

Anuncio de Resultados

1º Trimestre del PF 2017



Torre Boston – CABA (Argentina)

**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente al primer trimestre del PF 2017
Lunes 14 de noviembre de 2016, 2:00 PM Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

1-877-317-6776 (toll free) 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=knxTtN1usO7YU%2FH%2BzRzqw%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 24 de noviembre de 2016

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Access Code: **10096113**

Para mayor información

Alejandro Elsztain – IIVP

Matías Gaivironsky – CFO

+ (5411) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

www.irsa.com.ar

Seguinos en Twitter  @irsair

Principales eventos del Período

- El EBITDA del primer trimestre del periodo fiscal 2017 fue de ARS 2.556 millones (ARS 503 millones de Argentina y ARS 2.053 millones de Israel) en tanto el resultado neto registró una pérdida de ARS 782 millones explicado principalmente por mayores cargas financieras producto de la consolidación de IDB Development Corporation y diferencias de tipo de cambio.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 21% en el primer trimestre del PF 2017 y el EBITDA del segmento creció un 22% alcanzando los ARS 512 millones.
- Alcanzamos una ocupación del 100% en nuestro portfolio de oficinas Premium.
- No se han registrado ventas de propiedades de inversión en el centro de operaciones Argentina durante el IQ17 comparado con un resultado de ARS 390 millones durante igual trimestre de 2016.
- Mantuvimos nuestra participación del 68,3% en IDB Development Corporation y adquirimos de IDBD una participación del 8,8% de Discount Investment Corporation durante el trimestre.
- 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.

Buenos Aires, 11 de noviembre 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 primer trimestre del PF 2017 finalizado el 30 de septiembre de 2016.

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

Resultados Consolidados

en ARS Millones	IT 17	IT 16	Var a/a
Ingresos	18.687	968	1.830,5%
Resultado Operativo	1.147	724	58,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.409	54	2.509,3%
EBITDA	2.556	778	228,5%
Pérdida del Período	-782	-316	147,5%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-577	-276	109,1%
Atribuible a interés no controlante	-205	-40	412,5%

Los resultados consolidados de la compañía reflejan en todas sus líneas el gran impacto contable de la consolidación del holding israelí IDB Development Corporation (“IDBD”). El resultado operativo y el EBITDA para el período de 3 meses 2017 se incrementaron un 58,4% y 228,5% respectivamente comparado con igual período de 2016. Por su parte, el resultado neto del período de 3 meses de 2017 registró una pérdida de ARS 782 millones comparado con una pérdida de ARS 316 millones en los 3 meses de 2016.

Centro de Operaciones en Argentina

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

Durante el período de tres meses del ejercicio 2017, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 7.971,2 millones, un 21,0% mayores a las de igual período de 2016. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 335.032 m2 en el trimestre y la ocupación se mantuvo en niveles óptimos de 98,4% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IT 17	IT 16	Var a/a
Ingresos	682	532	28,2%
Resultado Operativo	469	379	24,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	43	42	2,4%
EBITDA	512	421	21,6%

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IT 17	IVT 16	IIIT 16	IIT 16	IT 16
Superficie Alquilable Total (m ²)	335.032	333.155	334.079	333.719	334.056
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	7.971,2	7.910,9	6.132,2	8.272,8	6.589,0
Ocupación	98,4%	98,4%	98,6%	99,0%	98,9%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de tres meses un 28,0% en tanto el EBITDA alcanzó los ARS 512 millones (+21,9% respecto al mismo período de 2016). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 75,0%, 3.8 p.p por debajo del año anterior.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación ⁽²⁾	Valor de Libros (ARS millones) ⁽³⁾
Alto Palermo	nov-97	18.983	143	100,0%	99,5%	206
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	jul-94	36.744	171	100,0%	100,0%	241
Alto Avellaneda	nov-97	36.360	135	100,0%	100,0%	125
Alcorta Shopping	jun-97	15.810	111	100,0%	90,0%	119
Patio Bullrich	oct-98	11.711	83	100,0%	99,6%	107
Buenos Aires Design	nov-97	13.857	62	53,7%	95,8%	6
Dot Baires Shopping	may-09	49.736	151	80,0%	99,8%	364
Soleil	jul-10	13.991	78	100,0%	100,0%	91
Distrito Arcos	dic-14	12.256	63	90,0%	97,7%	275
Alto Noa Shopping	mar-95	19.040	89	100,0%	100,0%	35
Alto Rosario Shopping ⁽⁵⁾	nov-04	29.213	144	100,0%	100,0%	128
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	41.975	140	100,0%	94,9%	91
Córdoba Shopping	dic-06	15.582	109	100,0%	99,8%	51
La Ribera Shopping ⁽⁶⁾	ago-11	9.885	63	50,0%	96,9%	24
Alto Comahue	mar-15	9.890	104	99,6%	97,2%	316
Patio Olmos ⁽⁷⁾						25
Total Centros Comerciales		335.032	1.646		98,4%	2.204

