



Anuncio de Resultados Primeros Nueve Meses PF 2013





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

Martes, 21 de mayo de 2013, 15:00 hs Buenos Aires

La conferencia será dirigida por:

Daniel Elsztain. COO
Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

+1-706-679-9164 (Internacional) ó

888-314-3158 (USA)

Con el pin # 48225830

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.mzvaluemonitor.com/Cover.aspx?PlatformId=1219>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 28 de Mayo de 2013

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

855-859-2056 (USA) Con el pin # 4822583

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

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



IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Reseña informativa al 31 de marzo de 2013

Entre las novedades del período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2013 se puede destacar lo siguiente:

- ▶ El Resultado del período alcanzó en los nueve meses de 2013 los ARS 379,3 millones creciendo un 94,0% comparado con el mismo período del año anterior.
- ▶ Los ingresos de IRSA se incrementaron en el período de 9 meses de 2013 en un 20,7% a ARS 1.604,1 millones y el EBITDA en un 36,3% a ARS 912,4 millones.
- ▶ Los ingresos y el EBITDA del segmento Centros Comerciales crecieron en los 9 meses del período 2013 un 22,0% y 18,8% respectivamente comparado con 2012. Las ventas de nuestros locatarios crecieron 24,8% en el período y la ocupación de nuestro portafolio se mantuvo en 98,7%.
- ▶ En el segmento de oficinas observamos una mejora en la ocupación que alcanzó el 97,3%.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

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

Buenos Aires, 17 de mayo 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2013.

Resultados Consolidados del Periodo

(en ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

	IIIT 13	IIIT 12	Var a/a	9M 13	9M 12	Var a/a
Ingresos	518,0	415,6	24,6%	1.604,1	1.328,5	20,7%
Ganancia / (Pérdida) operativa	190,8	168,4	13,3%	749,7	540,7	38,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	57,0	42,9	32,9%	164,1	128,7	27,5%
EBITDA	247,8	211,3	17,3%	913,8	669,4	36,5%
Ganancia del Periodo	133,4	116,1	14,9%	379,3	195,5	94,0%

- ▶ Los Ingresos crecieron en el tercer trimestre de 2013 un 24,6% en comparación con el tercer trimestre de 2012 acumulando en el período de 9 meses un crecimiento del 20,7% explicado principalmente por la evolución de los segmentos Centros Comerciales y Oficinas.
- ▶ El Resultado operativo creció 13,3% en el tercer trimestre de 2013 y 38,7% en los 9 meses acumulados, explicado principalmente por la consolidación de nuestra inversión en el edificio Madison 183 en Nueva York el trimestre pasado. El EBITDA al 31 de marzo de 2013 alcanzó los ARS 913,8 millones (un 36,5% superior a igual período en 2012). Excluyendo el efecto de la consolidación de Madison (ARS 137 MM en 9M 13), el EBITDA creció 16,0% en su comparación con igual período de 2012.
- ▶ El resultado neto del periodo creció un 94,0% en el periodo de nueve meses acumulado con respecto al mismo periodo de 2012, explicado principalmente por el crecimiento en el resultado operativo.

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

Según la encuesta de Centros de Compras llevada a cabo por el INDEC¹, al 31 de marzo de 2013, las ventas de locatarios acumuladas por doce meses registraron un aumento de 23,3% respecto a igual periodo del año anterior y un 26,3% en su comparación trimestral.

Las ventas de nuestros locatarios crecieron un 24,8% en el período de 9 meses del período 2013 con respecto al mismo periodo del año pasado y un 28,9% si se compara el tercer trimestre de 2013 con respecto a igual trimestre de 2012. Esta performance estuvo impulsada por el crecimiento en las ventas de los centros comerciales del Gran Buenos Aires y del interior del país. La ocupación del portafolio se mantuvo estable en niveles de 98,7%.

