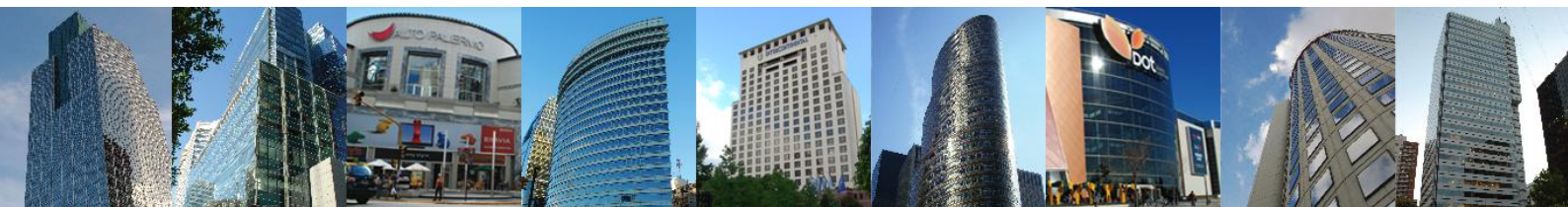




Anuncio de Resultados 1º Trimestre PF 2013



**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente a los primeros tres meses del año fiscal 2013**

Viernes, 23 de Noviembre de 2012, 10:00

Horas de Buenos Aires

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, CEO

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

David Perednik, CAO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

+1-706-758-3363 (Internacional) ó

888-734-0544 (USA)

Con el pin #64391151

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.mzvaluemonitor.com/Home/Login/633>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 30 de Noviembre de 2012

Llamar al: **+1-404-537-3406 (Internacional) ó**

855-859-2056 (USA)

Con el pin # 64391151

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

Para mayor información

Alejandro Elsztain – CEO

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 primer trimestre del año fiscal 2013:

Datos Sobresalientes

Dentro de las actividades del primer trimestre del ejercicio fiscal 2013 se puede destacar lo siguiente:

- A partir del año fiscal 2013, la compañía adopta políticas contables basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") para preparar sus estados financieros. Hasta este año, los estados financieros eran preparados bajo las Normas Contables Profesionales Argentinas ("ARG NCV") las cuales difieren en algunas áreas con las NIIF. Es por ello que hemos modificado ciertas políticas contables de valuación y exposición.
- El resultado neto del primer trimestre de 2013 fue de ARS 50,8 millones comparado con una pérdida de ARS 147 millones en 2012 debido principalmente a menores cargas financieras y mayores resultados proveniente de Banco Hipotecario y la valuación de Hersha.
- Los ingresos de IRSA se incrementaron en el primer trimestre de 2013 en un 12,7% a ARS 486,3 millones y el EBITDA en un 14,3% a ARS 248,3 millones.
- Los ingresos y el EBITDA del segmento Centros Comerciales crecieron en los 3 meses del período 2013 un 17,9% y 10,7% respectivamente comparado con 2012. El margen de EBITDA/Ventas, excluyendo los fondos de expensas y publicidad comercial, alcanzó el 80% y la ocupación se ubicó en 98,4%.
- Respecto al segmento de Oficinas, los ingresos y el EBITDA se incrementaron un 20,9% y un 22,8% respectivamente en el período 3 meses. Esta mejora en la actividad se debe a la plena ocupación del edificio "Dot Building" que incrementó la ocupación de la cartera al 97,5% y a una leve mejora en los niveles de renta en USD/m2 del portfolio.
- Durante este período hemos vendido activos no estratégicos de oficinas por un monto de aproximadamente USD 15,0 millones.
- En septiembre de 2012, a través de nuestra subsidiaria IRSA International LLC, hemos suscripto un contrato donde nos obligamos a la adquisición de la totalidad de la participación que Rigby Madison LLC posee en la sociedad propietaria del edificio Madison 183 en Manhattan, equivalente al 33,36%. De esta manera la participación de IRSA en Rigby 183 LLC ascenderá al 82,36% de su capital social.
- En la Asamblea de accionistas celebrada el 31 de octubre pasado, se ha dispuesto el pago de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 180.000.000, equivalentes a ARS/acción 0,311054 y ARS/ADR 3,110546.

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

Buenos Aires, 18 de Noviembre de 2012 - 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 tres meses finalizado el 30 de Septiembre de 2012.

A partir del año fiscal 2013, la compañía adopta políticas contables basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") para preparar sus estados financieros. Hasta este año, los estados financieros eran preparados bajo las Normas Contables Profesionales Argentinas ("ARG NCV") las cuales difieren en algunas áreas con las NIIF. Es por ello que hemos modificado ciertas políticas contables de valuación y exposición.

Adicionalmente, las cifras comparativas y las correspondientes a la fecha de transición (1° de Julio de 2011) han sido modificadas para reflejar esos ajustes.

Algunos de los principales cambios que se producen por la aplicación de las NIIF son los siguientes:

- Negocios conjuntos: Mientras que bajo ARG NCV, los negocios en donde la compañía cuenta con el 50% de la participación accionaria y mantiene control conjunto son consolidados proporcionalmente a su tenencia, bajo NIIF no pueden consolidarse proporcionalmente y se registran resultados como "Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos". Sin embargo, cuando se analizan los resultados por segmentos, estos impactos son consolidados proporcionalmente. Esto impacta en varios negocios conjuntos que incluyen emprendimientos como: La Ribera Shopping, Horizons y ciertas reservas de tierra. Se presenta una conciliación entre los estados de resultados por segmento y el estado de resultado consolidado de la Compañía.
- Cambios en propiedades inmuebles: Bajo NIIF se incorpora el rubro "Propiedades de Inversión" en donde incluiremos propiedades con fines de generación de renta y aquellas que no tengan destino específico o no hayan sido desarrolladas aún. En el rubro "Propiedad, Planta y Equipo" se mantendrán expuestos nuestros hoteles. En "Propiedades para la venta" se expondrán las propiedades destinadas a la venta y los créditos originados por permutas.
- Cambios en reconocimiento de ganancias por ventas de propiedades inmuebles: Bajo NIIF se reconocerán ganancias a partir de que se hayan transferido efectivamente todos los riesgos y beneficios asociados al bien vendido. En este sentido, no está permitido el reconocimiento de VNR tras la firma de un boleto de venta sino que la venta y la ganancia se registran generalmente al momento de la escritura. Finalmente, cuando se venden propiedades en construcción no se permite el reconocimiento de ganancia por el método del grado de avance (a menos que se cumplan con determinadas condiciones establecidas en las NIIF) por lo que la ganancia se registra generalmente al momento de la escritura.
- Impactos en Arrendamientos: Bajo NIIF los ingresos relacionados con arrendamientos que tengan incrementos escalonados (como es el caso, principalmente, en Centros Comerciales y Oficinas) deben ser reconocidos de forma lineal por el plazo de los contratos. Se debe dar el mismo tratamiento a los ingresos generados por comisiones cobradas a terceros relacionados con dichos contratos y a los costos directos relacionados con los mismos.

- **Inversiones en Instrumentos Financieros:** La compañía posee acciones de Hersha (NASDAQ:HT), Supertel (NASDAQ:SPPR) y a través de Alto Palermo, acciones de TGLT (BCBA:TGLT). Estos activos financieros, bajo ARG NCV, estaban valuados a costo incurrido histórico pero bajo NIIF deben valuarse a valor de mercado. Esto implica que la variación en los precios de las acciones generarán impactos en nuestro Estado de Resultados.
- **Inversiones en Asociadas:** La compañía tiene participación directa en el Banco Hipotecario (BCBA: BHIP) e indirecta en Tarshop. Estas sociedades son registradas en nuestros estados contables con el método de valor patrimonial proporcional. Sin embargo, bajo NIIF, el valor patrimonial de dichas sociedades variará con motivo de cambios en la valuación de Provisiones por Incobrabilidad, en el método de reconocimiento de Ingresos relacionados con el otorgamiento de préstamos y en el tratamiento de los Fideicomisos financieros.
- **Combinación de Negocios:** Bajo NIIF, no está permitido generar llaves negativas a partir de la adquisición y combinación de negocios (cuando el precio pagado es inferior al precio pagado por los activos). Cualquier combinación previa al 30/06/11 no será revisada, se harán ajustes a activos y pasivos que NIIF no permite. No se activarán los gastos directos relacionados con compras de sociedades o activos de explotación, los mismos serán reconocidos en los resultados cuando se generen. Las llaves generadas por nuevas adquisiciones de participaciones en compañías en las que ya se tiene el control se reconocerán directamente en el patrimonio neto sin generar impacto en resultados.
- **Expensas y Fondo de Publicidad Comercial:** Bajo NIIF se incorporan los fondos de terceros por expensas y FPC en los ingresos y en los costos. Bajo ARG NCV se registraba el resultado neto de esa operación.

