

Anuncio de Resultados

2º Trimestre PF 2016



Llao Llao Resort (Bariloche – Argentina)

IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
Correspondiente a los primeros seis meses del año fiscal 2016
Miércoles 17 de Febrero de 2016, 11:00 hs Buenos Aires

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain, COO

Matías Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

+1-706-758-3363 (Internacional) ó

888-734-0544 (USA)

Con el pin # **36366344**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.neo1.net/Cover.aspx?PlatformId=83J3gZ8GqS%2BV1MTqedjJhw%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 24 de Febrero de 2016

Llamar al: **+1-855-859-2056 (Internacional) ó**

404-537-3406 (USA)

Con el pin # **36366344**

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

Para mayor información
Alejandro Elsztain – II VP
Matías Gaivironsky – CFO
+(5411) 4323 7449
finanzas@irsa.com.ar
www.irsa.com.ar

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima anuncia los resultados para el Segundo trimestre del año fiscal 2016:

Hechos destacados

- Durante este IIQ16 comenzamos a consolidar la inversión en IDB Development Corporation a nivel patrimonial y a partir del próximo trimestre también se consolidará a nivel de resultados.
- El resultado neto del primer semestre de 2016 registró una pérdida de ARS 910 millones debido principalmente a una disminución en el valor de cotización de la compañía Clal Insurance en el segundo trimestre de 2016, menores resultados financieros netos y mayores pérdidas por diferencias de tipo de cambio.
- El EBITDA de la compañía, excluyendo los gastos de transferencia de activos a IRSA Propiedades comerciales S.A. y las ventas de propiedades de inversión creció un 28,3% en el periodo de 6M16 comparado con igual periodo de 2015.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 39,5% en el primer semestre de 2016 (32,0% considerando los mismos centros comerciales) en tanto la ocupación del Portfolio alcanzó el 99%.
- Hemos realizado ventas de propiedades de inversión durante el periodo generando una ganancia de ARS 1.029 millones.

Buenos Aires, 11 de Febrero de 2016 - IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (NYSE: IRS) (BCBA: IRSA), la mayor empresa de bienes raíces en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el período de seis meses finalizado el 31 de Diciembre de 2015.

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 adquirió el control de la compañía israelí IDB Development Corporation Ltd. ("IDBD"). Durante este trimestre, la consolidación es de carácter patrimonial y a partir del tercer trimestre del ejercicio fiscal 2016 también se consolidará 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 diciembre de 2015. 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 serán incluidos en los resultados integrales intermedios del Grupo por el período de nueve meses a finalizar el 31 de marzo de 2016

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. Las acciones de IDBD cotizan en la Bolsa de Comercio de Tel Aviv ("TASE") desde mayo de 2014.

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

La compañía se encuentra en proceso de la realización del "Purchase Price Allocation". Al 31 de diciembre de 2015 se había avanzado en un 50%. El mismo estará finalizado al 30 de junio de 2016.

Hemos definido la apertura entre Centro de Operaciones en Argentina y Centro de Operaciones en Israel. Desde el centro de operaciones en Argentina, el Grupo, a través de IRSA y subsidiarias maneja los negocios tanto de Argentina como las inversiones internacionales en el edificio Lipstick en Nueva York y en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust. Desde el centro de operaciones en Israel, el Grupo maneja IDBD. A partir del próximo trimestre, los resultados y las diferentes líneas de negocio serán expuestos con esta misma apertura.

Resultados Consolidados del Periodo

(En ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

en ARS Millones	IIT 16	IIT 15	Var a/a	6M16	6M 15	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	856	670	27,8%	1.570	1.259	24,7%
Resultado Operativo	1.223	945	29,4%	1.948	1.586	22,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	51	42	21,4%	106	85	24,7%
EBITDA*	636	798	(20,4%)	1.025	798	28,3%
(Pérdida) / Ganancia del Período	(596)	(89)	-	(910)	47	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	(213)	2	-	(487)	5	-
Atribuible a interés no controlante	(383)	(91)	-	(423)	42	-

*EBITDA= Resultado Operativo más amortizaciones y depreciaciones excluyendo las ventas de propiedades de inversión de los periodos y los gastos incurridos en la transferencia de activos de diciembre de 2014 y la reserva de conversión de edificio Madison en los 6M15.

Los Ingresos por ventas, alquileres y servicios del primer semestre de 2016 fueron un 24,7% superiores a los del primer semestre de 2015, explicado principalmente por un aumento en los ingresos de los segmentos de "Centros Comerciales", y "Hoteles", parcialmente compensados con los segmentos de "Oficinas" dada las ventas de ciertos pisos durante el período y "Ventas y Desarrollos". El Resultado Operativo y el EBITDA de la Compañía, excluyendo los gastos de la transferencia de activos y las ventas de propiedades de inversión, crecieron un 22,8% y un 28,3% respectivamente.

La pérdida para los 6 meses de 2016 fue de ARS 910 millones comparado con una ganancia de ARS 47 millones en igual período de 2015, debido principalmente a:

- Una disminución en el valor de nuestra inversión en IDB Development Corporation la cual ha cambiado su metodología de valuación en el primer trimestre de 2016, sin impacto en el segundo trimestre dada la consolidación.
- A partir de este trimestre, con la consolidación de IDBD, registramos una pérdida de ARS 797 millones como consecuencia de la disminución en el valor de cotización de la compañía aseguradora Clal, el cual es mantenido como un activo disponible para la venta. Es dable mencionar que en el marco de un proceso público de venta de la compañía con la asistencia de Citibank y Aon, se han recibido 3 ofertas vinculantes con una valuación implícita de la compañía en el orden de los NIS 4.800 millones que no se pudieron concretar hacia fines de diciembre de 2015 debido a un desacuerdo entre la parte compradora y las autoridades regulatorias de Israel.
- menores resultados financieros netos y mayores pérdidas por diferencias de tipo de cambio dada la depreciación del peso respecto al dólar en diciembre 2015 que impacta en gran parte de nuestra deuda en dólares. Evitamos mayores pérdidas en el resultado neto dado que hemos cubierto parte de la deuda en dólares con contratos de futuro de tipo de cambio.

Centro de Operaciones en Argentina

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

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2016, los niveles de consumo en centros comerciales se han incrementado y hemos observado un muy buen diciembre, mes de alta estacionalidad por las compras navideñas.

Las ventas de nuestros locatarios alcanzaron durante el primer semestre de 2016 ARS 14.862,8 millones, un 39,5% mayores a las de igual período de 2015 (32,0% sin considerar las ventas de Distrito Arcos y de Alto Comahue Shopping). En el segundo trimestre, las ventas de los mismos centros comerciales alcanzaron un crecimiento del 35,7% comparado con 2015. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 333.719 m² en el periodo bajo análisis y la ocupación se mantuvo en niveles óptimos alcanzando el 99,0%.