De esta manera, los Ingresos y el EBITDA del segmento alcanzaron aumentos de 25,7% y 22,6% respectivamente durante el tercer trimestre de 2013 y de 22,0% y 18,6% en el acumulado por 9 meses. El margen de EBITDA/ingresos, excluyendo los ingresos por fondos de expensas y publicidad comercial, alcanzó en el período acumulado el 79,3%.

¹ Encuesta de Centros de Compras. Marzo 2013. INDEC www.indec.gov.ar

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IIIT 13	IIIT 12	Var a/a	9M 13	9M 12	Var a/a
Ingresos	374,6	298,1	25,7%	1.183,6	969,8	22,0%
Resultado Operativo	160,7	127,9	25,6%	514,1	426,8	20,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	36,3	32,8	11,0%	112,6	101,6	10,8%
EBITDA	197,0	160,7	22,6%	626,7	528,4	18,6%

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIIT 13	IIT 13	IT 13	IVT 12	IIIT 12
Superficie Alquilable Total (m2) ^[2]	308.793	309.021	309.021	309.021	307.685
Ventas de Locatarios (12 meses acumuladas, ARS millones)	11.751	13.967	10.471	9.966	9.393
Ventas de Locatarios en mismos Centros Comerciales ^[1] (12 meses acumuladas, ARS millones)	11.553	13.397	10.037	9.577	9.056
Ocupación ^[2]	98,7%	98,8%	98,4%	98,4%	97,8%

[1] No incluye "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	18.690	146	100,0%	98,5%	241.207
Abasto Shopping ^[4]	jul-94	37.708	175	100,0%	100,0%	298.295
Alto Avellaneda	nov-97	36.943	140	100,0%	100,0%	145.521
Paseo Alcorta	jun-97	14.141	109	100,0%	100,0%	126.390
Patio Bullrich	oct-98	11.683	82	100,0%	100,0%	125.919
Alto Noa Shopping	mar-95	19.141	91	100,0%	100,0%	35.705
Buenos Aires Design	nov-97	13.746	61	53,7%	97,7%	17.360
Alto Rosario Shopping ^[5]	nov-04	27.691	146	100,0%	97,1%	129.364
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.238	147	100,0%	95,3%	116.794
Córdoba Shopping	dic-06	15.106	105	100,0%	99,7%	73.273
Dot Baires Shopping	may-09	49.719	153	80,0%	99,9%	469.884
Soleil	jul-10	13.609	75	100,0%	97,3%	83.395
La Ribera Shopping	ago-11	8.378	50	50,0%	99,4%	18.405
Total Centros Comerciales		308.793	1.480		98,7%	1.881.512

[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 previsión 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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

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

Centro Comercial	IIIT 13	IIIT 12	Var a/a	9M 13	9M 12	Var a/a
Alto Palermo	339,0	257,8	31,5%	1.152,5	945,3	21,9%
Abasto Shopping	403,7	311,9	29,5%	1.393,5	1.113,0	25,2%
Alto Avellaneda	401,9	313,1	28,4%	1.354,9	1.054,4	28,5%
Paseo Alcorta	166,1	129,8	27,9%	586,1	481,7	21,7%
Patio Bullrich	110,0	98,6	11,6%	393,0	366,2	7,3%
Alto Noa Shopping	144,7	115,9	24,9%	451,1	364,9	23,6%
Buenos Aires Design	55,7	49,8	11,8%	175,6	168,5	4,2%
Alto Rosario Shopping	225,4	169,6	32,9%	761,1	586,2	29,8%
Mendoza Plaza Shopping	278,4	210,1	32,5%	865,8	667,7	29,7%
Córdoba Shopping	93,5	70,6	32,6%	314,7	244,9	28,5%
Dot Baires Shopping	340,0	266,8	27,4%	1.138,0	921,0	23,6%
Soleil	76,4	52,7	45,0%	234,9	186,0	26,3%
La Ribera Shopping ^[1]	50,3	36,9	36,3%	151,4	88,0	72,2%
Total	2.685,1	2.083,6	28,9%	8.972,6	7.187,6	24,8%