Resultados consolidados*

en ARS Millones	IT 13	IT 12	var a/a
Ingresos	486,3	431,6	12,7%
Resultado Operativo	197,9	174,0	13,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	50,4	43,7	15,3%
EBITDA ¹	248,3	217,7	14,1%
Ganancia del Período	50,8	-147,9	-

*Coincide con el Estado de Resultados del Balance (No incluye participación en negocios conjuntos)

- Los Ingresos y el EBITDA para el primer trimestre de 2013 fueron 12,7% y 14,1% mayores que en el primer trimestre de 2012, principalmente por un aumento en los segmentos de Centros Comerciales y Oficinas, compensado por menores resultados en los segmentos Ventas y Desarrollos y Hoteles.
- El Resultado Neto para los 3 meses de 2013 fue de ARS 50,8 millones comparado con una pérdida de 147,9 millones observado en igual período de 2012 debido, principalmente, a menores cargas financieras y mayores ganancias provenientes de Banco Hipotecario S.A. y del valor de la acción de Hersha la cual se valúa a valor de mercado y al subir la acción, se refleja en mayor valor.

¹ EBITDA representa el ingreso operativo más la amortización de bienes de uso y activos intangibles (incluidos en el resultado operativo). Nuestra presentación del EBITDA no surge de la metodología que sugiere su acrónimo. Consideramos que el EBITDA proporciona a los inversores información significativa respecto de nuestro desempeño operativo y facilita las comparaciones con nuestros resultados operativos históricos. No obstante, nuestra medición del EBITDA tiene limitaciones en cuanto a herramienta analítica y no deberá considerarlo en forma aislada, como una alternativa a la ganancia neta o como un indicador de nuestro desempeño operativo o bien como un sustituto del análisis de nuestros resultados informados conforme a los PCGA Argentinos. Entre estas limitaciones, se incluyen las siguientes:

- no refleja nuestras erogaciones de efectivo ni las necesidades futuras de erogaciones de capital o compromisos contractuales;
- no refleja las variaciones en nuestras necesidades de capital de trabajo o los requisitos de efectivo para tal fin;
- no refleja nuestros intereses pagados o los requisitos de efectivo para hacer frente a los pagos de intereses o de capital de nuestra deuda;
- no refleja el impuesto a las ganancias en efectivo o la participación en ganancias de los empleados que podríamos vernos obligados a pagar;
- refleja el efecto de los gastos no recurrentes, así como las ganancias y pérdidas por inversiones;
- no se ajusta por la totalidad de las partidas de ingresos o egresos no realizadas en efectivo que se reflejan en las actualizaciones de las variaciones en la situación patrimonial; y
- otras empresas de nuestra industria podrían calcular esta medida de modo diferente al que lo hacemos nosotros, lo que podría limitar su utilidad como medida comparativa.

Debido a estas limitaciones, nuestra medición de EBITDA no debe considerarse como una medida del efectivo discrecional a nuestra disposición para invertir en el crecimiento de nuestras actividades ni como una medida del efectivo con el que contaremos para hacer frente a nuestras obligaciones. El EBITDA no es una medida financiera reconocida en virtud de los PCGA Argentinos. Deberá compensar estas limitaciones basándose principalmente en nuestros resultados conforme a los PCGA Argentinos y empleando nuestra medición del EBITDA en forma complementaria.

II. Centros Comerciales (a través de nuestra subsidiaria Alto Palermo S.A.)

Luego de un año de muy buen rendimiento para los centros comerciales en el país, el primer trimestre del ejercicio 2013 evidenció un ritmo estable de crecimiento. Esta performance estuvo en línea con los indicadores económicos que miden la actividad de consumo como ser las ventas de supermercados, que crecieron un 26% en el trimestre en su comparación interanual en línea a los trimestres previos. Para lo que resta de 2012 se espera que la actividad permanezca en su sendero de expansión, pero con una moderación en el ritmo de crecimiento con relación al año pasado.

Estos indicadores de consumo en alza se vieron reflejados en las ventas de nuestros locatarios, que crecieron un 22% en el trimestre interanual, asegurando crecimiento en los niveles de ingresos y EBITDA del 17,8% y 10,7% respectivamente.

Centros comerciales (en ARS M)	IT 13	IT 12	var a/a
Ingresos	358,8	304,6	17,8%
Resultado Operativo	156,8	141,6	10,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	38,0	34,44	14,5%
EBITDA	194,8	176,0	10,7%

Indicadores Operativos Centros Comerciales	IT 13	IVT 12	IIIT 12	IIT 12	IT 12
Superficie Alquilable Total (m²)[2]	309.021	309.021	307.685	308.597	307.233
Ventas de Locatarios (ARS M acumulados 12 M)	10.471	9.966	9.393	8.975	8.316
Ventas de Locatarios en mismos Centros Comerciales (ARS M acumulados 12 M) [1]	10.037	9.577	9.056	8.689	7.027
Ocupación [2]	98,4%	98,4%	97,8%	97,7%	97,7%

[1] No incluye los Centros Comerciales ni "Soleil" ni "Ribera Shopping"

[2] Al cierre del período. Porcentaje sobre el total de superficie alquilable.

- ▶ Durante el IT 13, las ventas de locatarios de centros comerciales alcanzaron ARS 2.791 millones (un incremento del 22,1% contra el mismo período del año anterior). Este incremento estuvo motivado por el fuerte crecimiento que vienen mostrando los shoppings del Gran Buenos Aires e interior del país.
- ▶ El margen de EBITDA/Ingresos para el primer trimestre del período fiscal 2013 excluyendo ingresos por expensas y fondo de publicidad comercial alcanzó el 80,0%, en línea con el año anterior.
- ▶ La ocupación de todo el portafolio se mantuvo en 98,4% en relación al trimestre pasado pero se incrementó 0,7 pp. respecto a igual período del año 2012.

Datos operativos de nuestros Centros Comerciales al 30 de septiembre de 2012

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable M2	Participación efectiva APSA	Porcentaje de Ocupación	Alquileres acumulados		Valor de Libro ARS Miles
		(1)	(3)	(2)	IT 13	IT 12	(5)
Centros Comerciales (6)							
Alto Palermo	11/97	18.701	100,0%	98,9%	62.369	48.573	249.816
Abasto Shopping (7)	07/94	37.711	100,0%	100,0%	57.664	49.796	309.641
Alto Avellaneda	11/97	36.943	100,0%	97,6%	43.410	35.629	152.746
Paseo Alcorta	06/97	14.107	100,0%	100,0%	28.005	22.630	129.233
Patio Bullrich	10/98	11.684	100,0%	100,0%	24.308	21.154	131.168
Alto Noa Shopping	03/95	19.038	100,0%	99,7%	10.464	10.903	38.074
Buenos Aires Design	11/97	13.769	53,7%	93,1%	9.440	8.908	14.069
Alto Rosario Shopping (7)	11/04	27.691	100,0%	97,9%	26.538	21.471	134.586
Mendoza Plaza Shopping	12/94	42.237	100,0%	96,2%	24.576	19.668	121.623
Fibesa y Otros (8)	-	N/A	100,0%	N/A	5.325	8.726	-
Dot Baires Shopping	05/09	49.527	80,0%	99,9%	40.826	37.084	472.874
Córdoba Shopping Villa Cabrera	12/06	15.191	100,0%	100,0%	13.210	11.046	76.044
Soleil	07/10	14.712	100,0%	97,1%	9.990	8.347	78.819
La Ribera Shopping	08/11	7.710	50,0%	98,7%	2.717	525	19.330
TOTAL CENTROS COMERCIALES		309.021		98,4%	358.842	304.460	1.928.023
TOTAL GENERAL (9)		309.021		98,4%	358.842	304.460	1.928.023

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 APSA en cada una de sus unidades de negocio. IRSA cuenta con una participación del 95,61 % en APSA.-

(4) Corresponde al total de alquileres consolidados por el método considerando normas IFRS

