversiones en activos financieros	14	9.656	295
Instrumentos financieros derivados	17	19	29
Efectivo y equivalentes de efectivo	18	13.866	375
Total del activo corriente		42.763	1.896
TOTAL DEL ACTIVO		159.000	10.243
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social	24	575	574
Acciones propias en cartera	24	4	5
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	24	123	123
Prima de emisión	24	793	793
Prima por negociación de acciones propias en cartera	24	16	7
Reserva legal	24	117	117
Reserva especial	24	4	4
Otras reservas	24	726	330
Resultados no asignados		(1.243)	521
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		1.115	2.474
Interés no controlante		12.386	396
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		13.501	2.870
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	19	1.518	255
Préstamos	21	90.680	3.736
Instrumentos financieros derivados	17	105	264
Pasivos por impuesto diferido	22	7.571	51
Beneficios a los empleados	32	689	-
Remuneraciones y cargas sociales		11	2
Provisiones	20	1.325	374
Total del pasivo no corriente		101.899	4.682
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	19	17.874	896
Préstamos	21	22.252	1.248
Instrumentos financieros derivados	17	112	237
Remuneraciones y cargas sociales		1.707	123
Provisiones	20	1.039	52
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		616	135
Total del pasivo corriente		43.600	2.691
TOTAL DEL PASIVO		145.499	7.373
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		159.000	10.243

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

Estados de Resultados Consolidados
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2016, 2015 y 2014
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.16	30.06.15	30.06.14
Ingresos	25	32.675	3.403	2.845
Costos.....	26	(22.499)	(1.511)	(1.354)
Ganancia bruta		10.176	1.892	1.491
Resultado por venta de propiedades de inversión	10	1.113	1.163	236
Gastos generales y de administración	27	(1.933)	(374)	(297)
Gastos de comercialización.....	27	(5.948)	(194)	(146)
Otros resultados operativos, netos	29	76	28	(46)
Ganancia operativa		3.484	2.515	1.238
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas.....	8 y 9	(196)	(434)	(414)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias....		3.288	2.081	824
Ingresos financieros	30	1.788	137	132
Costos financieros.....	30	(5.938)	(1.107)	(1.749)
Otros resultados financieros	30	(861)	28	(102)
Resultados financieros, netos.....	30	(5.011)	(942)	(1.719)
(Pérdida) / Ganancia antes de impuesto a las ganancias		(1.723)	1.139	(895)
Impuesto a las ganancias.....	22	(149)	(489)	64
(Pérdida) / Ganancia del ejercicio		(1.872)	650	(831)
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		(1.254)	520	(786)
Interés no controlante.....		(618)	130	(45)
(Pérdida) / Ganancia por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:				
Básico	31	(2,18)	0,91	(1,36)
Diluido	31	(2,18)	0,90	(1,36)

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 2016, 2015 y 2014

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

	Nota	<u>30.06.16</u>	<u>30.06.15</u>	<u>30.06.14</u>
Actividades operativas:				
Efectivo generado por las operaciones	18	4.946	1.263	1.298
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(807)	(429)	(276)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas.....		<u>4.139</u>	<u>834</u>	<u>1.022</u>
Actividades de inversión:				
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas		(207)	(39)	(20)
Adquisición de negocios conjuntos y asociadas		-	(1.242)	(1.132)
Adquisición de propiedades de inversión		(888)	(407)	(265)
Cobros por venta de propiedades de inversión		1.393	2.447	402
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(1.056)	(48)	(23)
Adquisición de activos intangibles.....		(134)	(5)	(12)
Incremento de inversiones en activos financieros		(11.901)	(2.934)	(1.533)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		11.957	2.339	1.648
Anticipos a proveedores		(7)	(14)	(30)
Cobro por venta de participación en negocios conjuntos y asociadas.....		9	56	23
Intereses cobrados de activos financieros.....		112	95	10
Préstamos otorgados a vinculadas		(852)	-	(2)
Efectivo incorporado por combinación de negocios.....	3	9.193	-	-
Dividendos cobrados		591	13	17
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión		<u>8.210</u>	<u>261</u>	<u>(917)</u>
Actividades de financiación:				
Toma de préstamos.....		6.011	606	502
Cancelación de préstamos		(9.634)	(967)	(448)
Cancelación de préstamos por compra de sociedades.....		-	(106)	(2)
Dividendos pagados		(106)	(69)	(113)
Cobros por reclamos		90	-	-
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		7.622	-	-
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias.....		(1.047)	(6)	(1)
Aportes del interés no controlante.....		1	16	139
Intereses pagados		(3.774)	(547)	(415)
Préstamos obtenidos de negocios conjuntos y asociadas, netos.....		4	22	17
Cancelación de préstamos obtenidos de negocios conjuntos y asociadas.....		(6)	(2)	(189)
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias		(207)	(228)	(4)
Recompra de acciones propias.....		-	-	(38)
Adquisición instrumentos financieros derivados		(620)	(111)	(38)
Recompra de obligaciones negociables		(121)	-	-
Cobros por instrumentos financieros derivados.....		1.951	2	62
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		-	-	218
Cancelación de capital de obligaciones negociables		(4.132)	-	(287)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación.....		<u>(3.968)</u>	<u>(1.390)</u>	<u>(597)</u>
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>8.381</u>	<u>(295)</u>	<u>(492)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	18	375	610	797
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo		5.110	60	305
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio.....	18	<u>13.866</u>	<u>375</u>	<u>610</u>

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24° Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsacom.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztein –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsacom.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18° Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Boulevard 557 7° Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

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

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com



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