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

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

Tipo de Negocio	IIIT 13	IIIT 12	Var a/a	9M 13	9M 12	Var a/a
Tienda Ancla	184,3	148,3	24,3%	623,1	518,0	20,3%
Vestimenta y Calzado	1.214,9	938,8	29,4%	4.359,3	3.493,2	24,8%
Entretenimiento	109,9	86,4	27,1%	328,9	249,6	31,8%
Hogar	539,5	400,2	34,8%	1.680,9	1.309,3	28,4%
Restaurant	288,8	230,9	25,1%	847,5	687,9	23,2%
Misceláneos	325,5	264,7	23,0%	1.077,0	890,0	21,0%
Servicios	22,2	14,3	55,5%	55,9	39,6	41,3%
Total	2.685,1	2.083,6	28,9%	8.972,6	7.187,6	24,8%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo

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

Ingresos por Concepto	IIIT13	IIIT12	Var a/a	9M 13	9M 12	Var a/a
Alquiler Básico	150,2	121,5	23,6%	437,5	357,2	22,5%
Alquiler Complementario	42,0	31,7	32,4%	186,7	154,0	21,2%
Total Alquileres de Locales	192,2	153,3	25,4%	624,2	511,2	22,1%
Derechos de Admisión	26,9	22,2	21,1%	78,3	63,9	22,6%
Comisiones	15,1	6,0	152,7%	28,1	23,0	22,1%
Estacionamiento	14,2	10,6	34,4%	45,0	32,0	40,7%
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	4,4	4,2	4,6%	13,0	10,3	26,2%
Otros	0,1	1,3	(89,5)%	1,8	1,6	10,3%
Total Ingresos antes de expensas y FPC	253,0	197,6	28,0%	790,4	642,0	23,1%
Expensas y fondo de promoción colectivo	121,6	100,6	21,0%	393,2	327,8	20,0%
Total Ingresos	374,6	298,1	25,7%	1.183,6	969,8	22,0%

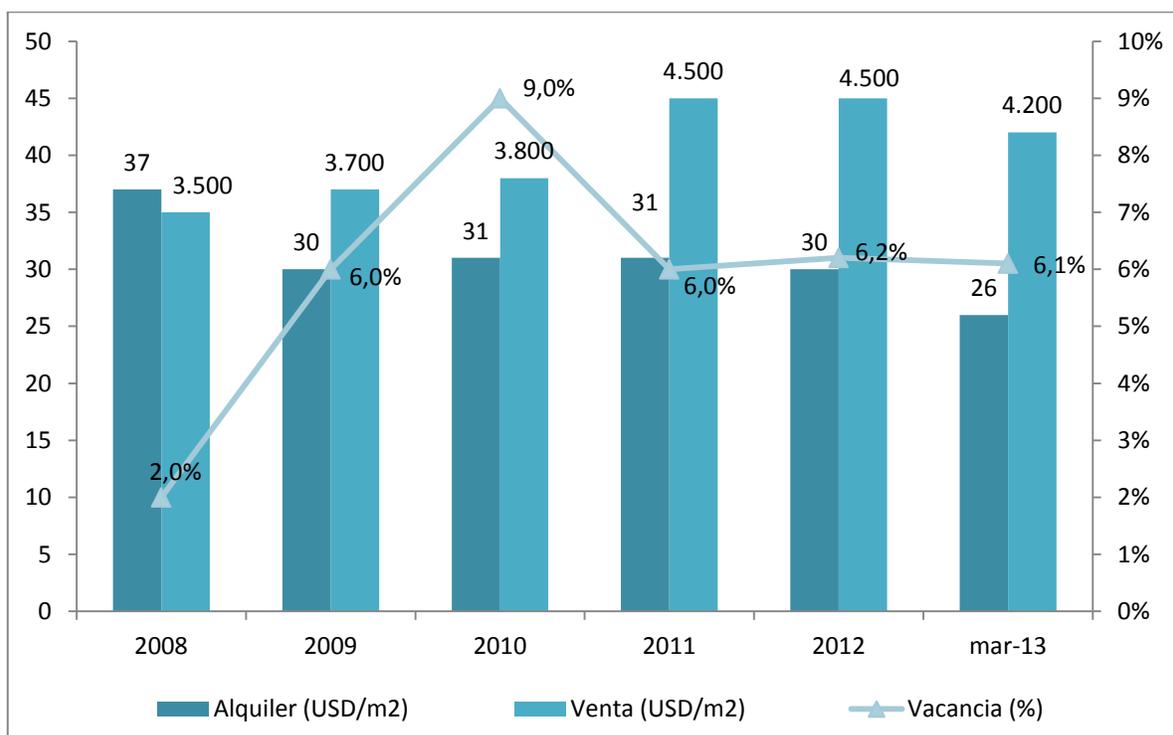
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