(5) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más ajuste por inflación, menos provisión por desvalorización, más recupero de provisiones, de corresponder. No incluye obras en curso.-

(6) A través de Alto Palermo S.A.-

(7) No incluye el museo de los niños (3.732 en Abasto y 1.261 en Alto Rosario).-

(8) Incluye los ingresos de Fibesa S.A., Comercializadora Los Altos S.A. (fusionada con Fibesa S.A.), y otros.-

(9) Corresponde a la unidad de negocio "centros comerciales" mencionada en la Nota 3 a los Estados Contables Consolidados;

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de Septiembre de los períodos fiscales (3 meses) (ARS millones)		
Centro Comercial	2012	2011
Alto Palermo	355,30	308,54
Abasto Shopping	438,98	364,26
Alto Avellaneda	422,95	320,61
Paseo Alcorta	175,07	152,81
Patio Bullrich	123,45	122,17
Alto Noa Shopping	140,16	114,46
Buenos Aires Design	57,22	59,09
Alto Rosario Shopping	243,13	190,04
Mendoza Plaza Shopping	269,44	214,72
Córdoba Shopping	95,93	78,10
Dot Baires Shopping	345,88	283,26
Soleil	70,15	62,50
La Ribera Shopping	53,54	16,24
Total	2.791,20	2.286,80

Ventas acumuladas al 30 de Septiembre de los períodos fiscales (3 meses) (ARS millones)			
Tipo de Negocio	2012	2011	
Tienda Ancla	187,97	161,33	
Vestimenta y Calzado	1.316,56	1.097,47	
Entretenimiento	134,97	94,30	
Hogar	520,96	418,22	
Restaurant	288,37	232,83	
Misceláneos	325,63	270,74	
Servicios	16,56	11,81	
Total	2.791,02	2.286,70	

Alquileres acumulados al 30 de Septiembre de los períodos fiscales [1] (3 meses) (ARS miles)			
Centros Comerciales	2012	2011	
Alto Palermo	62.369	48.573	
Abasto Shopping	57.664	49.796	
Alto Avellaneda	43.410	35.629	
Paseo Alcorta	28.005	22.630	
Patio Bullrich	24.308	21.154	
Alto Noa Shopping	10.464	10.903	
Buenos Aires Design	9.440	8.908	
Alto Rosario Shopping	26.538	21.471	
Mendoza Plaza Shopping	24.576	19.668	
Córdoba Shopping	13.210	11.046	
Dot Baires Shopping [2]	40.826	37.084	
Soleil	9.990	8.347	
La Ribera Shopping [3]	2.717	525	
Fibesa y Otros[4]	5.325	8.726	
Total	358.842	304.460	

[1] Corresponde al total de alquileres consolidados por el método considerando normas NIIF

[2] No incluye ingreso por oficinas

[3] APSA tomo posesión de este centro comercial el 15 de Agosto de 2011

[4] Incluye los ingresos de Fibesa S.A., Comercializadora Los Altos S.A. (fusionada con Fibesa S.A.), y otros

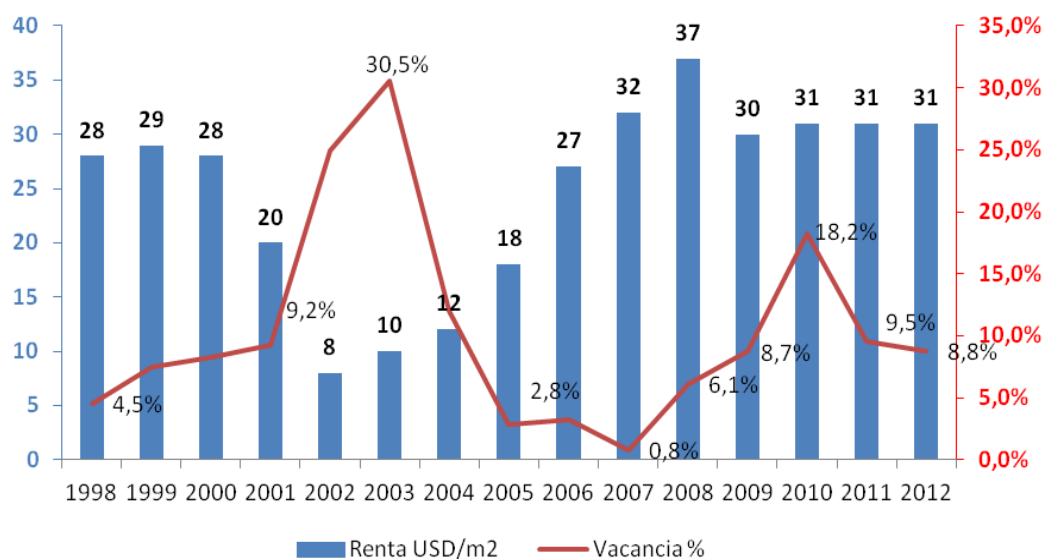
Ingresos por Concepto	IT13	IT12
Alquiler Básico	132.646	104.145
Alquiler Contingente	56.671	52.645
Total Alquileres de Locales	189.317	156.790
Derechos de Admisión	24.110	19.819
Aplanamiento de alquileres escalonados	871	6.829
Comisiones	8.888	7.023
Estacionamiento	15.090	10.890
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	4.144	3.195
Expensas y Fondo de promoción colectivo	115.713	97.746
Otros	709	2.168
Total Ingresos	358.842	304.460

III. Oficina

Durante el primer trimestre del año fiscal 2013, se sumaron al mercado de oficinas Premium aproximadamente 16.000 m2 nuevos, de los cuales un 30% corresponden a edificios de categoría A+ y un 70% a oficinas de clase A. Este nuevo stock estuvo en línea con la performance que viene mostrando el mercado desde el año 2011.

Los valores de alquiler y la tasa de ocupación del mercado A+ se mantuvieron estables. El precio promedio oscila en los USD/m2 31 en tanto la tasa de vacancia se redujo levemente en 2012 ubicándose en niveles cercanos al 9%.

Renta y Vacancia Oficinas A+ Ciudad de Buenos Aires



Fuente: LJ Ramos

La performance de nuestras unidades de oficinas mantuvo los niveles de renta durante el primer trimestre del año con un crecimiento en los niveles de ocupación, que se ubicó en 97,5%, cuatro puntos porcentuales por encima del mismo periodo del año anterior.

en ARS Millones	IT 13	IT 12	var a/a
Ingresos	70,3	58,2	20,8%
Resultado Operativo	29,4	24,6	19,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	8,8	6,5	35,4%
EBITDA	38,2	31,1	22,8%

	IT13	IT 12
Ocupación	97,5%	93,1%
Ingreso Mensual (USD/m² alquilados)	26,9	24,6

- Los ingresos del segmento oficinas se incrementaron un 20,8% en el primer trimestre del ejercicio 2013 mientras que el resultado operativo creció un 19,5%. Esta mejora en el nivel de actividad de oficinas se debe principalmente a la plena ocupación del nuevo edificio "Dot Building" y a la ocupación de algunos pisos de otros edificios que se encontraban vacantes en el primer trimestre de 2012.

- La ocupación de la cartera alcanzó el 97,5% en el período bajo análisis, 4,4 puntos porcentuales por encima de la registrada el año anterior. La renta de todo el portafolio creció ubicándose en torno a los USD/m2 27. Esto refleja la solidez de nuestros activos que se encuentran en las mejores zonas del centro de la Ciudad de Buenos Aires.
- El margen de EBITDA/Ingresos, excluyendo los ingresos por expensas, se ubicó en 68,0% en el primer trimestre de 2013, en línea con el margen observado en 2012.
- Durante este trimestre, IRSA mantuvo su estrategia de desprenderse de activos no estratégicos aprovechando la fortaleza de los precios en el mercado inmobiliario de Argentina. En este contexto, hemos vendido 2 pisos del edificio "El Rulero" y 2 pisos del edificio "La Nación" a precios muy atractivos. El resultado proveniente de estas ventas fue registrado en el segmento "Ventas y Desarrollos".

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de Septiembre de 2012.

