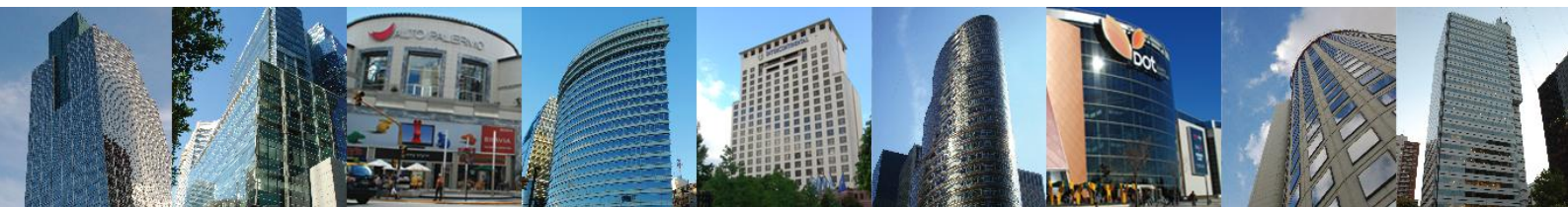




Anuncio de Resultados 1º Semestre PF 2013





**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente a los primeros seis meses del año fiscal 2013
Martes, 19 de Febrero de 2013, 13:30 hs Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

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 #92378952

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.mzvaluemonitor.com/Home/Login/686>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 26 de Febrero de 2013

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

855-859-2056 (USA)

Con el pin # 92378952

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

Para mayor información

Alejandro Elsztain – IIVP

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 semestre del año fiscal 2013:

Datos Sobresalientes

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

- El Resultado del período alcanzó en los seis meses de 2013 los ARS 245,9 millones creciendo un 209,7% comparado con el mismo período del año anterior.
- Los ingresos de IRSA se incrementaron en el primer semestre de 2013 en un 19,0% a ARS 1.086,0 millones y el EBITDA en un 45,4% a ARS 666,0 millones.
- Los ingresos y el EBITDA del segmento Centros Comerciales crecieron en los 6 meses del período 2013 un 20,4% y 16.8% respectivamente comparado con 2012. La ocupación de nuestro portafolio se ubicó en 98,8%.
- En el segmento de oficinas observamos una ocupación del 96,5%.
- En Noviembre de 2012, se completó la operación por la cual IRSA incrementó su participación en Rigby 183 LLC, propietaria del edificio Madison 183 en Manhattan, al 74,50%.

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 Febrero de 2013 - 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 2012.

Resultados Consolidados del Periodo

(en ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

	IIT 13	IIT 12	Var a/a	6M 13	6M 12	Var a/a
Ingresos	599,7	481,3	24,6%	1.086,0	912,9	19,0%
Ganancia / (Pérdida) operativa	360,9	198,3	82,0%	558,9	372,3	50,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	74,9	57,8	29,5%	107,1	85,8	24,8%
EBITDA	435,8	256,1	70,2%	666,0	458,1	45,4%
Ganancia del Periodo	195,1	227,2	-14,2%	245,9	79,4	209,7%

- Los Ingresos crecieron en el segundo trimestre de 2013 un 24,6% comparado con igual trimestre de 2012 y un 19,0% en el período de 6 meses comparado.
- El Resultado operativo consolidado del primer semestre de 2013 fue de ARS 558,9 millones, un 50,1% superior al registrado en igual semestre de 2012. El crecimiento del resultado operativo, por encima de los ingresos, se explica principalmente por la venta de Propiedades de Inversión de este período que fue un 126,3% mayor a la observada en el primer semestre de 2012 y el resultado de Rigby 183 LLC. El EBITDA se comportó de manera similar creciendo un 45,4% en el primer semestre de 2013 respecto a igual semestre de 2012.
- El resultado del periodo creció un 209,7% en el periodo de seis meses acumulado con respecto al mismo periodo de 2012, explicado por los resultados generados tras la consolidación de nuestra inversión en el edificio localizado en la Avenida Madison 183 en la Ciudad de New York.

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

Durante el segundo trimestre de 2013 nuestros centros comerciales mantuvieron su ritmo de crecimiento en ventas y alcanzaron una ocupación del 98,8%, un punto porcentual superior respecto al mismo periodo de 2012.

Según la encuesta de Centros de Compras llevada a cabo por el INDEC¹, al 31 de diciembre de 2012, las ventas de locatarios acumuladas por doce meses registraron un aumento de 22,5% respecto a igual periodo del año anterior.

Las ventas de nuestros locatarios, crecieron un 23,2% con respecto al mismo periodo del año pasado, y un 24,1% si se compara el segundo trimestre de 2013 con igual período de 2012, impulsado por el crecimiento en las ventas de los centros comerciales del Gran Buenos Aires y del interior del país. De esta manera los Ingresos y el EBITDA del segmento alcanzaron aumentos de 20,4% y 17,1% respectivamente.