	IIT 16	IIT 15	Var a/a	6M 16	6M 15	Var a/a
Ingresos	660	479	37,8%	1.193	867	37,6%
Resultado Operativo	476	352	35,2%	854	627	36,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	40	30	33,3%	82	61	34,4%
EBITDA	518	384	34,9%	938	689	36,1%

	IIT 16	IT 15	IVT 15	IIIT 15	IIT 15
Superficie Alquilable Total (m ²) ⁽¹⁾	333.719	334.055	333.911	333.432	320.761
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados) ⁽¹⁾	8.275	6.586,9	6.125,0	4.727,3	6.097,4
Ocupación ⁽¹⁾	99,0%	98,9%	98,7%	98,5%	98,4%

(1) PF-16 incluye Distrito Arcos (apertura el 18-dic-14): Superficie Alquilable Total (m2) 10,745, Ventas (MM) ; y Alto Comahue (apertura el 17-mar-15): Superficie Alquilable Total (m2) 9.827, Ventas (MM),

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de seis meses un 37,6% en tanto el Resultado Operativo alcanzó los ARS 854,7 millones (+ 36,2% respecto al segundo semestre de 2015). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 78,7%, en línea con los niveles observados en igual período del año anterior.

Datos operativos de nuestros Centros Comerciales al 31 de diciembre de 2015

Centros Comerciales	Fecha de Adquisición	ABL (m ²) ⁽¹⁾	Locales	Ocupación (%) ⁽²⁾	Participación IRSA CP ⁽³⁾	Valor de Libros (ARS millones) ⁽⁴⁾
Abasto ⁽⁵⁾	jul-94	36.813	170	99,5%	100%	251
Alto Palermo	nov-97	18.834	142	100,0%	100%	219
Alto Avellaneda	nov-97	36.117	138	100,0%	100%	129
Alcorta Shopping	jun-97	15.430	111	99,7%	100%	106
Patio Bullrich	oct-98	11.636	89	99,7%	100%	111
Alto Noa	mar-95	19.093	90	100,0%	100%	32
Buenos Aires Design	nov-97	13.903	62	97,9%	53,7%	10
Mendoza Plaza	dic-94	42.101	142	97,1%	100%	98
Alto Rosario ⁽⁵⁾	nov-04	30.183	146	98,0%	100%	115
Córdoba Shopping –Villa Cabrera	dic-06	15.302	109	99,8%	100%	59
Dot Baires Shopping	may-09	49.848	158	100,0%	80%	372
Soleil Premium Outlet	jul-10	13.991	78	100,0%	100%	82
La Ribera Shopping	ago-11	9.896	64	98,7%	50%	25
Distrito Arcos ⁽⁶⁾	dic-14	10.745	59	96,9%	90,0%	268
Alto Comahue ⁽⁷⁾	mar-15	9.827	105	95,7%	99,1%	322
Total		333.719	1.663	99,0%		2.199

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 período.
- (3) Participación efectiva de la compañía en cada una de sus unidades de negocio.
- (4) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más ajuste por inflación, de corresponder. No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario).
- (5) Apertura 18 de diciembre de 2014.
- (6) Apertura 17 de Marzo de 2015.

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

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

Centro Comercial	IIT 16	IIT 15	Var a/a	6M 16	6M 15	Var a/a
Alto Palermo	1.036,5	798,3	29,8%	1.796,7	1.405,4	27,8%
Abasto Shopping	1.150,5	910,5	26,4%	2.104,3	1.621,0	29,8%
Alto Avellaneda	1.124,9	843,0	33,4%	1.997,9	1.457,2	37,1%
Alcorta Shopping	581,7	466,8	24,6%	993,9	781,3	27,2%
Patio Bullrich	306,1	272,0	12,5%	552,5	469,8	17,6%
Buenos Aires Design	105,9	83,7	26,6%	208,6	159,1	31,1%
Dot Baires Shopping	974,9	776,2	23,0%	1.692,1	1.324,6	27,7%
Distrito Arcos(1)	333,5	261,0	27,8%	625,6	462,8	35,2%
Soleil	257,3	24,7	943,7%	470,6	24,7	1809,1%
Alto Noa Shopping	376,6	289,0	30,3%	689,3	515,0	33,8%
Alto Rosario Shopping	748,9	548,6	36,5%	1.342,1	951,2	41,1%
Mendoza Plaza Shopping	629,6	507,3	24,1%	1.204,1	931,0	29,3%
Córdoba Shopping	287,6	220,6	30,4%	508,0	373,5	36,0%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	163,7	95,9	70,8%	316,6	179,8	76,1%
Alto Comahue ⁽³⁾	198,3	0,0		360,6	0,0	-
Total⁽⁴⁾	8.275,89	6.097,37	35,7%	14.862,75	10.656,42	39,5%

(1) Distrito Arcos: apertura el 18-dic-14.

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

(3) Alto Comahue: apertura el 17-mar-15 .

(4) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total 6M 16 (ARS M) 13.717,7 , Var 29,0%.

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de Diciembre

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

Tipo de Negocio	IIT 16	IIT 15	Var a/a	6M 16	6M 15	Var a/a
Tienda Ancla	455,9	374,3	21,8%	822,8	672,0	22,4%
Vestimenta y calzado	4.487,3	3286,8	36,5%	7.805,3	5540,9	40,9%
Entretenimiento	174,0	137,9	26,2%	456,6	320,5	42,5%
Hogar	208,6	164,9	26,5%	398,2	300,7	32,4%
Restaurant	637,2	469,3	35,8%	1.302,2	919,9	41,6%
Misceláneos	1.014,4	782,8	29,6%	1.750,4	1352,6	29,4%
Servicios	123,8	51,5	140,3%	217,8	85,8	153,8%
Electro	1.174,7	829,9	41,5%	2.109,5	1463,9	44,1%
Total⁽¹⁾	8.275,89	6.097,4	35,7%	14.862,75	10.656,4	39,5%

(1) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total IIT 16 (ARS MM) , Var %. Total 6M 16 (ARS MM) , Var %.