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable M ² (1)	Porcentaje de Ocupación (2) Sep-12	Participación efectiva de IRSA	Ingresos mensuales Ps./000 (3)	Alquileres acumulados anuales de los períodos fiscales Ps./000 (4)		Valor libro ARS Miles
						2013	2012	
Oficinas								
Edificio República	28/04/08	19.884	90%	100%	2.474	10.694	8.921	211.055
Torre Bankboston	27/08/07	14.873	100%	100%	2.179	8.652	6.005	149.178
Bouchard 551	15/03/07	21.021	100%	100%	2.332	10.775	8.727	125.130
Intercontinental Plaza	18/11/97	22.535	100%	100%	2.376	10.720	8.811	74.192
Bouchard 710	01/06/05	15.014	100%	100%	2.062	7.920	6.168	63.978
Dique IV, Juana Manso 295 (10)	02/12/97	11.298	92%	100%	1.444	5.415	5.371	59.592
Maipú 1300	28/09/95	10.280	98%	100%	1.176	5.032	4.533	35.776
Costeros Dique IV	29/08/01	734	100%	100%	77	-480	1.473	2.667
Libertador 498	20/12/95	1.857	100%	100%	349	1.310	1.383	7.599
Suipacha 652/64	22/11/91	11.453	90%	100%	687	2.623	2.338	9.776
Madero 1020	21/12/95	-	-	100%	5	6	9	171
Dot Building (13)	28/11/06	11.242	100%	76%	970	4.446	1.460	104.367
Otros Oficina (6)	N/A	2.232	88%	N/A	185	554	746	
Subtotal Oficinas		142.423	97%	N/A	16.316	67.667	55.945	
Otras Propiedades								
Inmuebles Comerciales (7)	N/A	312	-	N/A	-	1	15	
Santa María del Plata S.A.	10/07/97	60.100	100%	100%	103	324	288	12.494
Nobleza Piccardo	31/05/11	80.028	100%	50%	1.485	2.048	1.965	68.094
Terreno Catalinas Norte (12)	17/12/09	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	109.165
Otras Propiedades (8)	N/A	2.072	100%	N/A	15	289	-	44
Subtotal Otras Propiedades		142.512	100%	N/A	1.603	2.662	2.224	
Honorarios Asociados (11)		N/A	N/A	N/A				
TOTAL OFICINAS Y OTROS (9)		284.935	98%	N/A	17.919	70.329	58.169	

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/09/12. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/09/12.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 30/09/12 en cada propiedad.

(4) Corresponde al total de alquileres consolidados por el método RT21;

(5) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más el ajuste por inflación, menos previsión por desvalorización.

(6) Incluye las siguientes propiedades: Madero 942 (totalmente vendido), Av. de Mayo 595, Av. Libertador 602 (totalmente vendido), Rivadavia 2774, Sarmiento 517, Dock del Plata (totalmente vendido), Edificio Costeros (totalmente vendido), Laminar (totalmente vendido) y Reconquista 823/41 (totalmente vendido).

(7) Incluye las siguientes propiedades: Constitución 1111, Crucero I (totalmente vendido), Locales de Abril (totalmente cedido) y Casona de Abril.

(8) Incluye las siguientes propiedades: Constitución 1159 y Dique III (totalmente vendido), y Canteras.

(9) Corresponde a la Unidad de negocio "Oficinas y Otros" mencionada en Nota 3 a los Estados Contables Consolidados.

(10) El edificio fue ocupado en mayo'09.

(11) Ingresos por honorarios de administración de edificios.

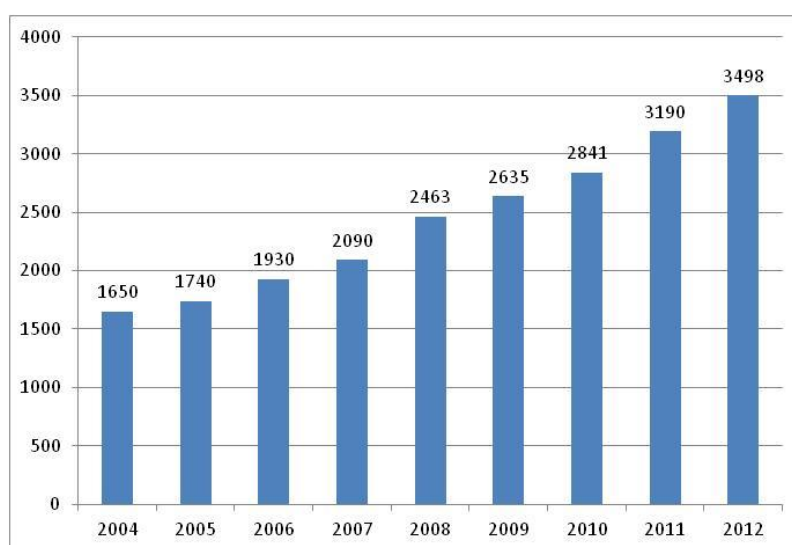
(12) Incluye otros ingresos por alquiler de cocheras

(13) A través de Alto Palermo S.A.- El edificio tiene ingresos a partir de agosto'10

IV. Ventas y Desarrollos

La construcción aminoró su ritmo de crecimiento interanual en el inicio del año calendario 2012. Mientras que las ramas vinculadas en su mayoría al sector público presentaron una caída interanual de la actividad, los sectores vinculados mayormente a la obra privada se mantuvieron en alza. Las construcciones con fines comerciales e industriales se elevaron cerca de 1%, las viviendas crecieron aproximadamente 4%. Según se desprende de los indicadores adelantados, las perspectivas para el desempeño del sector de la construcción en los próximos meses son de estables a positivas. En términos de precios, el m2 a estrenar en la ciudad de Buenos Aires continúa su proceso ascendente.

Valor en USD/m2 de un departamento a estrenar en zona residencial de Buenos Aires



Fuente: Reporte Inmobiliario

Ventas y Desarrollos en ARS M	IT 13	IT 12	var a/a
Ingresos	52,5	55,4	-5,3%
Resultado Operativo	30,2	11,2	169,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	0,0	-
EBITDA	30,2	11,2	+170,0%

- Durante el IT 13 las ventas totalizaron ARS 52,5 millones explicadas principalmente por el reconocimiento de ingresos por ARS 44,8 millones provenientes del proyecto "Horizons" y ARS 3,7 provenientes del proyecto "El encuentro", representando una caída del 5,3% respecto de igual trimestre de 2012 debido principalmente a que el año pasado se habían registrado ingresos por ARS 21,2 millones provenientes de la venta de parcelas del predio de Rosario.

Ventas y estado de desarrollos de proyectos

Venta parcial Edificio "La Nación", Ciudad de Buenos Aires

En septiembre pasado, hemos vendido 2.384 m² cubiertos correspondiente a dos pisos de oficinas con sus correspondientes cocheras, del edificio Bouchard Plaza ubicado en la zona de "Plaza Roma" de la Ciudad de Buenos Aires.

El monto de la operación fue fijado en ocho millones quinientos mil dólares, (USD 8.500.000) (aproximadamente USD/m² 3.570) pagados en el acto de escrituración.

Torre Caballito, Ciudad de Buenos Aires

Es una propiedad de 8.404 m², situada en el sector norte del barrio residencial de Caballito en la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 4 de mayo de 2006, IRSA firmó con KOAD S.A. ("KOAD"), un desarrollador argentino, un contrato de permuta de activos valuado en USD 7,5 millones respecto de la manzana número 36 de los "Terrenos de Caballito" por el cual KOAD acordó realizar un emprendimiento residencial llamado "Caballito Nuevo", bajo sus costos y que comprende dos torres de departamentos de 34 pisos conteniendo 220 departamentos cada una, contando con unidades de una, dos y tres habitaciones con superficies de entre 40 y 85 m², totalizando aproximadamente 28.000 m² vendibles totales. El emprendimiento ofrece una amplia variedad de amenities y servicios. Como resultado de esta operación KOAD entregó a IRSA 118 departamentos y 61 cocheras en la primera torre, que representan el 25% de los metros cuadrados vendibles totales destinados a la venta. Al 30 de Septiembre de 2012, restan por vender 8 departamentos y 10 cocheras.

Abril, Hudson, Gran Buenos Aires

Abril es una comunidad residencial privada que cuenta con una superficie de 312 hectáreas, situada cerca de la ciudad de Hudson, aproximadamente 34 kilómetros al sur de Buenos Aires. Hemos desarrollado esta propiedad como una comunidad privada residencial para la construcción de viviendas unifamiliares destinadas al sector de ingresos medios-altos. El proyecto consta de 20 barrios subdivididos en 1.273 lotes de aproximadamente 1.107 m² cada uno. También incluye una cancha de golf de 18 hoyos, 130 hectáreas de bosque, un club-house de 4.000 m² e instalaciones de esparcimiento y recreación. Durante 1999 finalizamos la construcción de una escuela bilingüe, los establos y centros de deportes, y del centro comercial. Los barrios están terminados y al 30 de Septiembre de 2012 se habían vendido el 99,6% del total del proyecto, por un monto de más de ARS 242 millones quedando aproximadamente 4.800 m² de superficie disponible para la venta.