¹ Encuesta de Centros de Compras. Diciembre 2012. INDEC www.indec.gov.ar

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales
(en ARS millones)

	IIT 13	IIT 12	Var a/a	6M 13	6M 12	Var a/a
Ingresos	450,2	367,1	22,6%	809,0	671,7	20,4%
Resultado Operativo	196,5	157,4	24,8%	353,4	298,9	17,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	44,7	34,5	29,6%	76,3	68,9	10,8%
EBITDA	241,2	191,8	25,6%	429,6	367,7	16,8%

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales
(en ARS millones, excepto indicado)

	IIT 13	IT 13	IVT 12	IIIT 12	IIT 12
Superficie Alquilable Total (m2)[2]	309.021	309.021	309.021	307.685	308.597
Ventas de Locatarios (12 meses acumuladas)	13.967	10.471	9.966	9.393	8.975
Ventas de Locatarios en mismos Centros Comerciales[1] (12 meses acumuladas)	13.397	10.037	9.577	9.056	8.689
Ocupación [2]	98,8%	98,4%	98,4%	97,8%	97,8%

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

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

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m2) ^[1]	Locales	Participación APSA	Ocupación ^[2]	Valor de Libros (ARS miles) ^[3]
Alto Palermo	nov-97	18.701	146	100,0%	98,9%	245.728
Abasto Shopping[4]	jul-94	37.711	173	100,0%	100,0%	303.744
Alto Avellaneda	nov-97	36.943	140	100,0%	97,6%	148.916
Paseo Alcorta	jun-97	14.107	111	100,0%	99,8%	128.155
Patio Bullrich	oct-98	11.684	82	100,0%	100,0%	128.478
Alto Noa Shopping	mar-95	19.038	92	100,0%	99,7%	36.890
Buenos Aires Design	nov-97	13.769	62	53,7%	97,7%	18.170
Alto Rosario Shopping[5]	nov-04	27.691	146	100,0%	97,9%	131.442
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.237	148	100,0%	96,2%	119.158
Córdoba Shopping	dic-06	15.191	106	100,0%	100,0%	74.891
Dot Baires Shopping	may-09	49.527	152	80,0%	100,0%	466.959
Soleil	jul-10	14.712	70	100,0%	100,0%	83.552
La Ribera Shopping	ago-11	7.710	48	50,0%	100,0%	15.780
Total Centros Comerciales		309.021	1.476		98,8%	1.901.863

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

[2] Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del período

[3] Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más ajuste por inflación, menos provisión por desvalorización, más recupero de provisiones, de corresponder.

[4] No incluye el Museo de los niños (3.732 m2)

[5] No incluye el Museo de los niños (1.261 m2)

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

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 13	IIT 12	Var a/a	6M 13	6M 12	Var a/a
Alto Palermo	458,2	378,9	20,9%	813,5	687,5	18,3%
Abasto Shopping	550,8	436,9	26,1%	989,8	801,2	23,5%
Alto Avellaneda	530,0	420,6	26,0%	953,0	741,2	28,6%
Paseo Alcorta	245,0	199,0	23,1%	420,1	351,8	19,4%
Patio Bullrich	159,5	145,4	9,7%	283,0	267,6	5,8%
Alto Noa Shopping	166,2	134,6	23,5%	306,4	249,0	23,1%
Buenos Aires Design	62,7	59,6	5,2%	119,9	118,7	1,0%
Alto Rosario Shopping	292,6	226,5	29,2%	535,7	416,6	28,6%
Mendoza Plaza Shopping	318,0	242,8	31,0%	587,4	457,5	28,4%
Córdoba Shopping	125,1	96,2	29,8%	221,1	174,5	26,7%
Dot Baires Shopping	452,1	371,0	21,9%	798,0	654,2	22,0%
Soleil	88,4	70,8	24,9%	158,5	133,3	18,9%
La Ribera Shopping [1]	47,8	34,9	37,0%	101,1	51,0	98,2%
Total	3.496,4	2.817,4	24,1%	6.287,5	5.104,1	23,2%

[1] APSA tomo posesión de este Centro Comercial el 15 de Agosto de 2011

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 13	IIT 12	Var a/a	6M 13	6M 12	Var a/a
Tienda Ancla	250,8	208,4	20,3%	438,8	369,8	18,7%
Vestimenta y Calzado	1.827,9	1.457,0	25,5%	3.144,4	2.554,4	23,1%
Entretenimiento	84,0	68,9	21,9%	219,1	163,2	34,2%
Hogar	620,5	490,9	26,4%	1.141,4	909,1	25,6%
Restaurant	270,3	224,2	20,6%	558,6	457,0	22,2%
Misceláneos	425,9	354,5	20,1%	751,6	625,3	20,2%
Servicios	17,1	13,5	26,7%	33,7	25,3	33,2%
Total	3.496,4	2.817,4	24,1%	6.287,5	5.104,1	23,2%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de diciembre

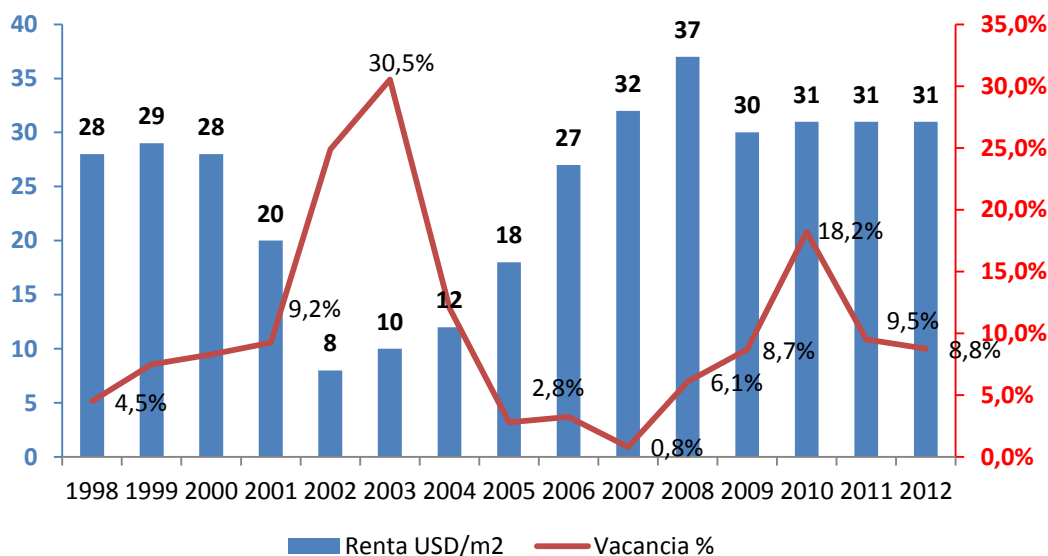
(por Concepto, para tres meses y para los primeros seis meses de cada año fiscal, en ARS millones)