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de Diciembre de los períodos fiscales 2016 y 2015

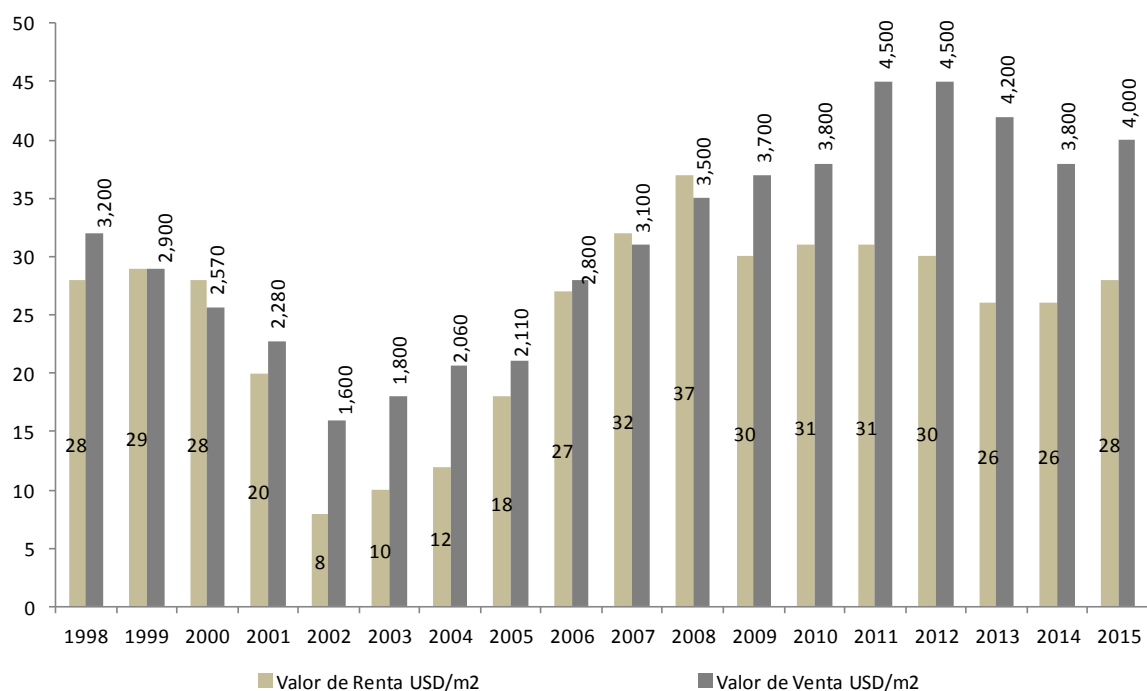
(ARS millones)

Ingresos por Concepto	IIT16	IIT15	Var a/a	6M 16	6M 15	Var a/a
Alquiler Básico	323,5	229,9	40,71%	608,7	445,4	36,68%
Alquiler Complementario	220,9	172,0	28,46%	361,9	260,2	39,08%
Total Alquileres de Locales	544,4	401,9	35,47%	970,6	705,6	37,56%
Derechos de Admisión	48,1	36,9	30,18%	93,2	71,6	30,17%
Comisiones	18,0	6,7	167,25%	33,7	20,9	61,69%
Estacionamiento	38,3	28,1	36,48%	75,2	52,9	42,26%
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	10,3	6,9	50,53%	17,6	13,0	34,86%
Otros	1,5	-1,6	-191,30%	3,1	2,6	20,11%
Total Ingresos por ventas, alquileres y servicios	660,7	478,9	37,97%	1193,5	866,6	37,73%

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. La demanda por los espacios comerciales Premium continua firme con valores que oscilan los USD/m2 4.000, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m2 28. La vacancia se ubicó en niveles del 10,5% en la ciudad de Buenos Aires, en línea al año 2014

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



Fuente: L.J Ramos

en ARS Millones	IIT 16	IIT 15	var a/a	6M16	6M 15	Var a/a
Ingresos	70	82	(14,6%)	145	163	(11,0%)
Resultado Operativo	40	(55)	(172,7%)	84	(1)	-
Depreciaciones y Amortizaciones	7	8	(12,5%)	17	17	0,0%
EBITDA	47	64	(25,6%)	101	127	(20,5%)

Los ingresos del segmento Oficinas cayeron un 11,0% en el primer semestre del año debido a la reducción en un 27,3% de la superficie alquilable producto de las ventas realizadas durante el período. Asimismo, la ocupación del portfolio evidenció una leve baja ubicándose en 94,2% debido a la liberación de dos pisos del edificio "República" que esperamos ocupar en el corto plazo y a las ventas de pisos de oficinas que estaban ocupados al 100%. El EBITDA del segmento, excluyendo los gastos incurridos en la transferencia de activos, cayó un 20,5% en el período comparado dados los menores ingresos y mayores gastos de administración y comercialización.

El margen de EBITDA del período de 6M 2016 se ubicó en 70,0% (vs. 73,4% en igual período de 2015).

	IIT 16	I 16	IVT 15 ⁽¹⁾	IIIT 15	IIT 15
Superficie alquilable	81.918	94.862	111.678	112.575	112.621
Ocupación	94,2%	96,9%	98,1%	98,6%	98,7%
Renta ARS/ m ²	338	243,5	230,2	223,0	218,1
Renta USD/m ²	26,0	25,9	25,3	25,5	25,4

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

La renta en USD/m2 del portfolio creció ubicándose en 26.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de Diciembre de 2015.

	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	90%	100%	192
Torre Bankboston ⁽⁴⁾	27/08/07	14.873	94%	100%	137
Bouchard 551	15/03/07	-	-	100%	8
Intercontinental Plaza ⁽⁴⁾	18/11/97	7.467	100%	100%	24
Bouchard 710 ⁽⁴⁾	01/06/05	15.014	100%	100%	61
Dique IV, Juana Manso 295	02/12/97	-	-	100%	-
Maipú 1300	28/09/95	1.353	100%	100%	5
Libertador 498	20/12/95	620	100%	100%	4
Suipacha 652/64 ⁽⁴⁾	22/11/91	11.465	83%	100%	8
Madero 1020	21/12/95	-	-	100%	0
Dot Building ⁽⁵⁾	28/11/06	11.242	100%	80%	124
Subtotal Oficinas		81.918	94%	N/A	563
Otras Propiedades					
Santa María del Plata S.A.	10/17/97	106.100	100%	100%	13
Nobleza Piccardo ⁽⁶⁾	31/05/11	109.610	75%	50%	7
Otras Propiedades ⁽⁷⁾	N/A	39.232	42%	N/A	87
Subtotal Otras Propiedades		254.942	80%	N/A	107
TOTAL OFICINAS Y OTROS		336.860	84%	N/A	669.409

Notas:

- (1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/12/15. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/12/15.
(3) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más el ajuste por inflación, menos previsión por desvalorización.
(4) A través de IRSA Propiedades Comerciales S.A.
(5) A través de Panamerican Mall S.A.
(6) A través de Quality Invest S.A.
(7) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Chanta IV, Constitución 1111 y Rivadavia 2774.

IV. Ventas y Desarrollos

Ventas y Desarrollos en ARS M	IIT 16	IIT 15	Var a/a	6M16	6M 15	Var a/a
Ingresos	2	2	0,0%	5	7	(28,6%)
Resultado Operativo	587	468	25,4%	937	774	21,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	586	468	25,2%	936	774	20,9%

El segmento Ventas y Desarrollos presentó similares ingresos comparado con el primer semestre de 2015 motivado por ventas del complejo "Horizons" por ARS 4 millones en el semestre 2016 y ventas de Condominios del Alto I (Parcela 2G) en el primer semestre de 2015. El resultado operativo y el EBITDA se incrementaron un 21,1% y 20,9% respectivamente debido a mayores resultados de ventas de propiedades de inversión en comparación con el semestre de 2015 por la suma de ARS 1.029 millones.