El Encuentro, Benavidez, Tigre

En el distrito de Benavidez, Municipalidad de Tigre, a 35 kilómetros al norte del centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se encuentra un barrio cerrado de 110 hectáreas denominado "El Encuentro" que consta de una totalidad de 527 lotes con una superficie vendible total de 610.785,15 m² con dos ingresos privilegiados: el principal sobre Vía Bancalari y el de servicio a la Autopista No. 9, facilitando el acceso hacia y desde la ciudad. Con fecha 21 de mayo de 2004 se celebró la escritura de permuta por el terreno original mediante la cual DEESA se comprometió a abonar a nuestra subsidiaria Inversora Bolívar USD 4,0 millones, de los cuales USD 1,0 millón fueron abonados en efectivo y el saldo de USD 3,0 millones fue pagado el 22 de diciembre de 2009, con la transferencia de 110 parcelas residenciales ya elegidas que totalizan una superficie vendible total de 127.795 m². El desarrollo del emprendimiento se encuentra completado y equipado con electricidad, agua, cloacas, planta de tratamiento de efluentes, alumbrado público, caminos terminados, accesos, edificios, sector deportivo, etc.

Al 30 de Septiembre de 2012, habiendo comenzado su comercialización en Marzo 2010, han sido vendidos 90 lotes, existen reservas en cartera por 2 unidades por un monto de USD 0,20 millones, quedando un total de 16 unidades disponibles para la venta.

Proyecto Torres Rosario (a través de APSA) - Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe

Condominios del Alto I – (parcela 2-G)

El emprendimiento se conforma de dos bloques de edificios enfrentados, divididos comercialmente en 8 sub-bloques. Los departamentos (97 unidades) se distribuyen en 6 plantas con cocheras (98 unidades) en el subsuelo. Dentro de los amenities con los que cuenta Condominios del Alto I se cuentan con una piscina con solárium, un salón de usos múltiples, sauna, un gimnasio con vestuario y un laundry. Por su excelente ubicación y calidad constructiva este desarrollo apunta a un segmento con ingresos medios-altos.

Al 30 de Septiembre de 2012 el emprendimiento está completamente construido y se han vendido 9 departamentos con cochera, quedando disponibles para la venta 6 departamentos, 6 cocheras y una baulera.

Condominios del Alto II – (parcela 2-H)

El emprendimiento se conformará de dos bloques de edificios enfrentados, divididos comercialmente en 10 sub-bloques. El emprendimiento contará en total con 189 departamentos distribuidos en 6 plantas y 195 cocheras en dos subsuelos. Dentro de los amenities habrá una piscina con solárium, un salón de usos múltiples, sauna, un gimnasio con vestuario y un laundry. Al 30 de Septiembre de 2012 la obra se encuentra finalizada y hemos comenzado las entregas, estando disponibles a esta fecha para la venta 35 departamentos (3.601 m2), 41 cocheras y 5 bauleras.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Reseña Informativa al 30 de Septiembre de 2012

DESARROLLO	Fecha de Adquisición	Costo Estimado/Real (\$ 000) (1)	Área destinada a Ventas (m2) (2)	Total de Unidades/Lotes (3)	Participación efectiva IRSA	Porcentaje Construido	Porcentaje Vendido (4)	Ventas Acum. (\$ 000) (5)	Vtas. Acum. al 30 de Septiembre de los ejercicios fiscales ARS Miles (6)		Valor Libro \$/000 (7)
									2013	2012	
Viviendas											
Caballito Nuevo (16)	03/11/97	-	2.907	19	100,00%	100,00%	81,18%	48.418		2.755	2.150
Torres de Rosario (8) (15)	30/04/99	-	4.681	73	95,59%	100,00%	3,08%	12.673	1.952	21.204	11.333
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) (14) (17)	16/01/07	399.355	44.648	467	50,00%	100,00%	100,00%	169.034	44.858	25.655	74.984
Torres Jardín	18/07/96	56.579	32.339	490	100,00%	100,00%	99,90%	71.180			6
Terreno Caballito			6.945	210	100,00%		0,00%	-			52.205
Torres de Abasto (8)	17/07/94	74.810	35.630	545	95,59%	100,00%	100,00%	109.880	-		-
Edificios Cruceros	22/07/03	5.740	3.633	40	100,00%	100,00%	100,00%	19.793			-
San Martín de Tours	03/2003	12.171	2.766	20	100,00%	100,00%	96,59%	12.958		371	124
Rivadavia 2768	21/05/09	251	264	1	100,00%	100,00%	0,00%	-			251
Alto Palermo Park	18/11/97	35.956	10.488	72	100,00%	100,00%	100,00%	48.731	811		-
Minetti D	20/12/96	15.069	6.913	70	100,00%	100,00%	100,00%	11.875			-
Dorrego 1916		31.101	18.061	162	100,00%	100,00%	100,00%	36.158			-
Lotes Pereiraola	21/04/10	-	39.601	50	100,00%	0,00%	0,00%	-			8.200
Unidades a Recibir Beruti (8)			1.982		95,59%	0,00%	0,00%	-			23.608
Padilla 902	21/07/97	-	125	-	100,00%	N/A	100,00%	320			
Otros Viviendas (9)	N/A	231.677	158.747	1.660				310.895	811		84.394
Subtotal Viviendas		653.893	216.365	2.247				594.959	47.621	49.985	172.861
Comunidades Residenciales											
Abril/Baldovinos (10)	03/01/95	130.955	2.853	2	100,00%	100,00%	99,50%	238.175	1.113		521
El Encuentro (18)	18/11/97	-	18.732	16	100,00%	100,00%	64,24%	17.492	3.750	5.432	2.275
Villa Celina I, II y III	26/05/92	4.742	75.970	219	100,00%	100,00%	100,00%	14.028			-
Subtotal Com. Residenciales		135.697	97.555	237				269.695	4.863	5.432	2.796
Reserva de Tierra											
Puerto Retiro	18/05/97		82.051	-	50,00%	0,00%	0,00%	-			54.270
Santa María del Plata	10/07/97		715.951	-	100,00%	0,00%	10,00%	-			158.951
Terreno Baicom	23/12/09		6.905	-	50,00%	0,00%	0,00%	-			4.459
Canteras Natal Crespo	27/07/05		4.300.000	-	50,00%	0,00%	0,00%	354	18	16	5.971
UOM Lujan			1.160.000					-			41.508
Pilar	29/05/97		740.237	-	100,00%	0,00%	0,00%	-			1.550
Espacio Aéreo Coto (8)	24/09/97		24.000	-	95,59%	0,00%	0,00%	-			8.946
Terreno Caballito (8)	22/10/98		23.389	-	95,59%	0,00%	0,00%	-			45.814
Neuquén(8)	06/0799		4.332	1	95,59%	0,00%	100,00%	-			22.963
Patio Olmos (8)	25/09/07		5.147	-	95,59%	100,00%	0,00%	-			32.939
Terreno Pontevedra	28/02/98		730.995	-	100,00%	0,00%	0,00%	-			918
Espacio Aéreo Soleil (8)					95,59%	0,00%	0,00%	-			6.676
Terreno Isla Sirgadero	16/02/07		8.360.000	-	100,00%	0,00%	0,00%	-			2.895
Terreno San Luis	31/03/08		3.250.523	-	100,00%	0,00%	0,00%	-			1.584
Terreno Mariano Acosta	28/02/98		967.290	-	100,00%	0,00%	0,00%	-			804
Intercontinental Plaza II	28/02/98		6.135	-	100,00%	0,00%	0,00%	-			1.564
Merlo	28/02/98		1.004.987	-	100,00%	0,00%	0,00%	-			639
Terrenos Zetol (15)	01/06/09	Liveck	62.756	-	90,00%	0,00%	0,00%	-			39.092
Terrenos Vista al Muelle (15)	01/06/09	Liveck	62.740	-	90,00%	0,00%	0,00%	-			27.499
Terreno Mendoza	01/06/05	-	3.567	1	95,59%	100,00%	100,00%	1.172			-
Agüero 596 (8)			-	-	95,59%	0,00%	100,00%	1.041			-
Zelaya 3102 (8)	01/07/05		340	-	95,59%	0,00%	0,00%	-			1.722
Conil (8)	19/07/96		2.407	-	95,59%	0,00%	0,00%	-			1.681
Otras Res. de Tierra (11)	N/A		14.455.235	3				2.213	-		85.075
Subtotal Res. de Tierras			22.861.711	4				107.245	18	16	439.483
Otros											
Honorarios, gastos recuperados por expensas y sellados recuperados			-	N/A	N/A	N/A	N/A	969			-
Otros (12)	N/A		-					969	-		-
Subtotal Otros			-					969	-	-	-
TOTAL (13)		789.590	23.175.631	2.488				972.868	52.502	55.433	615.140