Ingresos por Concepto	IIT13	IIT12	Var a/a	6M 13	6M 12	Var a/a
Alquiler Básico	153.834	124.673	23,4%	287.351	235.647	21,9%
Alquiler Complementario	88.002	69.617	26,4%	144.673	122.262	18,3%
Total Alquileres de Locales	241.836	194.290	24,5%	432.024	357.909	20,7%
Derechos de Admisión	27.227	21.805	24,9%	51.337	41.624	23,3%
Comisiones	4.165	8.524	-51,1%	13.053	17.076	-23,6%
Estacionamiento	15.702	10.518	49,3%	30.792	21.408	43,8%
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	4.420	3.550	24,5%	8.564	6.060	41,3%
Otros	915	-1.013	-	1.625	310	423,9%
Total Ingresos antes de expensas y FPC	294.265	237.673	23,8%	537.395	444.387	20,9%
Expensas y fondo de promoción colectivo	155.895	129.532	20,4%	271.607	227.279	19,5%
Total Ingresos	450.160	367.205	22,6%	809.002	671.666	20,4%

III. Oficinas

Durante el segundo trimestre del año fiscal los valores promedio de alquiler y la tasa de ocupación del mercado A+ oscilaron en los USD/m2 31 en tanto la tasa de vacancia se redujo levemente en los últimos meses del año calendario ubicándose en niveles cercanos al 9%.

Evolución de la renta y vacancia para oficinas Clase A y A+ en la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: L J Ramos

en ARS M	IIT 13	IIT 12	var a/a	6M 13	6M 12	Var a/a
Ingresos	70,1	62,0	13,1%	140,4	120,2	16,8%
Resultado Operativo	24,4	22,9	6,6%	53,8	47,5	13,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	18,2	11,5	58,3%	18,3	11,6	58,1%
EBITDA	42,6	34,4	23,8%	72,1	59,1	22,0%

	IIT 13	IT 13	IVT12	IIIT12	IIT12
Ocupación Cartera Premium	96,4%	96,8%	96,5	97,0%	96,0%

- Los ingresos del segmento oficinas se incrementaron un 13,1% en el trimestre bajo análisis comparado con igual período del año anterior y un 16,8% en el período de seis meses comparado.
- La ocupación de la cartera Premium alcanzó el 96,4% en el período bajo análisis, en línea con lo observado en los trimestres anteriores.
- El EBITDA creció un 22,0% en el primer semestre de 2013 respecto a 2012 y el margen EBITDA/ingresos del período, excluyendo los ingresos por expensas, fue de 69,2%, en línea al margen observado en igual período de 2012.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de diciembre de 2012.

Datos operativos de Oficinas

(en ARS miles, excepto indicado)

	Fecha de Adquisición	ABL m2 ⁽¹⁾	Ocupacion ⁽²⁾	Participación	Valor libro ⁽³⁾
<u>Oficinas</u>					
Edificio República	abr-08	19.884	90,3%	100%	209.477
Torre Bankboston	ago-07	14.873	96,4%	100%	148.111
Bouchard 551	mar-07	21.021	100,0%	100%	124.327
Intercontinental Plaza	nov-97	22.535	100,0%	100%	50.691
Bouchard 710	jun-05	15.014	100,0%	100%	63.589
Dique IV, Juana Manso 295	dic-97	11.298	91,7%	100%	63.045
Maipú 1300	sep-95	10.280	97,5%	100%	35.305
Libertador 498	dic-95	620	100,0%	100%	3.764
Suipacha 652/64	nov-91	11.453	89,9%	100%	9.580
Madero 1020	dic-95	101	100,0%	100%	166
Dot Building (7)	nov-06	11.242	100,0%	96%	106.068
Otros Oficina (4)	N/A	2.966	90,8%	-	2.190
Subtotal Oficinas		141.287	96,4%	-	816.313
<u>Otras Propiedades</u>					
Inmuebles Comerciales (5)	N/A	312	-	-	3.147
Santa María del Plata S.A.	jul-97	60.100	100,0%	100%	12.494
Nobleza Piccardo (8)	may-11	80.028	100,0%	50%	78.421
Terreno Catalinas Norte	dic-09	N/A	-	-	109.162
Otras Propiedades (6)	N/A	2.072	100,0%	-	6.948
Subtotal Otras Propiedades		142.512	99,8%	-	210.171
TOTAL OFICINAS Y OTROS		283.799	98,1%	-	1.026.484

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/12/12. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/12/12.

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

(4) Incluye las siguientes propiedades: Av. de Mayo 595, Rivadavia 2774 y Costeros Dique IV

(5) Incluye las siguientes propiedades: Constitución 1111 y Casona de Abril

(6) Incluye Consititución 1159 y Canteras.

(7) A través de Alto Palermo S.A.

(8) A través de Quality Invest S.A.