III. Oficinas

El Mercado de oficinas Premium en la ciudad de Buenos Aires evidenció en el primer trimestre calendario de 2013 un leve descenso en los valores de venta y renta, medidos en dólares y una vacancia del 6,1%, en línea al período calendario 2012.

Evolución de la vacancia y de los valores de alquiler y venta A+ en la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: LJ Ramos

	IIIT 13	IIT 13	IT13	IVT12	IIIT12
Ocupación Cartera Premium	97,3%	96,4%	96,8%	96,5	97,0%
Renta USD/m2	25,7	25,7	25,6	25,7	25,3

Nuestros edificios A+ mostraron un nivel de ocupación del 97,3%, superior a la observada en el segundo trimestre de este ejercicio debido a una mayor ocupación de los edificios Juana Manso 295 y República, y por encima del promedio del mercado. En tanto los niveles de renta, en USD/m2, se mantuvieron estables durante el trimestre bajo análisis y en línea a los ingresos promedios del mercado Premium de Buenos Aires.

en ARS M	IIIT 13	IIIT 12	var a/a	9M 13	9M 12	Var a/a
Ingresos	72,7	65,2	11,4%	213,1	185,4	14,9%
Resultado Operativo	31,1	29,5	5,7%	84,9	77,0	10,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	6,3	5,6	12,4%	24,6	17,2	43,1%
EBITDA	37,4	35,1	6,8%	109,6	94,2	16,4%

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

- Los ingresos del segmento oficinas se incrementaron un 11,4% en el trimestre bajo análisis comparado con igual período del año anterior y un 14,9% en el período de nueve meses comparado.
- El EBITDA creció un 16,4% en el período de 9 meses acumulado del ejercicio 2013 respecto a 2012 y el margen EBITDA/ingresos del período, excluyendo los ingresos por expensas, fue de 66,8%; superior al 65,3% alcanzado en igual período de 2012.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2013.

Datos operativos de Oficinas

(en ARS miles, excepto indicado)

	Fecha de Adquisición	ABL m ² ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación	Valor libro ⁽³⁾
Oficinas					
Edificio República	abr-08	19.884	95,2%	100%	208.105
Torre Bankboston	ago-07	14.873	96,4%	100%	147.530
Bouchard 551	mar-07	21.021	100,0%	100%	123.373
Intercontinental Plaza	nov-97	22.535	100,0%	100%	49.845
Bouchard 710	jun-05	15.014	100,0%	100%	63.247
Dique IV, Juana Manso 295	dic-97	11.298	94,4%	100%	62.244
Maipú 1300	sep-95	10.280	97,5%	100%	34.735
Libertador 498	dic-95	620	100,0%	100%	3.702
Suipacha 652/64	nov-91	11.453	89,9%	100%	9.379
Dot Building ⁽⁷⁾	nov-06	11.242	100,0%	96%	103.069
Otros Oficina ⁽⁴⁾	N/A	3.067	90,8%	-	862
Subtotal Oficinas		141.287	97,3%	-	806.090
Otras Propiedades					
Inmuebles Comerciales ⁽⁵⁾	N/A	312	-	-	779
Santa María del Plata S.A.	jul-97	60.100	100,0%	100%	12.495
Nobleza Piccardo ⁽⁸⁾	may-11	13.814	100,0%	50%	88.665
Terreno Catalinas Norte	dic-09	-	-	-	109.159
Otras Propiedades ⁽⁶⁾	N/A	2.072	100,0%	-	7.727
Subtotal Otras Propiedades		76.298	99,6%	-	218.826
TOTAL OFICINAS Y OTROS		217.585	98,1%	-	1.024.916