Notas:

- (1) Costo de adquisición más la inversión total realizada y/o prevista para proyectos desarrollados o en desarrollo de viviendas y comunidades residenciales (ajustados por inflación al 28/02/03 en caso de corresponder). -
- (2) Total del área del inmueble destinada a ventas una vez finalizado el desarrollo o adquisición y antes de la venta de cualquiera de las unidades (incluyendo cocheras y espacios de almacenamiento, pero sin incluir los espacios comunes). En el caso de Reservas de Tierras se consideró la superficie de los terrenos.
- (3) Representa el total de las unidades o lotes una vez completado el desarrollo o adquisición (excluye cocheras y espacios de almacenamiento).-
- (4) El porcentaje vendido se computa dividiendo los metros cuadrados vendidos por el total de metros cuadrados vendibles, incluyendo operaciones de venta acordadas mediante boleto no escrituradas.-
- (5) Incluye únicamente las ventas acumuladas consolidadas por el método RT21 ajustadas por inflación al 28/02/03.-
- (6) Corresponde al total de las ventas consolidadas por el método RT4 ajustadas por inflación al 28/02/03. No incluyen la deducción del impuesto sobre los ingresos brutos.-
- (7) Costo de adquisición más mejoras más los intereses activados de las propiedades consolidadas en cartera al 30 de junio de 2012, ajustados por inflación al 28/02/03.
- (8) A través de Alto Palermo S.A.-
- (9) Incluye el siguiente inmueble: Torres de Abasto a través de APSA (totalmente vendido), unidades a recibir Beruti a través de APSA, Torres Jardín, Edificios Cruceros (totalmente vendido), San Martín de Tours, Rivadavia 2768, Alto Palermo Park (totalmente vendido), Minetti D (totalmente vendido), Dorrego 1916 (totalmente vendido), Padilla 902 (totalmente vendido), Crédito permuta Caballito y Lotes Pereiraola a través de IRSA.
- (10) Se incluyen las ventas de acciones de Abril.-
- (11) Incluye las siguientes reservas de tierras: Terreno Pontevedra, Isla Sirgadero, Terreno San Luis, Mariano Acosta, Merlo e Intercontinental Plaza II a través de IRSA, Zetol y Vista al Muelle a través de Liveck y C.Gardel 3134 (totalmente vendida), C.Gardel 3128 (totalmente vendida), Agüero 596 (totalmente vendida), República Árabe Siria (totalmente vendida), Terreno Mendoza (totalmente vendido), Zelaya 3102, Conil, espacio aéreo Soleil y Otras APSA (a través de APSA).-
- (12) Incluye los siguientes inmuebles: Puerto Madero Dock XIII (totalmente vendida). También incluye ingresos por rescisión, ingresos por gastos recuperados por expensas, sellados recuperados y honorarios asociados.
- (13) Corresponde a la unidad de negocio "Ventas y Desarrollos" mencionada en la Nota 3 a los Estados Contables Consolidados.-
- (14) Pertenece a CYRSA S.A.
- (15) Corresponde a créditos por permutas expuestos como "Bienes de Cambio" en los Estados Contables Consolidados por las parcelas g y h. El avance físico de la parcela g al 31/06/11 es 100% y la h 100%.-
- (16) M2 vendidos con escritura 63%.
- (17) El 99,4% de las ventas han sido reconocidas en la línea de VNR.
- (18) M2 vendidos con escritura 54%.

V. Hoteles

Según datos del BCRA, el turismo receptivo de Argentina estuvo impulsado por los países limítrofes en los últimos años, tendencia que se mantuvo durante 2012 con una creciente participación de turistas locales. En lo que respecta a nuestra actividad hotelera, luego de haber sufrido la erupción del volcán en Chile que mantuvo cerrado el aeropuerto de Bariloche durante varios meses, nuestro hotel Llao Llao recuperó sus niveles de renta y ocupación, mientras que los hoteles que la compañía tiene en la ciudad de Buenos Aires mantuvieron este período los niveles de actividad de los trimestres anteriores.

Hoteles (en ARS Millones)	IT 13	IT 12	var a/a
Ingresos	53,8	39,6	35,9%
Resultado Operativo	-5,8	-0,2	-
Depreciaciones y Amortizaciones	4,6	3,2	43,8%
EBITDA	-1,2	3,0	-140,0%

	IT 13	IVT 12	IIIT 12	IIT 12	IT 12
Ocupación Promedio	62,4%	76,3%	61,1%	74,2%	78,8%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	862	714	660	776	707
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	179	171	161	191	178

- Por lo anteriormente explicado, durante el primer trimestre de 2013, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 35,9% en tanto los resultados operativos se redujeron respecto a igual período de 2012 por mayores costos, gastos de administración y comercialización.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 30 de septiembre de 2012:

Hoteles	Fecha de adquisición	Participación IRSA	Cantidad habitaciones	Promedio Ocupación (1)	Tarifa prom Habitación (ARS)(2)	Ventas (ARS Miles)		Valor Libro ASR miles
						IT 13	IT 12	
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	59,0%	688	18.666	21.400	51.756
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	70,0%	630	11.670	14.214	36.624
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	201	60,0%	1.396	23.457	3.942	68.350
Terrenos Bariloche (5)	01/12/06	50,00%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	21.900
Total			710	62,4%	862	53.793	39.556	178.630

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

VI. Internacional

Participación en Metropolitan 885 Third Ave. LLC ("Metropolitan") a través de New Lipstick LLC ("New Lipstick")

IRSA, de manera indirecta, posee el 49% de New Lipstick LLC, una compañía holding titular de la sociedad Metropolitan cuyo patrimonio está compuesto principalmente por un edificio de oficinas conocido como "Lipstick Building" y la deuda asociada a ese activo. La misma asciende a aproximadamente USD 115,0 millones tras una reestructuración oportunamente informada por IRSA.

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en Midtown Manhattan, que cuenta con un área bruta locativa superior a los 57.500 m². Al 30 de septiembre de 2012, el edificio alcanzó una ocupación del 91% de su superficie generando una renta promedio de USD/m² 58,0.

Adquisición de edificio ubicado en 183 Madison Ave, New York, NY

Durante Septiembre de 2012, a través de nuestra subsidiaria IRSA International LLC, hemos suscripto un contrato donde IRSA se obliga a la adquisición de la totalidad de la participación que Rigby Madison LLC posee en la sociedad propietaria del edificio Madison 183 en Manhattan, equivalente al 33,36%. De esta manera la participación de IRSA en Rigby 183 LLC ascenderá al 82,36% de su capital social. El monto de la operación fue fijado en USD 32,5 millones, de los cuales USD 5 millones fueron transferidos a los dos días hábiles de celebrado el contrato y el saldo se abonará al cierre de la operación prorrogado para fines de noviembre del corriente año.

La propiedad cuenta con 19 pisos y una superficie alquilable neta superior a los 23.200 m². Al 30 de septiembre de 2011, este edificio mostraba una ocupación del 96% y una renta promedio de aproximadamente USD/m² 40.

Participación en Hersha Hospitality Trust ("Hersha")

Hersha es un Real Estate Investment Trust (REIT) listado en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE:HT) y es propietario de una participación indirecta controlante en 77 hoteles, distribuidos principalmente en la costa noreste de los Estados Unidos totalizando 9.951 habitaciones. El COO de IRSA, el Sr. Daniel R. Elsztain integra el Board of Trustees de Hersha desde el año 2011.

Con fecha 4 de septiembre de 2012, la Sociedad, por sí y a través de subsidiarias, vendió 2.000.000 de acciones ordinarias de Hersha por un total de USD 9,7 millones. De esta manera, la participación de IRSA en el capital social de Hersha HT pasó del 9,13% al 8,12%.