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

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

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

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

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

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

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre

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

Centro Comercial	IT 17	IT 16	Var a/a
Alto Palermo	973,5	760,2	28,1%
Abasto Shopping	1.098,0	953,7	15,1%
Alto Avellaneda	1.014,1	875,1	15,9%
Alcorta Shopping	481,9	412,2	16,9%
Patio Bullrich	278,5	246,5	13,0%
Buenos Aires Design	130,4	102,7	27,0%
Dot Baires Shopping	842,8	717,2	17,5%
Soleil	400,2	292,1	37,0%
Distrito Arcos	319,6	213,4	49,8%
Alto Noa Shopping	372,3	312,7	19,0%
Alto Rosario Shopping	742,6	593,2	25,2%
Mendoza Plaza Shopping	650,7	574,5	13,3%
Córdoba Shopping	269,6	220,4	22,3%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	180,8	152,9	18,2%
Alto Comahue	216,2	162,2	33,3%
Total	7.971,2	6.589,0	21,0%

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre

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

Tipo de Negocio	IT 17	IT 16	Var a/a
Tienda Ancla	417,5	366,9	13,8%
Vestimenta y calzado	4.130,3	3.318,0	24,5%
Entretenimiento	349,2	290,1	20,4%
Hogar	219,5	189,6	15,8%
Restaurant	900,4	665,0	35,4%
Misceláneos	910,1	736,0	23,7%
Servicios	54,8	88,6	-38,2%
Electro	989,4	934,8	5,8%
Total	7.971,2	6.589,0	21,0%

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de septiembre

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

	IT 17	IT 16	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	373,7	272,7	37,0%
Alquileres Porcentuales	150,3	141,0	6,6%
Total de alquileres	525,1	413,7	26,9%
Ingresos por cargos de admisión	61,9	45,1	37,3%
Gerenciamiento	10,7	7,2	48,5%
Estacionamiento	46,1	36,9	24,8%
Comisiones	21,3	15,7	35,0%
Ingresos por publicidad no tradicional	16,1	12,5	28,5%
Otros	2,2	1,6	33,5%
Ingresos netos de Expensas y FPC	682,2	532,8	28,0%
Expensas y FPC	313,9	251,9	24,6%
Total (2)	996,1	784,7	26,9%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 43,2 millones

(2) No incluye Patio Olmos.

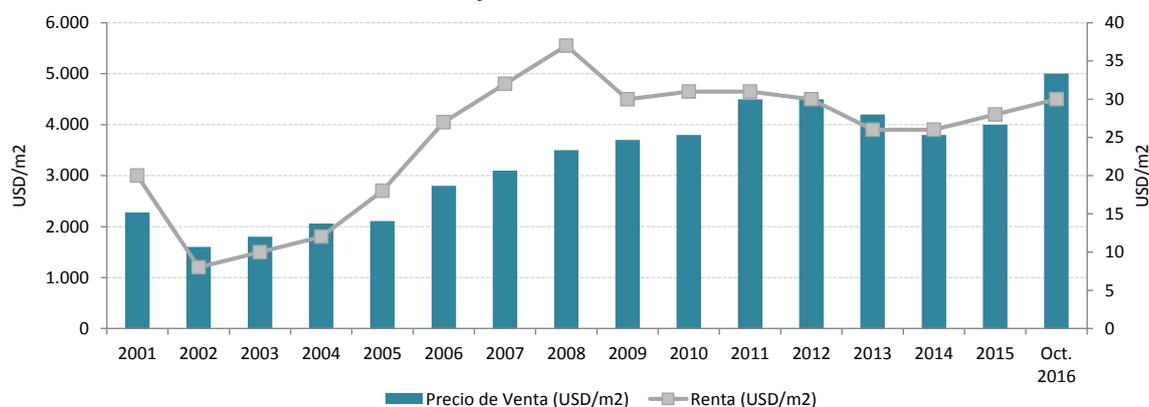
III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. La demanda por los espacios comerciales Premium continua su tendencia alcista con valores en torno a los USD/m2 5.000, 25% más que a finales del 2015, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m2 30 para el segmento A+. La vacancia se ubicó en niveles del 6%, considerablemente por debajo de finales del año 2015.