	Ingresos Mensuales ⁽¹⁾	Alquileres acumulados anuales ⁽²⁾					
		IIT 13	IIT 12	Var a/a	6M 13	6M 12	Var a/a
<u>Oficinas</u>							
Edificio República	2.591	9.707	8.470	14,6%	20.401	17.391	17,3%
Torre Bankboston	2.103	8.815	7.897	11,6%	17.467	13.902	25,6%
Bouchard 551	2.440	9.023	9.647	-6,5%	19.798	18.374	7,8%
Intercontinental Plaza	2.486	10.241	8.150	25,7%	20.961	16.961	23,6%
Bouchard 710	2.196	8.013	6.288	27,4%	15.933	12.456	27,9%
Dique IV, Juana Manso 295	1.513	5.599	4.739	18,1%	11.014	10.110	8,9%
Maipú 1300	1.205	5.298	4.491	18,0%	10.330	9.024	14,5%
Libertador 498	201	724	1.240	-41,6%	2.034	2.623	-22,5%
Suipacha 652/64	738	2.690	2.437	10,4%	5.313	4.775	11,3%
Madero 1020	6	6	10	-40,0%	12	19	-36,8%
Dot Building	1.016	4.837	4.045	19,6%	9.283	5.505	68,6%
Otros Oficina	265	5	3.745	-99,9%	559	4.491	-87,6%
Subtotal Oficinas	16.760	64.955	61.159	6,2%	133.105	115.631	15,1%
<u>Otras Propiedades</u>							
Santa María del Plata S.A.	118	1766	274	544,5%	2.090	562	271,9%
Nobleza Piccardo	1.556	2.404	2.034	18,2%	4.452	3.999	11,3%
Otras Propiedades	15	744	16	-	744	15	-
Subtotal Otras Propiedades	1.689	4.624	2.324	99,0%	7.286	4.576	59,2%
TOTAL OFICINAS Y OTROS	18.449	70.062	63.483	10,4%	140.391	120.207	16,8%

Notas:

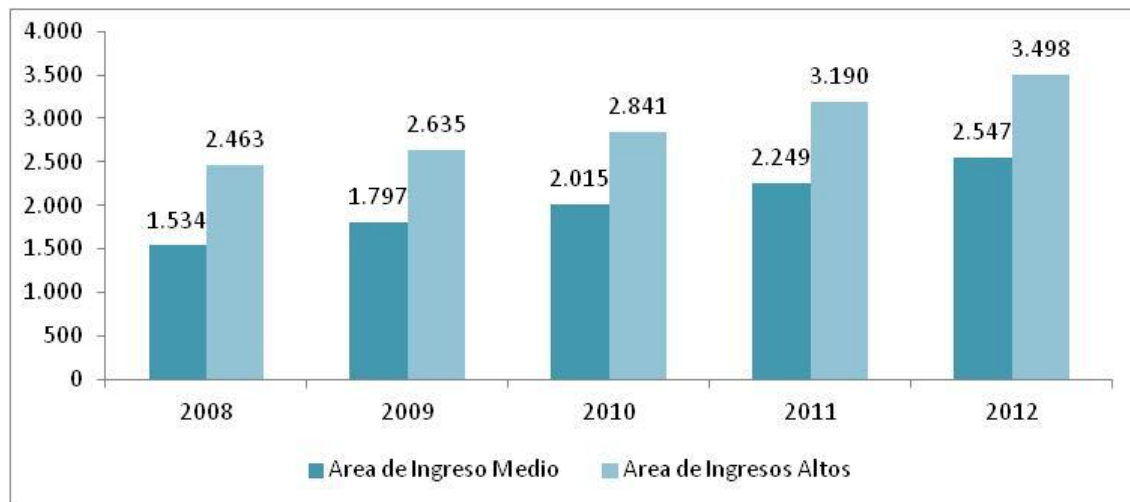
(1) Se computaron los contratos vigentes al 31/12/12 en cada propiedad.

(2) Corresponde al total de alquileres consolidados;

IV. Ventas y Desarrollos

En términos de precios, el m2 a estrenar en la ciudad de Buenos Aires continúa su proceso ascendente. El siguiente grafico muestra la evolución del precio por metro cuadrado en dólares en dos zonas residenciales de la Ciudad de Buenos Aires.

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



Fuente: Reporte Inmobiliario

Ventas y Desarrollos en ARS M	IIT 13	IIT 12	Var a/a	6M 13	6M 12	Var a/a
Ingresos	33,2	10,2	225,5%	85,7	65,7	30,6%
Resultado Operativo	11,1	18,1	-38,6%	41,2	29,3	41,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	11,1	18,1	-38,6%	41,2	29,3	41,1%

Durante el primer semestre de 2013 las ventas totalizaron ARS 85,7 millones explicadas principalmente por el reconocimiento de mayores ingresos provenientes del proyecto "Horizons" que se registró en el segundo trimestre del período, compensado por menores resultados del proyecto Terreno Rosario que fue vendido durante el primer semestre de 2012. El EBITDA de los seis meses del período 2013 creció un 41,1% impulsado por la venta de las propiedades de inversión Libertador 498 ("El Rulero") y "Bouchard 551" ("La Nación"), que se re registraron en su mayoría durante el primer trimestre del año, por eso observamos una caída en el operativo en su comparación trimestral.

Ventas y estado de desarrollos de proyectos

Venta Parcial Edificio "El Rulero", Ciudad de Buenos Aires

Con fecha 4 de octubre de 2012, IRSA firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de la unidad funcional N° 359 ubicada en el piso 20° y las unidades funcionales (cocheras) N° 290 a 294, ubicadas en el 1° subsuelo y N° 42 a 44, ubicadas en el 3° subsuelo; todas integrantes del edificio situado en la calle Avda. Libertador 498. El precio de la operación se fijó en la suma de U\$S 2,9 millones, de los cuales U\$S 1,9 millones fueron cobrados el 14 de septiembre de 2012, fecha en la cual se suscribió el boleto de compra-venta, y el saldo en este acto.

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 31 de Diciembre de 2012, restan por vender 1 departamento y 16 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 31 de Diciembre de 2012 restan por vender 4 Lotes por un total de 5.137 m².

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 31 de Diciembre de 2012, quedan disponibles para la venta 14 lotes por un total del 13.690 m².

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 31 de diciembre de 2012 el emprendimiento se encuentra terminado y en fase de comercialización, quedando disponibles para la venta 4 departamentos y 4 cocheras.