Inversión en Supertel Hospitality Inc.

En marzo de 2012, IRSA, a través de su subsidiaria Real Estate Strategies L.P., de la cual participa en un 66,8%, ha completado la operación a través de la cual ha adquirido 3.000.000 de acciones de la Serie C preferidas convertibles emitidas por Supertel Hospitality Inc. (SHI) por un monto total de USD 30.000.000. Supertel es un REIT listado en Nasdaq bajo el símbolo "SPPR" y se focaliza en hoteles de categoría media y de estancias prolongadas en 23 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. Al 30 de septiembre de 2012, la participación de IRSA en este REIT ascendía al 34%.

VII. Operaciones financieras y Otros

Participación en Banco Hipotecario S.A. ("BHSA")

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,77% al 30 de septiembre de 2012 (sin considerar acciones propias en cartera). Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>. Durante los primeros 3 meses del período 2013 la participación en BHSA le ha generado a IRSA una ganancia de ARS 28,8 millones, superior a los ARS 1,1 millones en igual período de 2012. Con fecha 10 de Octubre de 2012, Banco Hipotecario pagó dividendos por un monto de ARS 100 millones, correspondientes al dividendo aprobado por asamblea de accionistas celebrada en Abril de 2011.

VIII. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado

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 información del segmento	30 de septiembre de 2012 Ajuste al resultado por participación en negocios conjuntos*	Total del estado de resultados
Ingresos	536.160	-49.849	486.311
Costos	-281.364	38.222	-243.142
Ganancia / (Pérdida) bruta	254.796	-11.627	243.169
Resultado por venta de propiedades de inversión	31.069	-	31.069
Gastos generales y de administración	-44.192	659	-43.533
Gastos de comercialización	-27.196	3.559	-23.637
Ganancia resultante de combinaciones de negocios	-	-	-
Otras ganancias operativas, netas	-9.186	60	-9.126
Ganancia / (Pérdida) operativa antes del resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	205.291	-7.349	197.942
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	12.976	3.720	16.696
Ganancia / (Pérdida) operativa antes del resultado financieros e impuesto a las ganancias	218.267	-3.629	214.638

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

IX. Deuda financiera y otras

Deuda Financiera Consolidada al 30 de septiembre de 2012

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ¹	Tasa	Vencimiento
Descubierto Bancario	ARS	55,7	Variable	< 180 días
ON IRSA Serie I Clase I	USD	150,0	8,500%	feb-17
ON IRSA Serie II Clase II	USD	150,0	11,500%	jul-20
ON IRSA Serie III Clase III	ARS	32,6	Badlar + 249 bps	ago-13
ON IRSA Serie III Clase IV	USD	33,8	7,450%	feb-14
Otros Préstamos	USD	0,2	12,000%	abr-13
Deuda Total de IRSA		422,3		
Descubierto Bancario	ARS	-	Variable	< 30 días
ON IRSA Serie I Clase I	USD	120,0	7,875%	may-17
Otros Préstamos	USD	26,8	5,000%	2013/2017
Deuda Total de APSA*		146,8		
Deuda Total Consolidada		569,1		
Caja Consolidada		60,3		
Recompra de Deuda		10,0		
Deuda Neta Consolidada		498,8		

¹ Valor nominal del capital expresado en USD a tipo de cambio 4,527 ARS = 1 USD, sin considerar eliminaciones de saldos con compañías artículo 33.

*APSA no incluye ON Convertible con vencimiento en 2014. Capital outstanding: USD 31.746.502

Hecho posterior

➤ Pago de Dividendo

En la Asamblea de accionistas celebrada el 31 de octubre pasado, se ha dispuesto el pago de un dividendo en efectivo por la suma de \$ 180.000.000, equivalente a un monto por acción de ARS 0,311054 y a un monto por ADR de 3,110546.

➤ Suscripción de préstamos sindicado

Con fecha 16 de noviembre de 2012 hemos tomado un préstamo sindicado desde nuestra subsidiaria APSA entre diversas instituciones bancarias locales por la suma de ARS 118 millones. Dicho capital será pagadero en nueve cuotas trimestrales consecutivas y devengará una tasa fija nominal anual del 15,01%. Los intereses serán abonados en forma mensual.

X. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Nuestros centros comerciales continúan firmes en términos de facturación y la ocupación del portfolio alcanzó durante este primer trimestre del ejercicio 2013 un 98,4%, acompañado de un fuerte compromiso por parte de locatarios que siguen eligiendo nuestros espacios, tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en el interior del país, para posicionar sus marcas. Esperamos que durante el ejercicio 2013 APSA continúe consolidándose como la compañía líder de centros comerciales en Argentina, sumando nuevas propiedades y superficie a su actual portfolio, nuevas marcas líderes en la industria y diferentes formatos para seguir creciendo en nuestro país ofreciendo las mejores propuestas comerciales a nuestros visitantes.

En este sentido, continuaremos trabajando en el desarrollo de nuestro proyecto "Arcos" ubicado en el barrio de Palermo, en la Ciudad de Buenos Aires. Este proyecto será un espacio urbano de variedad de marcas Premium en un entorno a cielo abierto. Este nuevo centro comercial, que comenzó su desarrollo en diciembre de 2011, prevé su apertura para la primavera de 2013 sumando aproximadamente 13.000 m2 de Área bruta locativa y 70 locales al portfolio de APSA y constituyendo el centro comercial N° 14 de la compañía. Esperamos que esta nueva propuesta, que también suma un espacio cultural dentro del concepto comercial, logre el éxito de nuestros últimos desarrollos.

Por otra parte, seguiremos trabajando en el desarrollo de un nuevo centro comercial en la ciudad de Neuquén. Esperamos contar con las condiciones comerciales, económicas y gubernamentales apropiadas para poder avanzar con este desarrollo durante el presente ejercicio a un mayor ritmo.

Además, continuaremos trabajando en la mejora de servicios en nuestros shoppings, incluyendo la asociación con entidades financieras para realizar promociones de ventas con tarjetas de crédito que ha probado ser muy efectiva en términos de ventas, con el objetivo de mantener el éxito en los niveles de ocupación y tráfico en nuestros Centros Comerciales.

En relación al negocio de oficinas, seguiremos trabajando en la consolidación del mejor portfolio de oficinas Premium en la Ciudad de Buenos Aires. En este sentido, prevemos seguir vendiendo activos no estratégicos del portfolio a precios atractivos como lo hemos venido haciendo activamente durante los últimos meses. Asimismo, continuaremos trabajando en lograr la máxima ocupación de nuestros edificios y cerrando los mejores contratos de locación, atrayendo a nuevas firmas que busquen alojarse en nuestros espacios.

Nuestra actividad hotelera mostró mejores indicadores durante el primer trimestre de 2013 dado que nuestro hotel Llao Llao, afectado en 2012 por la erupción del volcán en Chile, recuperó sus niveles de renta y ocupación. Esperamos que en 2013 el hotel Llao Llao vuelva a ser un gran destino turístico y mantenga sus niveles normales de renta y ocupación.

En cuanto al segmento de Ventas y Desarrollos, prevemos continuar con la venta de activos no estratégicos y pequeñas reservas de tierras y avanzar en la venta de las unidades a recibir en permuta en los proyectos residenciales en Caballito Nuevo, Torres Rosario y el Barrio El Encuentro.

En relación a nuestras inversiones fuera de la Argentina, hemos evidenciado en 2012 una mejora en los indicadores operativos de nuestros edificios de Nueva York producto de la experiencia de nuestro management en la administración de activos de bienes raíces. Seguiremos trabajando en aumentar los niveles de ocupación y renta de nuestros edificios Lipstick y Madison. Asimismo, mantuvimos nuestra participación en los REITs hoteleros Hersha Hospitality Trust y Supertel Hospitality Inc., listados en la Bolsa de

Valores de Nueva York (NYSE) y en el NASDAQ respectivamente. Esperamos buenos retornos de estas inversiones a los valores actuales de las acciones.

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la posición financiera y bajo endeudamiento de la compañía, la experiencia para captar oportunidades en el mercado y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar creciendo en propiedades consolidando el mejor portafolio de Real Estate en la Argentina.