Ventas de propiedades de inversión durante los 6M16:

Edificio Maipú 1300 (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



- ✓ En los meses de Julio y Agosto de 2015 se vendieron 1.761 m2 correspondientes a 4 pisos del edificio Maipú 1300 generando una ganancia de \$57,1 millones. En los meses de Noviembre y Diciembre de 2015 se vendieron 1.690 m2 correspondientes a 4 pisos adicionales de este edificio generando una ganancia de \$52,9 millones.

Edificio Intercontinental Plaza (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



- ✓ Con fecha 10 de septiembre, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales ha vendido 5.963 m² correspondientes a siete pisos de oficina, 56 unidades de cocheras y 3 unidades de bauleras por un monto total de ARS 324,5 millones, generando una ganancia de \$300,0 millones.

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 \$32,6 millones.

Edificio Juana Manso 294 ("Dique IV")



- ✓ En diciembre de 2015 se vendió la totalidad del edificio Dique IV ubicado en Puerto Madero generando una ganancia de \$586,8 millones.

Edificio Catalinas

- ✓ En diciembre de 2015 se vendieron 4.896 m² correspondiente a cuatro pisos de oficinas de un edificio a construir en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires y 44 cocheras ubicadas en el mismo edificio, previéndose la entrega de la posesión dentro de los 48 meses y la Escritura Traslativa de dominio dentro de los 60 meses, en ambos casos contados a partir del día de la fecha. El monto de la operación se ha fijado en ARS 180,3 millones.

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

DESARROLLO	IIT 16	IIT 15	Var %
Viviendas			
Condominios I y II ⁽¹⁾	0	4	(100,0%)
Caballito Nuevo	0	1	(100,0%)
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽²⁾	4	1	(300,0%)
Otros Viviendas ⁽³⁾	1	-	(100,0%)
Subtotal Viviendas	5	6	(16,7)%
Comunidades Residenciales			
Abril/Baldovinos ⁽⁴⁾	0	1	(100,0%)
Subtotal Com. Residenciales	0	1	(100,0%)
TOTAL	5	7	(28,6)%

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

(2) Pertenece a CYRSA S.A.

(3) Incluye los siguientes inmuebles: Unidades a recibir Beruti a través de IRSA CP, Torres Jardín, San Martín de Tours, Rivadavia 2768, Terreno Caballito y Lotes Pereiraola a través de IRSA.

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

Desarrollo	Sociedad	Participación	Fecha de Adquisición	Superficie Tierra m2	Superficie vendible m2 ⁽¹⁾	Superficie construible m2	Vendido ⁽²⁾	Escriturado ⁽³⁾	Ubicación	Ingresos Acumulados a Diciembre 2015	Ingresos Acumulados a Diciembre 2014	Valor Libro (ARS MM)
Residencial												
Disponible para la venta												
Condominios del Alto I	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	2.082	-	71%	67%	Santa Fe	-	4	0
Condominios del Alto II	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	5.009	-	96%	93%	Santa Fe	-	-	1
Caballito Nuevo	IRSA	100%	03/11/1997	-	8.173	-	98%	98%	CABA	-	1	-
Barrio Chico	IRSA	100%	01/03/2003	-	3.492	-	99%	99%	CABA	-	-	0
El Encuentro	IRSA	100%	18/11/1997	-	127.795	-	100%	99%	Buenos Aires	-	-	-
Abril Club de Campo – Loteo	IRSA	100%	03/01/1995	-	5.135	-	99%	99%	Buenos Aires	-	1	-
Abril Club de Campo - Casona ⁽⁴⁾	IRSA	100%	03/01/1995	31.224	34.605	-	-	-	Buenos Aires	-	-	2
Torres Jardín	IRSA	100%	18/07/1996	-	-	-	-	-	CABA	-	-	-
Departamento Entre Ríos 465/9	IRSA CP	100%	-	-	-	-	-	-	Buenos Aires	1	-	-
Horizons	IRSA	50%	16/01/2007	-	71.512	-	100%	98%	Buenos Aires	4	1	1
Intangible - Unidades a recibir												
Beruti (Astor Palermo) ⁽⁵⁾	IRSA CP	100%	24/06/2008	-	2.632	-	-	-	CABA	-	-	33
Caballito Manzana 35	IRSA	100%	22/10/1998	-	8.258	-	-	-	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	-	-	-
Subtotal Residencial				899.222	268.693	5.994				5	7	95
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	-	-	1
Mariano Acosta	IRSA	100%	28/02/1998	967.290	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	1
Merlo	IRSA	100%	28/02/1998	1.004.987	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	1
Terreno San Luis	IRSA	50%	31/03/2008	3.250.523	-	-	-	-	San Luis	-	-	2
Subtotal Tierras en Reserva				6.028.622	-	-				-	-	7
Futuros Desarrollos												

Usos Mixtos

UOM Lujan ⁽⁶⁾	IRSA CP	100%	31/05/2008	1.160.000	-	sin dato	N/A	N/A	Buenos Aires	-	-	42
La Adela	IRSA	100%	01/08/2014	10.580.000	-	-	N/A	N/A	Buenos Aires	-	-	215
Nobleza Picardo ⁽⁷⁾	IRSA CP	50%	31/05/2011	159.995	-	127.996	N/A	N/A	Buenos Aires	-	-	61
Puerto Retiro	IRSA	50%	18/05/1997	82.051	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	22
Solares Santa María ⁽⁸⁾	IRSA	100%	10/07/1997	716.058	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	159

Residencial

Espacio Aéreo Coto Abasto	IRSA CP	100%	24/09/1997	-	-	21.536	N/A	N/A	CABA	-	-	9
Neuquén - Parcela Viviendas	IRSA CP	100%	06/07/1999	13.000	-	18.000	N/A	N/A	Neuquén	-	-	1
Uruguay Zetol	IRSA	90%	01/06/2009	152.977	62.756	-	N/A	N/A	Uruguay	-	-	81
Uruguay Vista al Muelle	IRSA	90%	01/06/2009	102.216	62.737	-	N/A	N/A	Uruguay	-	-	56
Pereiraola (Greenville)	IRSA	100%	21/04/2010	-	39.634	-	-	-	Buenos Aires	-	-	8

Retail

Terreno Caballito Shopping ⁽⁹⁾	IRSA CP	100%	-	23.791	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	-
Posible Ampliación Dot	IRSA CP	80%	-	15.881	-	47.643	N/A	N/A	CABA	-	-	-