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 31 de diciembre de 2012 están disponibles para la venta 17 departamentos (por aproximadamente 2.100 m2), 36 cocheras y 6 bauleras.

Tabla de Ventas y de Desarrollos

(ARS miles excepto indicado)

DESARROLLO	6M 13	6M 12	Var a/a
Viviendas			
Caballito Nuevo	6.169	7.119	-13,3%
Torres de Rosario ⁽⁷⁾	4.259	3.503	21,6%
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽¹¹⁾	69.120	26.101	164,8%
Otros Viviendas ⁽⁸⁾	811	371	118,6%
Subtotal Viviendas	80.359	37.094	116,6%
Comunidades Residenciales			
Abril/Baldovinos ⁽⁹⁾	1.113	-	
El Encuentro	4.207	7.979	-47,3%
Subtotal Com. Residenciales	5.320	7.979	-33,3%
Reserva de Tierra			
Terreno Rosario ⁽⁷⁾	-	20.587	
Canteras Natal Crespo	56	12	366,7%
Subtotal Res. de Tierras	56	20.599	-99,7%
TOTAL	85.735	65.672	30,6%

DESARROLLO	Fecha de Adquisición	Área destinada a Ventas (m2) (2)	Total de Unidades/ Lotes (3)	Participación efectiva IRSA	Porcentaje Construido	Porcentaje Vendido (4)	Valor Libro (ARS miles) (7)
Viviendas							
Torres Renoir	sep-99	5.383	28	100,00%	100,00%	100,00%	-
Caballito Nuevo	nov-97	67	1	100,00%	100,00%	81,18%	582
Torres de Rosario ⁽⁷⁾	abr-99	3.003	21	95,67%	100,00%	31,39%	6.760
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽¹¹⁾	ene-07	44.648	467	50,00%	100,00%	100,00%	55.352
Otros Viviendas ⁽⁸⁾	N/A	138.234	1.437				84.394
Subtotal Viviendas		191.335	1.954				147.088
Comunidades Residenciales							
Abril/Baldovinos ⁽⁹⁾	ene-95	5.137	4	100,00%	100,00%	99,50%	521
El Encuentro	nov-97	13.690	14	100,00%	100,00%	64,65%	2.176
Villa Celina I, II y III	may-92	75.970	219	100,00%	100,00%	100,00%	-
Subtotal Com. Residenciales		94.797	237				2.697
Reserva de Tierra							
Puerto Retiro	may-97	82.051	-	50,00%	0,00%	0,00%	51.337
Santa María del Plata	jul-97	715.951	-	100,00%	0,00%	10,00%	158.951
Pereiraola	dic-96	1.299.630	-	100,00%	0,00%	100,00%	-
Terreno Rosario ⁽⁷⁾	abr-99	31.000	-	95,67%	0,00%	100,00%	-
Terreno Caballito	nov-97	7.451	-	100,00%	0,00%	100,00%	-
Neuquén ⁽⁷⁾	jul-99	4.332	1	95,67%	0,00%	100,00%	32.181
Terreno Baicom	dic-09	34.500	1	50,00%	0,00%	0,00%	4.459
Canteras Natal Crespo	jul-05	4.320.000	-	50,00%	0,00%	0,00%	5.969
Terreno Beruti ⁽⁷⁾	jun-08	3.207	-	95,67%	0,00%	100,00%	-
UOM Lujan							41.508
Pilar	may-97	740.237	-	100,00%	0,00%	0,00%	1.550
Espacio Aéreo Coto ⁽⁷⁾	sep-97	24.000	-	95,67%	0,00%	0,00%	8.946
Torres Jardín IV	jul-96	3.176	-	100,00%	0,00%	100,00%	-
Terreno Caballito ⁽⁷⁾	oct-98	23.389	-	95,67%	0,00%	0,00%	45.814
Patio Olmos ⁽⁷⁾	sep-07	5147	0	95,67%	100,00%	0,00%	32.404
Otras Res. de Tierra ⁽¹⁰⁾	N/A	13.680.711	1				94.987
Subtotal Res. de Tierras		20.974.782	3				478.106
TOTAL		21.260.914	2.194				627.891

Notas:

(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.-

(6) Corresponde al total de las ventas consolidada.-

(7) A través de Alto Palermo S.A.-

(8) 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), Terreno Caballito y Lotes Pereiraola a través de IRSA.

(9) Se incluyen las ventas de acciones de Abril.-

(10) 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).-

(11) Pertenece a CYRSA S.A.

V. Hoteles

Después de varios meses de haber sufrido la erupción del volcán en Chile que mantuvo cerrado el aeropuerto de Bariloche durante gran parte del año calendario 2012, 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 registraron durante este período de seis meses una leve caída en sus niveles de ventas y ocupación comparándolos con los niveles de actividad de trimestres anteriores, explicado por la baja del turismo brasilero y chileno.