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

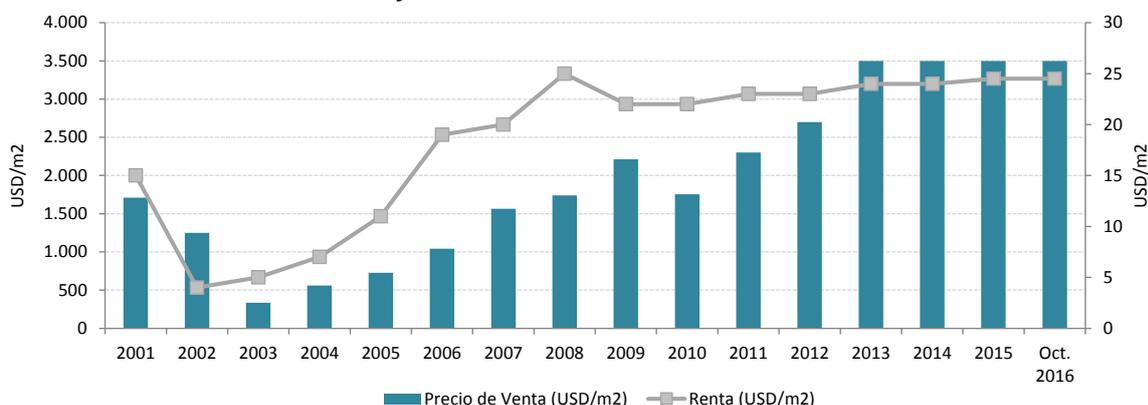
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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



Fuente: LJ Ramos.

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



Fuente: LJ Ramos.

	IT 17	IT 16	Var a/a
Ingresos	101	75	34,7%
Resultado Operativo	63	44	43,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	7	10	-30,0%
EBITDA	70	54	29,6%

Los ingresos del segmento Oficinas crecieron un 34,7% en el período de tres meses del ejercicio 2017 debido al incremento de la renta en ARS/m2 producto de la denominación en dólares de los contratos y una ocupación del portfolio que alcanzó el 100%. La renta del portfolio en USD/m2 disminuyó levemente ubicándose en USD/m2 25,5 debido a la ocupación de 2 pisos del edificio Suipacha, de menor precio de alquiler que el promedio de la cartera. El EBITDA del segmento creció un 29,6% en el período bajo análisis alcanzando los ARS 70 millones.

	IT 17	IVT 16	IIIT 16	IIT 16	IT 16
Superficie alquilable	81.020	81.020	81.020	81.918	94.862
Ocupación	100,0%	98,7%	93,3%	94,2%	96,9%
Renta ARS/M2	389	390	384	338	243
Renta usd/M2	25,5	26,1	26,3	26,0	25,9

La renta en USD/m2 del portfolio creció ubicándose en 25,5.

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

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m ² (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA	Valor libro (ARS millones) (3)
Oficinas					
Edificio República (4)	28/04/08	19.885	100%	100%	188
Torre Bankboston (4)	27/08/07	14.873	100%	100%	135
Bouchard 551	15/03/07	-	-	100%	7
Intercontinental Plaza (4)	18/11/97	6.569	100%	100%	9
Bouchard 710 (4)	01/06/05	15.014	100%	100%	59
Maipú 1300	28/09/95	1.353	100%	100%	5
Libertador 498	20/12/95	620	100%	100%	4
Suipacha 652/64 (4)	22/11/91	11.465	100%	100%	8
Dot Building (5)	28/11/06	11.242	100%	80%	128
Subtotal Oficinas		81.020	100%	N/A	543
Otras Propiedades					
Santa María del Plata S.A.	10/17/97	106.100	100%	100%	13
Predio San Martín (6)	31/05/11	109.610	78%	50%	59
Otras Propiedades (7)	N/A	43.505	29%	N/A	265
Subtotal Otras Propiedades		259.215	79%	N/A	337
TOTAL OFICINAS Y OTROS		340.235	84%	N/A	880

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/09/16. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/09/16.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 30/09/16 en cada propiedad.

(4) Corresponde al total de alquileres consolidados

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

(6) A través de Quality Invest S.A.

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

IV. Ventas y Desarrollos

	IT 17	IT 16	Var a/a
Ingresos	1	3	-66,7%
Resultado por venta de propiedades de inversión	0	390	-100,0%
Resultado Operativo	-51	350	-114,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	0,0%
EBITDA	-51	350	-114,6%

El EBITDA del segmento de Ventas y Desarrollos en el período de 3 meses del ejercicio fiscal 2017 fue negativo en ARS 51 millones comparado con un EBITDA de ARS 350 millones durante el IQ16, producto de mayores resultados por ventas de propiedades de inversión. Mientras que en el primer trimestre del PF 2017 no se han registrado ventas de propiedades de inversión, durante el primer trimestre del PF 2016 se habían vendido 1761 m2 correspondientes a 4 pisos del edificio Maipú 1300, 7 pisos y 56 unidades de cocheros del edificio Intercontinental Plaza (a través de IRSA Propiedades Comerciales) y el terreno Isla Sirgadero, ubicado en la Provincia de Santa Fe.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

DESARROLLO	IT 17	IT 16	Var %
Viviendas			
Condominios I y II ⁽¹⁾	1	-	-
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽²⁾	-	2	-
Otras Viviendas ⁽³⁾	-	1	-
TOTAL	1	3	-67,0%

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

(2) Pertenece a CYRSA S.A.