Oficinas

Philips Linderos - Oficinas 1 y 2	IRSA CP	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	N/A	N/A	CABA	-	-	25
Baicom	IRSA	50%	23/12/2009	6.905	-	34.500	N/A	N/A	CABA	-	-	4
Intercontinental Plaza II ⁽¹⁰⁾	IRSA CP	100%	28/02/1998	6.135	-	19.598	N/A	N/A	CABA	-	-	2
Terreno Catalinas Norte	IRSA	100%	17/12/2009	3.649	-	35.300	N/A	N/A	CABA	-	-	110

Subtotal Futuros Desarrollos

13.035.458 165.127 342.973

Total Reservas de Tierra				19.963.302	433.820	348.967				5	7	897
---------------------------------	--	--	--	-------------------	----------------	----------------	--	--	--	----------	----------	------------

Notas:

- (1) Se entiende por Superficie Vendible los m2 propios de vivienda, 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 los m2 de vivienda, cocheras y bauleras.
- (3) El % Escriturado abarca aquellas operaciones de venta que tienen una Escritura firmada. Incluye los m2 de vivienda, cocheras y bauleras.
- (4) 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).
- (5) La Superficie Vendible no incluye las 171 cocheras comerciales a recibir ni las unidades de la bonificación.
- (6) Factibilidad de Usos Mixtos solicitada, aprobación provincial pendiente.
- (7) Los 127.996 m2 surgen de la normativa actual, se está trabajando en un anteproyecto de 479.415 m2 construibles (pendiente de aprobación).
- (8) Factibilidad solicitada de 716.058 m2 construibles, pendiente de aprobación por parte de la Legislatura CABA.
- (9) Anteproyecto de 71.374 m2 construibles, aprobación de parámetros urbanísticos pendiente.
- (10) Los 6.135 m2 de Superficie Tierra son los de la parcela, la cual incluye a Inter I y II.

V. Hoteles

Durante el primer semestre del ejercicio 2016, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 14,6% dado una mayor ocupación promedio del portfolio que alcanzo el 67,6% y crecimiento en la tarifa promedio que se ubicó en ARS/noche 1.760. Sin embargo, el Resultado Operativo fue negativo en ARS 5 millones producto principalmente de mayores gastos de comercialización y administración. Esperamos mejores resultados durante el próximo trimestre dada la depreciación del tipo de cambio ocurrida en el mes de diciembre de 2015 ya que la tarifa hotelera esta denominada en USD.

Hoteles (en ARS M)	IIT 16	IIT 15	Var a/a	6M 16	6M 15	Var a/a
Ingresos	133	116	14,7%	244	213	14,6%
Resultado Operativo	2	9	(77,8%)	(5)	9	(155,6%)
Depreciaciones y Amortizaciones	3	4	(25,0%)	7	8	(12,5%)
EBITDA	(1)	13	(107,7%)	2	17	(88,2%)

	IIT 16	IT 16	IVT 15	IIIT 15	IIT 15	IT 15
Ocupación Promedio	67,6%	66,7%	65,7%	68,5%	68,8%	65,0
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	1.760	1.660	1.564	1.625	1.599	1.565
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	178	179	182	191	190	188

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de Diciembre de 2015:

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	69,5%	1.337	52
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	77,5%	1.218	30
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	205	55,1%	3.307	79
Total			714	67,6%	1.760	161

Notas:

- 1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
- 2) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
- 3) A través de Nuevas Fronteras S.A. (Subsidiaria de IRSA).
- 4) A través de Hoteles Argentinos S.A. (Subsidiaria de IRSA).
- 5) A través de Llao Llao Resorts S.A. (Subsidiaria de IRSA).

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

	IIT 16	IIT 15	Var a/a	6M 16	6M 15	Var a/a
Intercontinental	47	42	11,3%	84	77	9,0%
Sheraton Libertador	27	27	0,2%	54	48	11,5%
Llao Llao	58	47	25,4%	106	88	20,7%
Total	244	116	109,7%	244	213	14,4%

VI. Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

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

Al 31 de diciembre de 2015, el edificio estaba ocupado en un 95,11% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m2 65,26.

Lipstick	Dic-15	Sep-15	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.094	58.092	-
Ocupación	95,11%	95,47%	-0,36pp
Renta (US\$/m2)	65,26	65,14	0,18%

En agosto de 2015, fue ocupada efectivamente, el piso 17 en su totalidad y parte del piso 24, llevando la ocupación a más de 95%; manteniéndose estable hasta la actualidad el nivel de ocupación del edificio.

Por último, se encuentra en exhibición desde septiembre de 2014, parte del trabajo y la vida del prestigioso arquitecto argentino César Pelli que está expuesta en el ala sur del Lobby. Dicha exposición fue pensada, diseñada y realizada en estrecha y directa colaboración con dicho estudio.

Inversión en Condor Hospitality Trust.

Mantenemos nuestra inversión en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust, a través de nuestra subsidiaria Real Estate Strategies L.P ("RES"), de la cual participamos en un 66,8%. Condor es un REIT listado en Nasdaq y se focaliza en hoteles de categoría media y de estadias prolongadas en 21 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.

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 29,94% al 31 de diciembre de 2015 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer trimestre de 2016 resultados por ARS 169,8 millones, un 141% superior respecto a igual período de 2015. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

Centro de Operaciones en Israel

VIII. Inversión en IDB Development Corporation

a) Obtención de Control sobre IDBD

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

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

Durante el año 2015 Dolphin continuó invirtiendo en IDBD, por lo que al 31 de diciembre de 2015 la participación indirecta de IRSA en IDBD ascendía a aproximadamente 49%.

Con fecha 28 de mayo de 2015, ETH lanzó un mecanismo previsto en el Acuerdo de Accionistas de BMBY (cláusula por medio de la cual se establecía que cada parte del Acuerdo de Accionistas podrá ofrecer a la contraparte adquirir (o vender, según fuera el caso), las acciones que posea de IDBD a un precio fijo). Asimismo, ETH agregó que la parte compradora en ese marco debía asumir todas las obligaciones de la parte vendedora en el marco del Arrangement.

En ese orden de cosas, con fecha 10 y 11 de junio de 2015, Dolphin notificó a ETH su intención de comprar todas las acciones de IDBD en poder de ETH.

Luego de dirimir ciertos aspectos de la oferta en un proceso arbitral iniciado por Dolphin y ETH de conformidad con lo establecido en el Acuerdo de Accionistas para la resolución de controversias, con fecha 24 de septiembre de 2015, el arbitro competente resolvió que: (i) Dolphin e IFISA (compañía relacionada del Grupo) tenían el derecho de ser la parte compradora del proceso de BMBY, y ETH debió venderle todas las acciones de IDBD que poseía (92.665.925 acciones) a un precio de NIS 1,64 por acción; (ii) La parte compradora tenía la obligación de cumplir con todas los compromisos del Arrangement de la parte vendedora, incluyendo el compromiso de llevar a cabo las ofertas de compra ("Tender Offers") cuya responsabilidad recae en Dolphin -; (iii) La parte compradora debía preñar en favor de los Síndicos del Arrangement las acciones que la parte vendedora tenía preñados en favor de ellos.