Hoteles (en ARS M)	IIT 13	IIT 12	Var a/a	6M 13	6M 12	Var a/a
Ingresos	63,0	45,5	38,5%	116,8	85,0	37,4%
Resultado Operativo	-1,1	-0,9	22,2%	-6,9	-1,2	475,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	5,3	3,3	60,1%	9,9	6,5	52,2%
EBITDA	4,2	2,4	75,0%	3,0	5,3	-42,9%

	IIT 13	IT 13	IVT 12	IIIT 12	IIT 12
Ocupación Promedio	69,4%	62,4%	53,4%	72,6%	52,3%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	882	862	688	714	692

- Durante el primer semestre de 2013, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 37,4%. No obstante, se observa una reducción en su resultado operativo respecto a igual período de 2012 por mayores costos, gastos de administración y comercialización, que el año pasado no se registraron por la poca actividad del hotel.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de diciembre de 2012:

	Fecha de adquisición	Participación IRSA	Cantidad habitaciones	Promedio Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa promedio Habitación (ARS) ⁽²⁾	Valor Libro (ARS miles)
Intercontinental ⁽³⁾	nov-97	76,3%	309	66,4%	719	49.954
Sheraton Libertador ⁽⁴⁾	mar-98	80,0%	200	71,9%	694	35.233
Llao Llao ⁽⁵⁾	jun-97	50,0%	201	59,3%	1.350	67.575
Terrenos Bariloche ⁽⁵⁾	dic-06	50,0%	-	N/A	N/A	21.900
Total		76,3%	710	65,9%	872	174.662

Notas:

(1) Promedio acumulado en el período de 6 meses.-

(2) Promedio acumulado en el período de 6 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.-

Ingresos

(en ARS miles)

	IIT 13	IIT 12	Var a/a	6M 13	6M 12	Var a/a
Intercontinental	25.116	24.476	2,6%	43.782	45.876	-4,6%
Sheraton Libertador	15.004	14.850	1,0%	26.674	29.064	-8,2%
Llao Llao	22.894	6.152	272,1%	46.351	10.094	359,1%
Terrenos Bariloche	-	-	-	-	-	-
Total	63.014	45.478	38,6%	116.807	85.034	37,4%

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. Al 31 de diciembre de 2012 se observa un aumento del área bruta locativa en su comparación trimestral debido a las reformas llevadas a cabo después de su adquisición generando una renta promedio de USD/m² 63,8. Durante el mes de diciembre se firmó contrato por el alquiler del piso 18 completo (1792 m²) por un plazo de 10 años, con una renta base mensual de USD 62/m² los primeros 5 años y USD 67/m² el resto del contrato.

Lipstick	Dic-12	Dic-11	Var a/a
Área Bruta Locativa (m2)	58,079	57.824	0,4%
Ocupación	89,0%	89,6%	-0,7%
Renta (USD/m2)	63,8	60,8	4,9%

Participación en edificio ubicado en 183 Madison Ave, New York, NY

Durante el periodo, a través de nuestra subsidiaria IRSA International LLC, adquirimos el 76,44% de la participación que Rigby Madison LLC poseía 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 ascendió al 74,50% de su capital social. El monto de la operación fue de USD 24.5 millones.

La propiedad cuenta con 19 pisos. Al 31 de diciembre de 2012, este edificio mostraba una ocupación del 95,9% y una renta promedio de aproximadamente USD/m² 39,1.

Madison 183	Dic-12	Dic-11	Var a/a
Área Bruta Locativa (m2)	23.489	24.020	-2,2%
Ocupación	95,9%	68,0%	41,0%
Renta (USD/m2)	39,1	38,1	2,6%

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.

Al 31 de diciembre de 2012, la participación de IRSA en el capital social de Hersha HT era del 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 6 meses del período 2013 la participación en BHSA le ha generado a IRSA una ganancia de ARS 44,0 millones. 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 al 31 de diciembre*

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		Participación en Negocios conjuntos		Estado de Resultados		Var
	6M 13	6M 12	6M 13	6M 12	6M 13	6M 12	a/a
Ingresos	1.165,4	945,8	-79,4	-32,9	1.086,0	912,9	19,0%
Costos	-601,4	-464,7	60,7	24,3	-540,7	-440,4	22,8%
Ganancia / (Pérdida) bruta	564,0	481,1	-18,7	-8,6	545,3	472,5	15,4%
Resultado por venta de propiedades de inversión	56,0	24,7	-	-	56,0	24,7	126,3%
Gastos generales y de administración	-110,3	-83,0	1,3	1,0	-111,8	-82,0	36,4%
Gastos de comercialización	-54,8	-37,7	6,3	3,2	-48,5	-34,5	40,7%
Otras ganancias operativas, netas	115,1	-9,6	0,0	1,1	116,1	-8,5	-
Ganancia / (Pérdida) operativa antes del resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	570,0	375,5	-11,1	-3,3	557,5	372,2	49,6%
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8,0	18,1	6,4	-1,9	14,4	16,2	-11,3%
Ganancia / (Pérdida) operativa antes del resultado financieros e impuesto a las ganancias	578,0	393,6	-4,7	-5,2	571,9	388,4	47,1%

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

Se observa un resultado acumulado en el segmento de ARS 115,1 millones en Otras Ganancias Operativas, explicado principalmente por resultados generados tras la consolidación de nuestra inversión en el edificio localizado en la Avenida Madison 183 en la Ciudad de New York.

IX. Deuda financiera y otras

Deuda Financiera Consolidada al 31 de diciembre de 2012

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ¹	Tasa	Vencimiento
Descubierto Bancario	ARS	40,3	Variable	< 180 días
ON IRSA Serie I Clase I	USD	150,0	8,50%	feb-17
ON IRSA Serie II Clase II ²	USD	150,0	11,50%	jul-20
ON IRSA Serie III Clase III	ARS	31,2	Badlar + 249 bps	ago-13
ON IRSA Serie III Clase IV	USD	33,8	7,45%	feb-14
Edificio Madison	USD	75,0	4,223%	2019
Otros Préstamos	USD	0,2	12,00%	abr-13
Deuda Total de IRSA		480,5		
Descubierto Bancario	ARS	17,4	Variable	< 30 días
ON APSA Serie I Clase I ³	USD	120,0	7,88%	may-17
Otros Préstamos	USD	20,2	5,00%	2013/2017
Otros Préstamos	ARS	29,9		
Deuda Total de APSA⁴		187,5		
Deuda Total Consolidada		668,1		
Caja Consolidada		74,5		
Recompra de Deuda		23,2		
Deuda Neta Consolidada		570,4		

1 Valor nominal del capital expresado en USD a tipo de cambio 4,913 ARS = 1 USD, sin considerar eliminaciones de saldos con compañías artículo 33.