(3) Corresponde a Entre Ríos 465

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

V. 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. Ya hemos comenzado la etapa de demolición y estimamos un plazo de obra de entre 18 y 24 meses.



1° 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 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 el 75% de la superficie, previo al inicio de la obra. Ya hemos comenzado la etapa de demolición, que se encuentra en un 30% de avance 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.



IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

VI. Hoteles

Durante el período de tres meses del ejercicio 2017, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 55,9% principalmente debido a la depreciación del tipo de cambio, la cual generó un incremento en la tarifa promedio por habitación compensando una leve baja en la ocupación promedio de los 3 hoteles que se ubicó en 65,3% durante el primer trimestre de 2017. El EBITDA del segmento alcanzó los ARS 8 millones durante el trimestre bajo análisis.

Hoteles (en ARS M)	IT 17	IT 16	Var a/a
Ingresos	173	111	55,9%
Resultado Operativo	4	-7	-157,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	4	4	0,0%
EBITDA	8	-3	366,7%

	IT 17	IVT 16	IIIT 16	IIT 16	IT 16
Ocupación Promedio	65,3%	65,8%	67,7%	67,6%	66,7%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	2.737	2.102	2.074	1.760	1.660
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	183	175	181	178	179

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad Habitaciones	Promedio Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio	Valor Libro (ARS millones)
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	69,1%	2.101	50
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	74,3%	1.793	28
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	205	50,8%	5.385	75
Total			714	65,3%	2.737	153

Notas:

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

VII. Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

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

Al 30 de septiembre de 2016, el edificio estaba ocupado en un 97,33% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m2 67,04.

Lipstick	Sep-16	Jun-16	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.094	-
Ocupación	97,33%	97,33%	0pp
Renta (US\$/m2)	67,04	66,67	0,56%

En marzo 2016, se han firmado dos contratos de alquileres, una correspondiente al piso 28 en su totalidad y otra por una parte del subsuelo, con una renta promedio de US\$/m2 85; las cuales tomarán posesión efectivamente a partir de octubre 2016. 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 del 49% del poder de voto en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust (NASDAQ:CDOR), a través de nuestra subsidiaria Real Estate Strategies L.P (“RES”), de la cual participamos en un 66,3%. Condor es un REIT listado en Nasdaq y se focaliza en hoteles de categoría media y de estadías prolongadas en diversos estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias.

Durante los últimos 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. La compañía se encuentra evaluando diferentes alternativas para desarrollar su plan de crecimiento.

VIII. Operaciones financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,91% al 30 de septiembre de 2016 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de tres meses del ejercicio 2017 resultados por ARS 39,5 millones, un 42,4% inferior respecto a igual período de 2016. 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

Al 30 de septiembre de 2016, la inversión realizada en IDBD asciende a la suma de USD 515 millones y la participación indirecta de IRSA alcanzó el 68,3% del capital social de IDBD.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Resultados Operativos – En ARS Millones

30 de junio de 2016 (por el período 01/04 al 30/06)							
Centro de operaciones Israel							
	Bienes Raíces	Supermercados	Agroquímicos	Telecomunicaciones	Seguros	Otros	Total
Ingresos	1.049	11.535	-	3.901	-	914	17.399
Costos	-612	-8.615	-	-2.608	-	-841	-12.676
Ganancia bruta	437	2.920	-	1.293	-	73	4.723
Resultado por venta de propiedades de inversión						19	19
Gastos generales y de administración	-63	-149	-	-388	-	-184	-784
Gastos de comercialización	-19	-2.307	-	-818	-	-66	-3.210
Otros resultados operativos, netos	-	-15	-	-7	-	-27	-49
Ganancia / (Pérdida) operativa	355	449	-	80	-	-185	699
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-63	-	157	-	-	-19	75
Ganancia / (Pérdida) del segmento	292	449	157	80	-	-204	774
Activos operativos	58.985	29.057	11.240	28.982	4.792	15.645	148.701
Pasivos operativos	-48.115	-23.021	-11.272	-23.228		-28.609	-134.245
Activos (Pasivos) operativos, netos	10.870	6.036	-32	5.754	4.792	-12.964	14.456

Los ingresos y el resultado operativo del segmento **Bienes Raíces** a través de la subsidiaria Property & Building (“PBC”) alcanzó en el trimestre consolidado (31 de marzo al 30 de junio de 2016) los ARS 1.049 millones y ARS 355 millones respectivamente (USD 73 millones y USD 25 millones respectivamente). Durante el trimestre se evidenció una mayor renta y ocupación de las propiedades de inversión de PBC, principalmente el edificio HSBC en la ciudad de Nueva York.