El 11 de octubre de 2015, concluyó el proceso de BMBY, e IFISA adquirió todas las acciones de IDBD en poder de ETH. Consecuentemente, el Acuerdo de Accionistas dejó de tener validez y los miembros del Directorio de IDBD que representaban a ETH presentaron su renuncia irrevocable quedando de este modo Dolphin facultada a asignar a los nuevos miembros del Directorio. Adicionalmente, en la misma fecha, Dolphin preñó acciones adicionales como garantía de cumplimiento de los Tender Offers, aumentando el número de acciones preñadas a 64.067.710. Como consecuencia de lo anterior, el Grupo obtuvo el control y ha comenzado a consolidar desde dicha fecha a IDBD.

Al 31 de diciembre de 2015, Dolphin tenía un total de 324.445.664 acciones, 24.897.859 warrants Serie 4, 109.342.966 warrants Serie 5 y 97.833.180 warrants Serie 6, representando una tenencia de 49,0% de IDBD. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 Dolphin tenía 498.140 acciones de DIC y 83.023 warrants de la Series 4, 5 y 6 de DIC, representando una tenencia directa del 0,49% de DIC

Nos encontramos trabajando en la alocación del precio pagado entre los distintos activos netos adquiridos de IDBD, por lo que la información que se expone a continuación es preliminar.

b) Tender Offers

Tal como se describe en Nota 3.1 a los estados financieros anuales, Dolphin tenía la obligación de realizar el primer tramo de Tender Offers en diciembre 2015. Antes del vencimiento del primer tramo del Tender Offer, Dolphin y los Síndicos del Arrangement llegaron a un acuerdo interino (el "Arreglo Interino") que incluye lo siguiente, entre otros:

- (i) Posponer la fecha en que Dolphin propondría la primera parte de los Tender Offers hasta el 15 de marzo de 2016, de manera que la ejecución del Tender Offer fuera hasta el 31 de marzo de 2016. Incrementar el monto de la primera parte del Tender Offer en NIS 7 millones, sin variar la cantidad de acciones que tienen derecho a participar como oferentes.
- (ii) Si IDBD realizara una emisión de acciones o activos convertibles antes de 15 de marzo de 2016 (sin incluir emisión de acciones que fueran consecuencia de ejecución de warrants que ya existieran) a cualquiera que no fuera Dolphin y/o cualquier otra compañía que no tuviera el derecho de participar como oferente en los Tender Offers, incrementar la primera parte del Tender Offer en NIS 53 millones (adicionales a los NIS 7 millones del punto (i)), sin cambiar el total de acciones a ser compradas en el Tender Offer.
- (iii) Incrementar las garantías en favor de los Síndicos del Arrangement para asegurar la ejecución de los compromisos del Tender Offers;
- (iv) El Arreglo Interino debería ser aprobado por la Asamblea de Accionistas, luego de lo cual las partes solicitarían desestimar la apelación a la Corte Suprema sin costos para las partes;
- (v) El Arreglo Interino estaría también sujeto a la firma entre Dolphin e IDBD del Préstamo Subordinado (préstamo subordinado y convertible a IDBD por NIS 210 millones).

Con fecha 6 de diciembre de 2015 se obtuvo la aprobación del Arreglo Interino y se desestimó la apelación a la Corte Suprema sin costo para las partes.

Con fecha 1 de diciembre de 2015 Dolphin e IDBD suscribieron el Préstamo Subordinado.

Balance IDBD al 30 de septiembre de 2015 (NIS millones)

Activo no Corriente: 27.366	Pasivo no Corriente: 25.644	
Activo Corriente: 12.503	Pasivo Corriente: 10.196	
Activo Total: 39.869	Patrimonio Neto: 4.029	PN Atribuible al Accionista Controlante: 315
		PN Atribuible al Accionista no Controlante: 3.714

IX. EBITDA por segmento (ARS millones)

6M 16	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	854	84	937	-5	87	2	1.959
Depreciaciones y amortizaciones	82	17	-	7	-	-	106
EBITDA	938	101	936	2	87	2	2.066
6M 15	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	627	-1	774	9	179	8	1.596
Depreciaciones y amortizaciones	62	17	-	8	-	-	87
EBITDA	689	127	774	17	179	8	1.794
Var EBITDA	36,1%	(20,5)%	20,9%	(88,2)%	(51,4)%	(75,0)%	15,2%

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

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

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.587	(15)	-	(2)	1.570
Ingresos por expensas y FPC	-	-	594	-	594
Costos	(382)	9	(602)	3	(972)
Ganancia / (Pérdida) bruta	1.205	(6)	(8)	1	1.192
Resultado por venta de propiedades de inversión	1.029	-	-	-	1.029
Gastos generales y de administración	(277)	1	-	3	(273)
Gastos de comercialización	(121)	1	-	-	(120)
Otros resultados operativos, netos	123	1	-	(4)	120
Ganancia Operativa	1.959	(3)	(8)	-	1.948
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(404)	6	-	-	(398)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	1.555	3	(8)	-	1.550

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

XI. Deuda financiera y otras

Deuda Financiera Consolidada al 31 de diciembre de 2015:

Centro de Operaciones Argentina

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Deuda de corto plazo	ARS	48,2	Variable	< 365 días
IRSA 2017 Clase I	USD	150,0	8,50%	02-feb-17
IRSA 2020 Clase II ⁽³⁾	USD	150,0	11,50%	20-jul-20
ON Clase VI	ARS	0,8	Badlar + 450 bps	27-feb-17
Mutuos	USD	60,0	Variable	25-jun-16
Otros Préstamos		0,9		
Deuda Total IRSA ⁽⁵⁾		354,1		
Descubiertos bancarios	ARS	4,0	Variable	< 30 días
Préstamo Bancario CP	ARS	8,3	23,00%	30-sep-16
APSA 2017 Clase I ⁽²⁾	USD	120,0	7,88%	11-may-17
ON IRSA CP Clase I ARS	ARS	31,2	26,5% / Badlar + 400 bps	20-mar-17
Otros Préstamos		3,0		
Deuda compra de Activos ⁽⁴⁾	USD	240,0	8,50%	20-jul-20
Deuda Total IRSA CP		406,5		

Centro de Operaciones Israel

Deuda	Monto ⁽¹⁾
Deuda Total IDBD	1.181,4
Deuda Total DIC	2.030,8
Deuda Total Shufersal	978,7
Deuda Total Cellcom	1.967,3
Deuda Total PBC	2.934,4
Deuda Total Otras ⁽⁶⁾	120,5

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 13,040 ARS/USD; 3,977 BRL/USD; 3,8911 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(2) Al 31/12/15 la Compañía había recomprado por un monto de valor nominal de USD 5,7 millones.