2 Al 31/12/12 APSA había recomprado por un monto de valor nominal de USD 3,9 millones.

3 Al 31/12/12 APSA había recomprado por un monto de valor nominal de USD 10,0 millones.

4 APSA no incluye ON Convertible con vencimiento en 2014. Capital remanente: USD 31,7 millones.

Hechos Relevantes del Periodo

- En la Asamblea de accionistas celebrada el 31 de octubre de 2012, se ha dispuesto el pago de un dividendo en efectivo por la suma de \$ 180.000.000 (ARS/acción 0,311054 y ARS/ADR 3,110546). El record date fue el 27 de noviembre y el ex date fue el 29 de noviembre. El dividendo ha sido puesto a disposición para los accionistas locales y la fecha de pago a los tenedores de ADR está en proceso de ser definido.
- 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 \$ 118 millones. Dicho capital será pagadero en nueve cuotas trimestrales consecutivas desde el mes de noviembre de 2013 y devengará una tasa fija nominal anual del 15,01%. Los intereses serán abonados en forma mensual.
- El 27 de Noviembre de 2012, se completó la operación por la cual IRSA incrementó su participación en Rigby 183 LLC, propietaria del edificio Madison 183 en Manhattan, al 74,50%.
- Con fecha 03 de diciembre de 2012, IRSA cobro dividendos de Alto Palermo S.A. por la suma de \$ 133,8 millones.

Hechos Posteriores

- Con fecha 16 de Enero de 2013, IRSA ha aceptado la oferta de recompra efectuada por APSA por la totalidad de Obligaciones Negociables Convertibles en Acciones Serie I, las cuales ascienden a V/N U\$S 31.738.262, a un precio total de U\$S 35.362.817,54 o de U\$S 1,11420145 por ONC

X. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Nuestros centros comerciales continúan firmes en términos de facturación y los niveles de ocupación continúan próximos al 100%. Esto es acompañado por un fuerte compromiso de parte de nuestros 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, continuemos consolidándonos como la compañía líder de centros comerciales en Argentina, sumando nuevas propiedades y superficie a nuestro portafolio, incorporando marcas líderes entre nuestros locatarios y proponiendo nuevos formatos para seguir ofreciendo las mejores propuestas comerciales a nuestros visitantes.

En este sentido, continuaremos trabajando en el desarrollo de nuestro proyecto "Arcos del Gourmet" ubicado en el barrio de Palermo, en la Ciudad de Buenos Aires. El mismo será un espacio urbano de variedad de marcas Premium en un entorno a cielo abierto y con una superficie de aproximadamente 13.000 m² de área bruta locativa y 70 locales. Este futuro centro comercial, el n°14 del portafolio, comenzó su desarrollo en diciembre de 2011 y prevé su apertura para la primavera de 2013. En los últimos meses, este proyecto ha tenido gran aceptación entre locatarios, esperamos que esta nueva propuesta, que también suma un espacio cultural dentro del concepto comercial, logre el éxito mismo que han tenido nuestros anteriores 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 segundo semestre.

Además, continuaremos trabajando para brindar mejores servicios en nuestros centros comerciales con el objetivo de mantener el éxito en los niveles de ocupación y el tráfico de visitantes.

En relación al negocio de oficinas, prevemos seguir vendiendo activos no estratégicos del portafolio a precios atractivos como lo hemos venido haciendo activamente durante los últimos meses a la vez que 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. Asimismo, seguimos evaluando el mejor momento para lanzar nuestro proyecto "Catalinas Norte" que contará con una ubicación estratégica y sumará aproximadamente 35.000 m² de área bruta locativa a nuestro portafolio.

Nuestra actividad hotelera mostró mejores indicadores durante el primer semestre 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, en tanto los hoteles de Buenos Aires han disminuido sus niveles de ocupación producto de la reducción del turismo, principalmente brasilero y chileno. Apostando al crecimiento del turismo local, esperamos recuperar los niveles de ocupación de nuestros hoteles Sheraton e Intercontinental en el segundo semestre de este año.

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 los primeros 6 meses del período 2013 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 obtener buenos retornos de estas inversiones oportunísimas 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 en la senda de crecimiento consolidando el mejor portafolio de Real Estate en la Argentina y aprovechando las oportunidades que se presenten en el exterior del país.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de situación financiera intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre 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)