El segmento de **Supermercados**, a través de Shufersal, alcanzó en el trimestre ingresos por ARS 11.535 millones (USD 795 millones) debido principalmente a un incremento en los ingresos del segmento minorista compensado con una baja del 6,8% en los ingresos del segmento inmobiliario. Las ventas en las mismas tiendas se incrementaron un 14,2% en el trimestre bajo análisis comparado con igual trimestre del año 2015. El resultado operativo de este segmento alcanzó los ARS 449 millones (USD 26 millones).

El segmento de **Telecomunicaciones** llevado a cabo por “Cellcom” alcanzó ingresos por ARS 3.901 millones (USD 266 millones). Se evidenció una disminución de los ingresos respecto del mismo trimestre de 2015 tanto en los ingresos por servicios como en los ingresos por equipos. La disminución de los ingresos por servicios del trimestre bajo análisis se debió principalmente a una baja en los ingresos por servicios de telefonía celular, a causa de la continua erosión del precio de estos servicios como resultado de la competencia más intensa en el mercado de telefonía celular, y a una baja de los ingresos por servicios de llamadas internacionales. La disminución de los ingresos por equipos durante el cuarto trimestre de 2015 se debió primordialmente a la disminución de la cantidad de teléfonos celulares vendidos durante el trimestre bajo análisis comparado con igual trimestre de 2015, que se compensó parcialmente con un incremento de los ingresos por equipos para usuarios finales de Netvision. La ganancia operativa del cuarto trimestre de 2015 fue de ARS 80 millones (USD 4 millones).

El segmento **“Otros”** registró ingresos por ARS 914 millones (USD 72 millones) en tanto la pérdida operativa fue de ARS 185 millones (USD 7 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 30/09/2016 ascendía a ARS 4.792 millones (USD 316 millones).

Por último, el resultado proveniente de la compañía de agroquímicos “Adama” se registra como grupo de activos y pasivos destinados para la venta y registró en el trimestre consolidado una ganancia de ARS 157 millones (USD 11 millones).

X. EBITDA por segmento (ARS millones)

Centro de Operaciones Argentina

3M 17	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	469	63	-51	4	-26	-1	458
Depreciaciones y amortizaciones	43	7	-	4	-	-	54
EBITDA	512	70	-51	8	-26	-1	512
3M 16	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	378	44	350	-7	-33	-1	731
Depreciaciones y amortizaciones	42	10	-	4	-	-	56
EBITDA	420	54	350	-3	-33	-1	787
Var EBITDA	21,9%	29,6%	-114,6%	-366,7%	-21,2%	0,0%	-34,9%

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	Operaciones discontinuadas	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	18.356	-9	341	-	-1	18.687
Costos	-12.924	5	-348	-	-	-13.267
Ganancia bruta	5.432	-4	-7	-	-1	5.420
Resultado por venta de propiedades de inversión	19	-	-	-	-	19
Gastos generales y de administración	-936	1	-	-	1	-934
Gastos de comercialización	-3.297	1	-	-	-	-3.296
Otros resultados operativos, netos	-61	-1	-	-	-	-62
Ganancia Operativa	1.157	-3	-7	-	-	1.147
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	112	2	-	-157	-	-43
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	1.269	-1	-7	-157	-	1.104

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

XII. Deuda financiera y otras

Centro de Operaciones Argentina

Deuda Financiera al 30 de septiembre de 2016:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	3,5	Variable	< 180 días
IRSA 2017 Clase I	USD	74,6	8,50%	feb-17
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VI	ARS	0,7	Badlar + 450 bps	feb-17
ON Clase VII	ARS	25,1	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VII	USD	184,5	7,00%	sep-19
Mutuos ⁽²⁾	USD	45,0	Variable	jun-17
Otros Préstamos		0,4		
Deuda Total IRSA		405,1		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA ⁽³⁾	USD	89,8		
Deuda Neta IRSA	USD	315,3		
Descubiertos Bancarios	ARS	2,2	Variable	< 360 d
ON IRCP Clase I	ARS	26,6	26,5% / Badlar + 400 bps	may-17
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Otros préstamos	ARS	0,5	-	-
Deuda Total IRSA CP		389,3		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA CP ⁽⁴⁾	USD	194,8		
Deuda Neta IRSA CP	USD	194,5		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 15,31 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(2) Corresponde a un préstamo con IRSA CP

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

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

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 30 de junio 2016

Deuda	Monto ⁽¹⁾
Deuda Total IDBD	730
Deuda Total DIC	1.090
Deuda Total Shufersal	652
Deuda Total Cellcom	1.059
Deuda Total PBC	2.349
Deuda Total Otras ⁽²⁾	59

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 3,82 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias. Incluye bonos y préstamos.