(3) Al 31/12/15 la Compañía había recomprado por un monto de valor nominal de USD 10,5 millones.

(4) Corresponde a un préstamo con IRSA por la transferencia de activos realizada en Diciembre 2014

(5) No incluye el mutuo de USD 55,8 millones de IRSA con REIG V por ser parte relacionada

(6) Incluye IDB Tourism, Bartan, y IDBG

XII. Hechos Posteriores del Periodo

Centro de Operaciones Argentina

Enero 2016: Pago de Dividendo

A partir del 6 de enero de 2016, la Sociedad puso a disposición de aquellos accionistas tenedores de ADRs que al 14 de Julio de 2014 revestían el carácter de tales, el saldo pendiente de pago del dividendo aprobado por la Asamblea General Ordinaria del 19 de junio de 2014 y reunión de Directorio de fecha 26 de junio de 2014 por un monto antes de impuestos de ARS 8.434.256,69 equivalente a un monto por ADR aproximado de USD 0,04131895

Febrero 2016: Venta Parcial del Edificio Intercontinental Plaza (a través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales)

Con fecha 4 de febrero de 2016, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. ha vendido a una parte no relacionada 851 m2 correspondientes a un piso de oficina, y 8 unidades de cocheras, del edificio Intercontinental Plaza ubicado en el barrio de "Montserrat" de la Ciudad de Buenos Aires, quedando un remanente en manos de IRSA Propiedades Comerciales de 6.308 m2 en dicho edificio.

El monto de la operación se fijó en la suma de ARS 41,5 millones, los cuales han sido abonados en su totalidad. La ganancia bruta de la operación asciende a aproximadamente ARS 19,8 millones, los cuales serán reconocidos en los estados financieros del tercer trimestre del ejercicio fiscal 2016.

Febrero 2016: Contrato de opción de compra entre Dolphin e IFISA

Con fecha 5 de febrero de 2016 Dolphin ha suscripto con IFISA un contrato de opción que le otorga a Dolphin el derecho pero no la obligación de adquirir las 92.665.925 acciones de IDBD que IFISA adquirió en el proceso de BMBY (como se define en la nota 4), a un precio por Acción de NIS 1,64 más un interés anual del 8,5%. La fecha de ejercicio de la opción se extenderá por dos años. Adicionalmente, Dolphin tiene un derecho preferente de compra (first refusal) en caso que IFISA acuerde la venta de estas acciones a una tercera parte.

Centro de Operaciones Israel

- El 24 de enero de 2016, el Directorio de IDBD aprobó una oferta pública de acciones a realizarse en el mes de febrero del corriente año de 700 millones de acciones ordinarias a un precio por acción superior a NIS 0,714 por acción (equivalente a \$ 2,3919 por acción), lo que equivale a una oferta mínima de NIS 500 millones (\$ 1.675 millones). A la fecha de presentación de estos estados contables no hay certeza a sus términos definitivos.

XIII. Estructura Patrimonial Consolidada

	31.12.15	31.12.14	31.12.13
Activo no corriente	88.868	6.867	7.558
Activo corriente	45.052	2.438	1.182
Total Activo	133.920	9.305	8.740
Interés no controlante	3.846	347	389
Patrimonio neto atribuible al interés controlante	1.903	1.881	2.501
Total Patrimonio Neto	5.749	2.228	2.897
Pasivo no corriente	90.702	4.491	4.171
Pasivo corriente	37.469	2.586	1.672
Total Pasivo	128.171	7.077	5.843
Total Pasivo y Patrimonio Neto	133.920	9.305	8.740

XIV. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

	31.12.15	31.12.14	31.12.13
Resultado operativo	1.948	1.586	527
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(398)	(681)	51
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	1.550	905	578
Ingresos financieros	374	48	60
Costos financieros	(2.138)	(535)	(713)
Otros resultados financieros	(460)	8	42
Resultados financieros, netos	(2.224)	(479)	(611)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(674)	426	(33)
Impuesto a las ganancias	(236)	(379)	7
(Pérdida) / Ganancia del período	(910)	47	(26)
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(487)	5	(22)
Interés no controlante	(423)	42	(4)

XV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

	31.12.15	31.12.14	31.12.13
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas	600	649	422
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	(1.501)	876	(625)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	695	(967)	(394)
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(206)	(558)	(602)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	375	610	797
Ganancia/ (Pérdida) por diferencia de cambio del efectivo y equivalente de efectivo	12.863	(350)	31
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13.032	817	226

XVI. Índices comparativos

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Liquidez			
ACTIVO CORRIENTE	45.052	2.438	1.182
PASIVO CORRIENTE	37.469	2.586	1.672
Endeudamiento			
PASIVO TOTAL	128.171	7.077	5.843
PATRIMONIO NETO	1.903	1.881	2.508
Solvencia			
PATRIMONIO NETO	1.903	1.881	2.508
PASIVO TOTAL	128.171	7.077	5.843
Inmovilización del Capital			
ACTIVO NO CORRIENTE	88.868	6.867	7.558
ACTIVO TOTAL	133.920	9.305	8.740

XVII. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Nuestros negocios de real estate en Argentina y en el exterior han mostrado muy buenos resultados en el primer trimestre de este nuevo ejercicio. 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 2016.

Nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. sigue mostrando un firme crecimiento de sus negocios, tanto de centros comerciales como de oficinas Premium. Los shopping centers mantuvieron en el segundo trimestre del año muy buen nivel de crecimiento en las ventas de sus locatarios y la ocupación alcanzó el 99%, superior a la del mercado. El público sigue creciendo en nuestros espacios y los locatarios nos siguen eligiendo como destino para instalar sus marcas.

Seguiremos activos durante todo el año promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas en nuestros Shoppings ya que han demostrado ser muy efectivas en términos de ventas y generado muy buena aceptación por parte del público. Asimismo, prevemos seguir trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales shoppings y oficinas 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.

Las oficinas continúan con firmes niveles de renta en USD/m² y una ocupación casi plena, del orden del 99%, 8 pp. por encima del promedio del mercado Premium de Buenos Aires. Esperamos mejores resultados de nuestro segmento de oficinas durante el próximo trimestre dada la evolución del tipo de cambio con posterioridad al cierre del periodo.

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

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina con el nuevo gobierno hacia el segundo semestre del año. 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 al contar con niveles de penetración en términos de ventas y superficie por habitante inferiores al de otros países de la región.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, seguiremos trabajando en la mejora de los indicadores operativos de nuestro único edificio en Nueva York tras la venta de Madison, el Lipstick Building. 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. Confiamos en el nuevo Senior management y esperamos obtener los frutos de esta inversión en el futuro. En relación a la inversión en la compañía israelí IDBD, seguiremos trabajando en 2016 en optimizar los rendimientos de las diferentes líneas de negocio y la estructura de capital de la compañía. Confiamos en el valor de esta inversión, de la cual esperamos poder obtener muy buenos resultados en el mediano plazo.