	Nota	31.12.2012	30.06.2012	01.07.2011
ACTIVO				
Activo no corriente				
Propiedades de inversión	9	3.942.882	3.275.226	3.340.081
Propiedades, planta y equipo	10	216.104	228.033	235.245
Propiedades para la venta	11	180.494	167.109	155.876
Activos intangibles	12	75.212	29.389	31.900
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7,8	1.395.007	1.445.815	1.373.215
Activo por impuesto diferido	22	46.794	34.255	17.903
Créditos por ventas y otros créditos	14	226.518	196.372	165.009
Inversiones en activos financieros	15	577.272	655.660	432.676
Instrumentos financieros derivados	16	20.192	18.434	60.442
Total del activo no corriente		6.680.475	6.050.293	5.812.347
Activo corriente				
Propiedades para la venta	11	7.172	9.714	26.115
Inventarios	13	16.139	15.659	6.820
Créditos por ventas y otros créditos	14	544.395	475.877	419.995
Inversiones en activos financieros	15	274.664	78.909	65.076
Efectivo y equivalentes de efectivo	17	366.037	259.169	301.559
Total del activo corriente		1.208.407	839.328	819.565
TOTAL DEL ACTIVO		7.888.882	6.889.621	6.631.912
PATRIMONIO NETO				
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante				
Capital social		578.676	578.676	578.676
Ajuste integral del capital social		123.329	274.387	274.387
Prima de emisión		793.123	793.123	793.123
Compra de participación adicional en subsidiarias		(16.856)	(15.714)	-
Reserva por conversión		25.008	14.502	-
Reserva por pagos basados en acciones	30	5.646	2.595	-
Reserva legal		85.140	71.136	57.031
Otras reservas		492.441	419.783	391.262
Resultados no asignados		619.622	510.853	656.525
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		2.706.129	2.649.341	2.751.004
Interés no controlante		465.233	390.428	331.609
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		3.171.362	3.039.769	3.082.613
PASIVO				
Pasivo no corriente				
Deudas comerciales y otras deudas	18	183.301	166.656	149.355
Préstamos	21	2.579.083	2.048.397	1.725.272
Pasivo por impuesto diferido	22	417.377	411.232	485.032
Provisiones	20	28.735	17.823	12.881
Total del pasivo no corriente		3.208.496	2.644.108	2.372.540
Pasivo corriente				
Deudas comerciales y otras deudas	18	613.462	500.926	414.186
Impuesto a las ganancias a pagar		81.367	104.869	57.791
Remuneraciones y cargas sociales	19	37.161	39.607	34.089
Préstamos	21	764.909	557.896	667.587
Provisiones	20	12.125	2.446	3.106
Total del pasivo corriente		1.509.024	1.205.744	1.176.759
TOTAL DEL PASIVO		4.717.520	3.849.852	3.549.299
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		7.888.882	6.889.621	6.631.912

Las notas que 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 2012 y 2011
y finalizados el 31 de diciembre 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)

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Ingresos	24	1.086.041	912.919	599.730	481.288
Costos.....	25	(540.717)	(440.436)	(297.575)	(236.834)
Ganancia bruta		545.324	472.483	302.155	244.454
Resultado por venta de propiedades de inversión	9	55.959	24.727	24.890	24.727
Gastos generales y de administración	26	(108.986)	(81.984)	(65.453)	(48.519)
Gastos de comercialización.....	26	(48.532)	(34.494)	(24.895)	(17.902)
Otros resultados operativos, netos	28	115.109	(8.461)	124.235	(4.474)
Ganancia operativa		558.874	372.271	360.932	198.286
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.....	7,8	14.384	16.224	(2.312)	33.500
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		573.258	388.495	358.620	231.786
Ingresos financieros	29	121.586	50.033	51.952	33.947
Costos financieros.....	29	(378.881)	(305.660)	(181.044)	(5.680)
Resultados financieros, netos.....	29	(257.295)	(255.627)	(129.092)	28.267
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		315.963	132.868	229.528	260.053
Impuesto a las ganancias.....	22	(70.084)	(53.484)	(34.459)	(32.807)
Ganancia del período		245.879	79.384	195.069	227.246
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		223.782	81.551	182.640	193.580
Interés no controlante.....		22.097	(2.167)	12.429	33.666
Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:					
Básico		0,387	0,141	0,316	0,335
Diluido		0,387	0,141	0,316	0,335

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de flujo de efectivo intermedios condensados consolidados
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre 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)

	Nota	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas:			
	1		
Efectivo generado por las operaciones	7	489.558	341.466
Impuesto a las ganancias pagado		(121.587)	(8.931)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		367.971	332.535
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión:			
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos	7,8	(22.360)	-
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos	3	(32.000)	(22.153)
Adquisición de propiedades de inversión	9	(87.757)	(32.341)
Cobros por venta de propiedades de inversión	9	81.731	31.078
	1		
Adquisición de propiedades, planta y equipo	0	(7.085)	(9.187)
	1		
Adquisición de activos intangibles	2	(301)	(2.237)
Incremento de inversiones en activos financieros		(146.707)	(2.372)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		99.150	-
Anticipos a proveedores por compra de propiedades de inversión y propiedades planta y equipo		(9.750)	(6.994)
Adquisición de subsidiaria, neto de fondos adquiridos	3	(117.874)	-
Intereses cobrados		5.922	-
Préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos		(131)	(10.684)
Dividendos cobrados		41.918	2.669
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		-	512
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(195.244)	(51.709)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación:			
Toma de préstamos		388.717	95.812
Cancelación de préstamos		(133.497)	(22.704)
Cancelación de compras financiadas		(4.797)	(12.524)
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias		(1.142)	(8.150)
Dividendos pagados		(171.545)	(219.049)
Aportes del interés no controlante		4.790	6.299
Intereses pagados		(148.042)	(116.993)
Cancelación por compra de interés no controlante		(3.584)	-
Reducción de capital de subsidiarias		(39.572)	-
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos		48.431	-
Reintegro de dividendos		-	6.937
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(60.241)	(270.372)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		112.486	10.454
	1		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	7	259.169	301.559
(Pérdida) / Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo		(5.618)	2.764
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período		366.037	314.777

EBITDA POR SEGMENTO

31 de diciembre de 2012							
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	353.361	53.751	41.281	-6.950	129.231	-817	569.857
Depreciaciones y amortizaciones	76.283	18.322	-	9.946	6.024	-	110.575
EBITDA 2013	429.644	72.073	41.281	2.996	135.255	-817	680.432
31 de diciembre de 2011							
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	298.873	47.465	29.253	-1.184	-2.695	3.825	375.537
Depreciaciones y amortizaciones	68.871	11.592	47	6.535	-	4	87.049
EBITDA 2012	367.744	59.057	29.300	5.351	-2.695	3.829	462.586
VARIACIÓN EBITDA \$	61.900	13.016	11.981	-2.355	137.950	-4.646	217.846
VARIACIÓN EBITDA %	17%	22%	41%	-44%	-5118%	-121%	47%