(2) Incluye IDB Tourism, Bartan, y IDBG

XIII. Hechos Relevantes del Periodo y Posteriores

Centro de Operaciones Argentina

Julio 2016: Venta de unidades funcionales del edificio Intercontinental Plaza (a través de su subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales)

Con fecha 29 de julio de 2016, IRSA Propiedades Comerciales firmó un boleto de compra venta por 1.702 m2 correspondientes a dos pisos de oficinas y 16 unidades cocheras, del edificio Intercontinental Plaza a una parte no relacionada. El monto de la operación se fijó en la suma de US\$ 6,0 millones, de los cuales fueron abonados US\$ 4,4 millones y el remanente US\$ 1,6 millones se abonará al momento del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión, que se realizará en el mes de diciembre de 2016, según lo mencionado en el boleto de compra venta.

Septiembre 2016: Emisión de Obligaciones Negociables

Con fecha 8 de septiembre de 2016, IRSA ha emitido Obligaciones Negociables por un total de USD 210 millones en las Clases VII y VIII:

- a) Obligaciones Negociables Clase VII por un valor nominal de ARS 384,2 millones a tasa BADLAR + 299 bps con vencimiento el 9 de septiembre de 2019.
- b) Obligaciones Negociables Clase VIII 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 fue principalmente destinado a cancelar deuda preexistente.

Septiembre 2016: Rescate parcial de Obligaciones Negociables

Con fecha 9 de septiembre de 2016 se decidió rescatar la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase 1 con vencimiento en 2017 emitidas por la Sociedad vigentes y en circulación, las cuales ascienden a un monto total de valor nominal de US\$74.554.000. El rescate propuesto se llevó a cabo el 11 de octubre de 2016.

Octubre 2016: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

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

- Actualización del informe sobre contrato de servicios compartidos.
- Tratamiento de las sumas abonadas en concepto de impuesto a los bienes personales de los señores accionistas.
- Consideración de I) la aprobación de la prórroga del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables simples por un monto máximo en circulación de hasta us\$300.000.000 que fuera aprobado por la Asamblea de Accionistas de fecha 31 de octubre de 2011 por un plazo de cinco años o por el plazo mayor que permita la normativa aplicable y II) Ampliación del monto del programa por un monto adicional de hasta U\$S200.000.000.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- Consideración del otorgamiento de indemnidades a los Sres. Directores, Síndicos y Gerentes que se desempeñen o se hayan desempeñado en la Sociedad en forma subsidiaria a las pólizas D&O.

Centro de Operaciones Israel

Julio 2016: Acuerdo para la venta de participación accionaria en Adama

Con fecha 17 de julio de 2016, DIC ha informado al mercado la aceptación de la oferta por parte de ChemChina para adquirir el 40% de las acciones de Adama en poder de Koor, controlada indirectamente por IDBD a través de DIC. En agosto de 2016, Koor y una subsidiaria de ChemChina firmaron el acuerdo correspondiente. El precio de la transacción contempla un pago en efectivo de US\$ 230 millones (equivalente a \$ 3.498 al tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2016) 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 durante el mes de noviembre del corriente, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, incluyendo la recepción de las aprobaciones regulatorias chinas y de defensa de la competencia.

Agosto 2016: Emisión de Obligaciones Negociables

Con fecha 2 de agosto de 2016, IDBD ha emitido una nueva serie de Obligaciones Negociables en el mercado israelí 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, sujeto a aprobación de la Comisión de Mercado de Capitales, Ahorro y Seguros de Israel. El 15 de septiembre 2016, la Suprema Corte emitió una opinión con respecto a la garantía de las acciones de Clal en la que pide a la Comisión de Mercado de capitales, Ahorro y Seguros especificar las razones por las que se opone a dejar que IDBD garantice las obligaciones negociables con hasta un 5% de las acciones de Clal. La audiencia se fijó para enero 2017.

De conformidad con la decisión de la Suprema Corte en relación con la petición presentada por IDBD en relación con la prenda de las acciones de Clal en septiembre de 2016, el 13 de octubre de 2016, el Directorio de IDBD decidió ejecutar una recompra anticipada parcial de las obligaciones negociables, que ha sido llevada a cabo el 1 de noviembre de 2016. La recompra fue por una cantidad aproximada de NIS 244 con respecto al capital, los intereses y la compensación por la recompra anticipada la cual representa el 73,7% del saldo del capital de las obligaciones negociables y la tasa de interés que se pagará sobre la recompra anticipada parcial de la parte redimida del principal fue de aproximadamente 1,8%.