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

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de diciembre de 2015 y al 30 de junio de 2015**

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

	Nota	31.12.15	30.06.15
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	10	42.798	3.490
Propiedades, planta y equipo	11	18.997	243
Propiedades para la venta	12	1.295	128
Activos intangibles	13	5.644	127
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	14.628	3.173
Activos por impuesto diferido	25	344	53
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		106	109
Créditos por ventas y otros créditos	17	3.183	115
Beneficios a los empleados	33	3	-
Inversiones en activos financieros	18	1.863	703
Instrumentos financieros derivados	19	7	206
Total del activo no corriente		88.868	8.347
Activo corriente			
Propiedades para la venta	12	2.211	3
Inventarios	14	2.515	23
Activos restringidos	16	342	9
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		485	19
Activos financieros disponibles para la venta	9	5.043	-
Créditos por ventas y otros créditos	17	12.043	1.143
Inversiones en activos financieros	18	9.322	295
Instrumentos financieros derivados	19	59	29
Efectivo y equivalentes de efectivo	20	13.032	375
Total del activo corriente		45.052	1.896
TOTAL DEL ACTIVO		133.920	10.243
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social		575	574
Acciones propias en cartera		4	5
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		123	123
Prima de emisión		793	793
Prima por negociación de acciones propias		13	7
Reserva legal		117	117
Reserva especial		4	4
Otras reservas		760	330
Resultados no asignados		(486)	521
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		1.903	2.474
Interés no controlante		3.846	396
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		5.749	2.870
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	21	841	255
Préstamos	24	82.423	3.736
Instrumentos financieros derivados	19	67	264
Pasivos por impuesto diferido	25	5.396	51
Beneficios a los empleados	33	556	-
Remuneraciones y cargas sociales	22	3	2
Provisiones	23	1.416	374
Total del pasivo no corriente		90.702	4.682
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	21	18.072	896
Préstamos	24	16.866	1.248
Instrumentos financieros derivados	19	86	237
Remuneraciones y cargas sociales	22	1.191	123
Provisiones	23	718	52
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		536	135
Total del pasivo corriente		37.469	2.691
TOTAL DEL PASIVO		128.171	7.373
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		133.920	10.243

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

Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de seis y tres meses iniciados el 1° de julio y 1° de octubre
de 2015 y 2014 y finalizados el 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción,
y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	27	1.570	1.259	856	670
Ingresos por expensas y FPC	27	594	439	339	238
Costos.....	28	(972)	(735)	(537)	(382)
Ganancia bruta.....		1.192	963	658	526
Resultado por venta de propiedades de inversión	10	1.029	801	639	484
Gastos generales y de administración.....	29	(273)	(162)	(142)	(83)
Gastos de comercialización.....	29	(120)	(84)	(65)	(47)
Otros resultados operativos, netos	31	120	68	133	65
Ganancia operativa.....		1.948	1.586	1.223	945
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.....	8	(398)	(681)	93	(569)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		1.550	905	1.316	376
Ingresos financieros	32	374	48	328	25
Costos financieros.....	32	(2.138)	(535)	(1.804)	(208)
Otros resultados financieros.....	32	(460)	8	(312)	(79)
Resultados financieros, netos.....	32	(2.224)	(479)	(1.788)	(262)
(Pérdida) / Ganancia antes de impuesto a las ganancias.....		(674)	426	(472)	114
Impuesto a las ganancias.....	25	(236)	(379)	(124)	(203)
(Pérdida) / Ganancia del período.....		(910)	47	(596)	(89)
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante.....		(487)	5	(213)	2
Interés no controlante.....		(423)	42	(383)	(91)
(Pérdida) / Ganancia por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:					
Básico.....		(0,847)	0,008	(0,367)	0,002
Diluido.....		(0,847)	0,008	(0,367)	0,002

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

**Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de seis y tres meses iniciados el 1° de julio y 1° de octubre
de 2015 y 2014 y finalizados el 31 de diciembre de 2015 y 2014**

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

	Seis meses		Tres meses	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
(Pérdida) / Ganancia del período	(910)	47	(596)	(89)
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a ganancia o pérdida:				
Diferencia de conversión	(1.873)	(352)	(1.874)	(379)
Diferencia de conversión asociadas.....	3.749	216	3.714	198
Otros resultados integrales del período (i)	1.876	(136)	1.840	(181)
Total de resultados integrales del período	966	(89)	1.244	(270)
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(283)	(147)	(45)	(187)
Interés no controlante	1.249	58	1.289	(83)

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.

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

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	Nota	<u>31.12.15</u>	<u>31.12.14</u>
Actividades operativas:			
Efectivo (utilizado en) / generado por las operaciones.....	20	1.095	627
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado.....		(495)	(166)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas.....		<u>600</u>	<u>461</u>
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos.....	8	(45)	(33)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos.....	8	-	(279)
Adquisición de propiedades de inversión.....	10	(102)	(302)
Cobros por venta de propiedades de inversión.....		1.073	2.046
Cobros por venta de propiedades para la venta.....		1	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....	11	(10)	(20)
Adquisición de activos intangibles.....	13	-	(4)
Adquisición de propiedades para la venta.....		(1)	-
Incremento de inversiones en activos financieros.....		(3.461)	(1.520)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros.....		2.404	957
Anticipos a proveedores.....		(25)	-
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos.....		11	19
Intereses cobrados de activos financieros.....		3	3
Préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos.....		(1.349)	-
Dividendos cobrados.....		-	8
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión.....		<u>(1.501)</u>	<u>875</u>
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos.....		402	428
Cancelación de préstamos.....		(435)	(724)
Cancelación de capital de obligaciones negociables.....		(96)	-
Cancelación de arrendamientos financieros.....		-	(1)
Dividendos pagados.....		-	(55)
Emisión de obligaciones negociables no convertibles.....		407	-
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias.....		-	(5)
Aportes del interés no controlante.....		(1)	-
Cambios en el interés no controlante.....		62	-
Dividendos pagados al interés no controlante.....		(59)	-
Intereses pagados.....		(334)	(281)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos.....		-	22
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias.....		-	(228)
Cancelación de préstamos por compra de sociedades.....		-	(106)
Pagos por instrumentos financieros derivados.....		(25)	(17)
Recompra de obligaciones negociables.....		(135)	-
Reemisión de obligaciones negociables.....		6	-
Cobros por instrumentos financieros derivados.....		903	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación.....		<u>695</u>	<u>(967)</u>
(Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo.....		<u>(206)</u>	<u>369</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio.....	20	375	610
Efectivo incorporado por combinación de negocios.....		9.193	-
Ganancia / (Pérdida) por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo.....		3.670	(162)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período.....		<u>13.032</u>	<u>817</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

Bouchard 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**