Estados de situación financiera intermedios condensados consolidados
al 30 de septiembre de 2012, 30 de junio de 2012 y 1º de julio de 2011
(Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción,
y a menos que se indique lo contrario)

	30.09.2012	30.06.2012	01.07.2011
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión.....	3.246.662	3.275.226	3.340.081
Propiedades, planta y equipo	226.687	228.033	235.245
Propiedades para la venta	167.168	167.109	155.876
Activos intangibles	28.831	29.389	31.900
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.437.316	1.445.815	1.373.215
Activo por impuesto diferido	33.843	34.255	17.903
Créditos por venta y otros créditos	202.420	196.372	165.009
Inversiones en activos financieros	612.684	674.094	432.676
Instrumentos financieros derivados	21.421	-	60.442
Total del activo no corriente.....	5.977.032	6.050.293	5.812.347
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10.027	9.714	26.115
Inventarios.....	17.728	15.659	6.820
Créditos por venta y otros créditos	535.286	475.877	419.995
Inversiones en activos financieros.....	242.646	78.909	68.078
Efectivo y equivalentes de efectivo	281.342	259.169	301.559
Total del activo corriente	1.087.029	839.328	819.565
TOTAL DEL ACTIVO	7.064.061	6.889.621	6.631.912
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social	578.676	578.676	578.676
Ajuste integral del capital social	274.387	274.387	274.387
Otros ajustes al patrimonio neto	(16.048)	(15.714)	-
Reserva por conversión	24.992	14.502	-
Prima de emisión	793.123	793.123	793.123
Reserva por pagos basados en acciones	4.263	2.595	-
Reserva legal	71.136	71.136	57.031
Otras reservas	419.783	419.783	391.262
Resultados no asignados	551.995	510.853	656.525
Capital atribuible a los accionistas de la sociedad controlante ...	2.702.307	2.649.341	2.751.004
Interés no controlante	391.659	390.428	331.609
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	3.093.966	3.039.769	3.082.613
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	194.525	166.656	149.355
Préstamos	2.018.394	2.048.397	1.725.272
Impuestos a las ganancias	61.850	-	-
Pasivo por impuesto diferido	380.737	411.232	485.032
Provisiones	18.312	17.823	12.881
Total del pasivo no corriente	2.673.818	2.644.108	2.372.540
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	537.815	500.926	414.186
Impuesto a las ganancias a pagar	78.755	104.869	57.791
Remuneraciones y cargas sociales	35.765	39.607	34.089
Préstamos.....	636.792	557.896	667.587
Instrumentos financieros derivados	1.572	-	-
Provisiones	5.578	2.446	3.106
Total del pasivo corriente	1.296.277	1.205.744	1.176.759
TOTAL DEL PASIVO	3.970.095	3.849.852	3.549.451
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	7.064.061	6.889.621	6.631.912

Estados de resultados intermedios condensados consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2012 y 2011
(Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción,
y a menos que se indique lo contrario)

	30.09.2012	30.09.2011
Ingresos.....	486.311	431.631
Costos.....	(243.142)	(203.602)
Ganancia bruta	243.169	228.029
Resultado por venta de propiedades de inversión	31.069	-
Gastos generales y de administración	(43.533)	(33.465)
Gastos de comercialización	(23.637)	(16.592)
Otros resultados operativos, netos.....	(9.126)	(3.987)
Ganancia operativa.....	197.942	173.985
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.....	16.696	(17.276)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias.....	214.638	156.709
Ingresos financieros.....	69.634	12.890
Costos financieros	(197.837)	(296.784)
Resultados financieros, netos.....	(128.203)	(283.894)
Ganancia / (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	86.435	(127.185)
Impuesto a las ganancias	(35.625)	(20.677)
Ganancia / (Pérdida) del período	50.810	(147.862)

Ganancia / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:

Básico	0,071	(0,194)
Diluido	0,071	(0,194)

Información por segmentos

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2012

	30 de septiembre de 2012						
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operacione s financieras y otros	Total
Ingresos	358.842	70.328	52.503	53.793	-	693	536.159
Costos	(172.773)	(28.691)	(39.113)	(40.529)	-	(258)	(281.364)
Ganancia / (Pérdida) bruta	186.069	41.637	13.390	13.264	-	435	254.795
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	-	31.069	-	-	-	31.069
Gastos generales y de administración	(14.664)	(6.958)	(6.981)	(12.348)	(3.241)	-	(44.192)
Gastos de comercialización	(11.809)	(2.807)	(5.044)	(6.990)	-	(546)	(27.196)
Ganancia resultante de combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados operativos, netos	(2.815)	(2.500)	(2.230)	250	(2.084)	193	(9.186)
Ganancia / (Pérdida) operativa	156.781	29.372	30.204	(5.824)	(5.325)	82	205.290
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	78	-	564	43	(18.335)	30.626	12.976
Ganancia / (Pérdida) del segmento	156.859	29.372	30.768	(5.781)	(23.660)	30.708	218.266
Propiedades de inversión	2.021.496	905.081	474.655	-	-	-	3.401.232
Propiedades, planta y equipo	14.613	29.617	3.761	178.629	199	-	226.619
Propiedades para la venta	-	-	185.588	-	66.591	-	252.179
Llave de negocio	507	5.481	-	-	-	-	5.988
Inventario	11.312	-	484	5.932	-	-	17.728
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	25.958	21.299	104.192	1.056.204	1.207.653
Activos operativos	2.047.928	940.179	690.446	205.860	170.982	1.056.204	5.111.599

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Información por segmentos (Continuación)

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2011:

	30 de septiembre de 2011						
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operacione s financieras y otros	Total
Ingresos	304.557	58.169	55.433	39.556	-	2.065	459.780
Costos	(145.527)	(22.937)	(34.325)	(25.316)	-	(749)	(228.854)
Ganancia / (Pérdida) bruta	159.030	35.232	21.108	14.240	-	1.316	230.926
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-
Gastos generales y de administración	(13.070)	(4.992)	(5.268)	(9.042)	(1.820)	-	(34.192)
Gastos de comercialización	(5.526)	(3.009)	(5.127)	(5.382)	-	(632)	(19.675)
Ganancia resultante de combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados operativos, netos	1.155	(2.655)	488	(52)	42	(153)	(1.175)
Ganancia / (Pérdida) operativa	141.589	24.577	11.202	(236)	(1.778)	531	175.885
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(85)	-	600	-	(20.459)	3.259	(16.685)
Ganancia / (Pérdida) del segmento	141.504	24.577	11.802	(236)	(22.237)	3.790	159.200

**Estados de flujo de efectivo intermedios condensados consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2012 y 2011**
(Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción,
y a menos que se indique lo contrario)

	30.09.2012	30.09.2011
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas:		
Efectivo generado por las operaciones	272.039	208.153
Impuesto a las ganancias pagado	(25.931)	(8.931)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas.....	246.108	199.222
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión:		
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos	-	-
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos	(7.570)	(1.538)
Adquisición de propiedades de inversión	(36.767)	(12.378)
Cobros por venta de propiedades de inversión	53.299	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....	(5.832)	(3.256)
Adquisición de activos intangibles	(253)	(608)
Incremento de inversiones en activos financieros.....	(102.855)	(30.288)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros	46.433	-
Anticipos por compra de participación en asociadas	(23.485)	-
Préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos	-	(109.459)
Dividendos cobrados	4.953	2.929
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(72.077)	(154.598)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación:		
Toma de préstamos.....	24.624	72.975
Cancelación de préstamos.....	(80.266)	(50.072)
Cancelación de compras financiadas	(2.000)	(9.821)
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias	-	(7.363)
Dividendos pagados	(48.899)	-
Aportes del interés no controlante	1.717	3.036
Intereses pagados.....	(96.116)	(79.587)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos	47.181	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(153.759)	(70.832)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo.....	20.272	(26.208)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio.....	259.169	301.559
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo ..	1.901	646
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período.....	281.342	275.997

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso
Tel +(54 11) 4323 7400
Fax +(54 11) 4323 7480
www.irsacom.ar
C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztein –CEO
Matias Gaivironsky – CFO
Tel +(54 11) 4323 7449
finanzas@irsacom.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033
Florida 537 18º Piso
C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900
25 de Mayo 362
C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000
Bouchard 557 7º Piso
C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS´s

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258
Church Street Station
New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América
Tel (toll free) 1 888 BNY ADRS (269-2377)
Tel (international) 1 610 312 5315
shareowner-svcs@bankofny.com

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