Con fecha 4 de agosto de 2016, DIC ha ampliado su serie de ON con vencimiento en 2025 por un monto adicional de NIS 360 millones (equivalente a \$ 1.344 millones. La colocación se hizo a una TIR del 5,70%.

Septiembre 2016: Adquisición de acciones de DIC

Con fecha 23 de septiembre, IRSA, a través de una subsidiaria, ha adquirido de IDB Development Corporation ("IDBD") la cantidad de 8.888.888 de acciones de Discount Investment Corporation ("DIC") (DISI:TASE) por la suma de NIS 99.999.990 (aproximadamente USD 26,7 millones), equivalente al 8,8% del capital social.

Septiembre 2016: Aumento de participación en Shufersal

Con fecha 12 de septiembre de 2016, el Grupo, a través de DIC, adquirió 9.097.127 acciones de Shufersal, de manera que el monto de la participación de la compañía en el capital emitido de Shufersal pasó de aproximadamente 53,89% a aproximadamente 58,17%. También recibió una opción ('la opción') para la adquisición de hasta 9.097.127 acciones adicionales de Shufersal, a un precio de ejercicio de NIS 14,62 (equivalente a \$ 223,4) por cada acción de Shufersal (sujeto a ajustes). La opción será válida hasta el 12 de diciembre de 2016.

XIV. Perspectivas para el próximo ejercicio

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

Nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. sigue mostrando un buen crecimiento de sus negocios, tanto de centros comerciales como de oficinas Premium. Si bien las ventas de locatarios en nuestros shoppings se han desacelerado durante el primer trimestre de 2017 respecto al año anterior, la ocupación se mantiene en niveles muy elevados y el público sigue eligiendo cada una de nuestras propuestas, así como también las corporaciones nacionales e internacionales más exigentes siguen eligiendo nuestros espacios de oficinas para instalarse, que alcanzaron una ocupación plena al cierre del periodo.

Seguiremos activos durante todo el año promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas en nuestros shoppings ya que han demostrado ser muy efectivas en términos de ventas y generado muy buena aceptación por parte del público. Asimismo, prevemos seguir trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales shoppings a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores, comercios e inquilinos. En esta línea, lanzamos a inicios de 2017 el proyecto de ampliación de nuestro shopping Alto Palermo, que goza de una ubicación estratégica en el corazón de la ciudad y es el centro comercial que más vende por m2 de nuestro portafolio. El proyecto, que consisten en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel, suma aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping, ya se han iniciado los trabajos de demolición y se prevé un plazo de obra de entre 18 y 24 meses.

Hemos lanzado este ejercicio un proyecto de oficinas en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires. El proyecto denominado "Polo Dot" contará en una 1° etapa con el desarrollo de una oficina de 11 pisos por aproximadamente 30.000 m2 en un terreno propiedad de la compañía. Durante el primer trimestre del PF 2017 ha comenzado la etapa de demolición que ya lleva un avance del 30% y estimamos un plazo de obra de entre 18 y 24 meses para poner el edificio en operación Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial, en continuo crecimiento y esperamos contar con una elevada ocupación del edificio cuando finalice la construcción.

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina de cara a 2017. Contamos con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en un contexto de una industria con alto potencial de crecimiento.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, seguiremos trabajando en la mejora de los indicadores operativos de nuestro edificio "Lipstick" en Nueva York. 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 ingreso de la firma Stepstone como socio de la inversión el año pasado y la simplificación de la estructura accionaria ayudarán a destrabar valor en Condor. Confiamos en el nuevo Senior management y esperamos obtener los frutos de esta inversión en el futuro.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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

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

	Nota	30.09.16	30.06.16
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	10	50.708	49.872
Propiedades, planta y equipo	11	23.794	24.055
Propiedades para la venta	12	3.529	4.471
Activos intangibles	13	11.414	11.763
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	8 y 9	5.312	16.236
Activos por impuesto diferido	20	719	638
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		124	123
Activos restringidos	14	35	54
Créditos por ventas y otros créditos	15	3.600	3.441
Beneficios a los empleados		4	4
Inversiones en activos financieros	14	2.241	2.226
Activos financieros disponibles para la venta	14	2.615	3.346
Instrumentos financieros derivados	14	4	8
Total del activo no corriente		104.099	116.237
Activo corriente			
Propiedades para la venta	12	1.219	241
Inventarios		2.748	3.246
Activos restringidos	14	1.657	564
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		365	506
Grupo de activos destinados para la venta	30	11.506	-
Créditos por ventas y otros créditos	15	13.718	13.409
Inversiones en activos financieros	14	9.779	9.656
Activos financieros disponibles para la venta	14	2.178	1.256
Instrumentos financieros derivados	14	26	19
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	15.449	13.866
Total del activo corriente		58.645	42.763
TOTAL DEL ACTIVO		162.744	159.000
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social		575	575
Acciones propias en cartera		4	4
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		123	123
Prima de emisión		793	793
Prima por negociación de acciones propias en cartera		16	16
Reserva legal		117	117
Reserva especial		4	4
Otras reservas	21	653	726
Resultados no asignados		(1.820)	(1.243)
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		465	1.115
Interés no controlante		13.022	12.386
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		13.487	13.501
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	17	2.435	1.518
Préstamos	19	86.709	90.680
Instrumentos financieros derivados	14	125	105
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		28	-
Pasivos por impuesto diferido	20	7.573	7.571
Beneficios a los empleados		708	689
Remuneraciones y cargas sociales		14	11
Provisiones	18	1.336	1.325
Total del pasivo no corriente		98.928	101.899
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	17	16.591	17.874
Grupo de pasivos destinados para la venta	30	11.369	-
Remuneraciones y cargas sociales		1.690	1.707
Préstamos	19	19.103	22.252
Instrumentos financieros derivados	14	101	112
Provisiones	18	1.083	1.039
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		392	616
Total del pasivo corriente		50.329	43.600
TOTAL DEL PASIVO		149.257	145.499
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		162.744	159.000

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

**Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses iniciados el 1° de julio de 2016 y 2015
y finalizados el 30 de septiembre de 2016 y 2015**

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

	Nota	<u>30.09.16</u>	<u>30.09.15</u>
Ingresos	22	18.687	968
Costos	23	(13.267)	(435)
Ganancia bruta		5.420	533
Resultado por venta de propiedades de inversión	10	19	390
Gastos generales y de administración	24	(934)	(131)
Gastos de comercialización	24	(3.296)	(55)
Otros resultados operativos, netos	25	(62)	(13)
Ganancia operativa		1.147	724
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	8 y 9	(43)	(491)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		1.104	233
Ingresos financieros	26	388	46
Costos financieros	26	(2.124)	(335)
Otros resultados financieros	26	262	(148)
Resultados financieros, netos	26	(1.474)	(437)
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(370)	(204)
Impuesto a las ganancias	20	(54)	(112)
Pérdida del período de operaciones continuadas		(424)	(316)
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	31	(358)	-
Pérdida del período		(782)	(316)
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		(577)	(276)
Interés no controlante		(205)	(40)
Pérdida del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico		(1,00)	(0,48)
Diluido		(1,00)	(0,48)
Pérdida del período de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico		(0,68)	(0,48)
Diluido		(0,68)	(0,48)

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

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2016 y 2015
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>30.09.16</u>	<u>30.09.15</u>
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones.....	16	2.772	441
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(197)	(67)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas.....		<u>2.575</u>	<u>374</u>
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas		(312)	(34)
Adquisición de propiedades de inversión		(658)	(47)
Cobros por venta de propiedades de inversión.....		41	388
Pago por adquisición de sociedades, neto del efectivo adquirido.....		(30)	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....		(624)	(6)
Adquisición de activos intangibles.....		(106)	-
Incremento de inversiones en activos financieros.....		(2.213)	(1.283)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		2.433	700
Préstamos otorgados.....		(34)	-
Efectivo incluido en grupo de activos destinados a la venta.....		(12)	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo.....		212	-
Intereses cobrados de activos financieros.....		47	1
Préstamos otorgados a vinculadas.....		(22)	-
Dividendos cobrados		26	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión.....		<u>(1.252)</u>	<u>(281)</u>
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos.....		160	531
Cancelación de préstamos.....		(3.200)	(226)
Dividendos pagados		(362)	(48)
Emisión de obligaciones negociables no convertibles.....		8.790	403
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias.....		(580)	(10)
Cobros por venta de interés no controlante en subsidiarias		810	-
Intereses pagados		(1.434)	(205)
Préstamos obtenidos de negocios conjuntos y asociadas		4	-
Cancelación de préstamos obtenidos de negocios conjuntos y asociadas.....		(2)	-
Pagos por instrumentos financieros derivados		(4)	(14)
Cancelación de arrendamientos financieros		-	(1)
Recompra de obligaciones negociables		-	(121)
Cobros por instrumentos financieros derivados		13	-
Cancelación de capital de obligaciones negociables		(3.957)	(96)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación.....		<u>238</u>	<u>213</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>1.561</u>	<u>306</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio.....	14	13.866	375
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo		22	17
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	14	<u>15.449</u>	<u>698</u>

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

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24° Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18° Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

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**