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, Madero 1020 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.

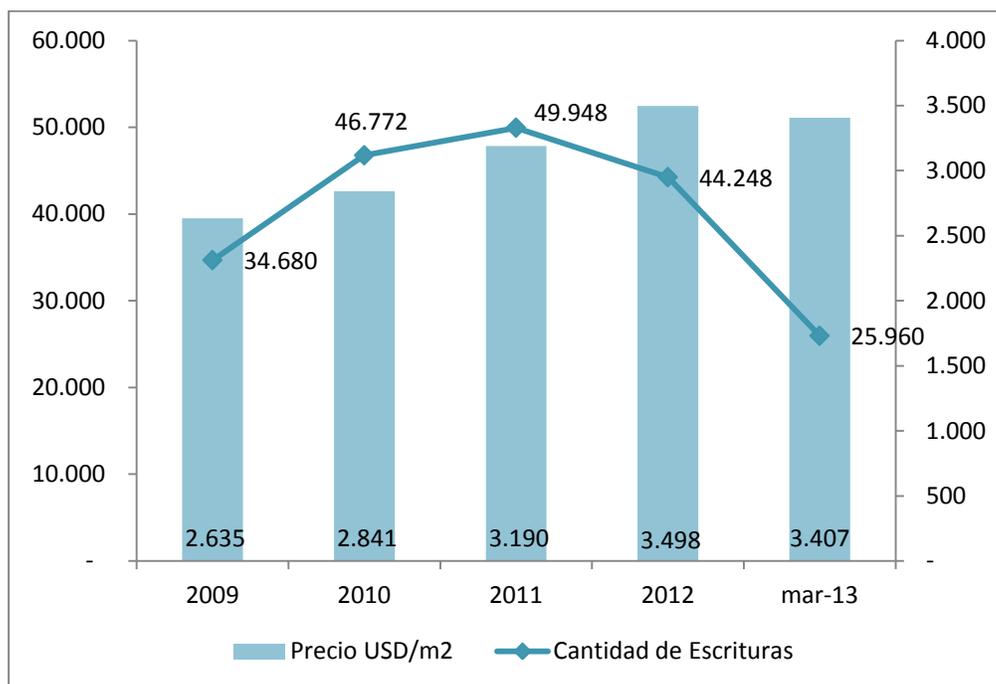
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

IV. Ventas y Desarrollos

La actividad de la construcción experimento una caída en su ritmo de crecimiento en el primer trimestre calendario de 2013 evidenciado en la disminución de la cantidad de escrituras registradas, en tanto los precios de venta de los departamentos a estrenar en Recoleta se mantuvieron estables en niveles de USD/m² 3.400.

Evolución de los precios USD/m² y la cantidad de escrituras



Fuente: Reporte Inmobiliario

Ventas y Desarrollos en ARS M	IIIT 13	IIIT 12	var a/a	9M 13	9M 12	Var a/a
Ingresos	31,5	23,7	32,4%	117,2	89,5	30,9%
Resultado Operativo	1,8	13,6	(86,2)%	43,0	42,3	1,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
EBITDA	1,8	13,6	(86,2)%	43,0	42,3	1,7%

- Durante el tercer trimestre de 2013 las ventas totalizaron ARS 31,5 millones, acumulando 117,2 millones en 9 meses. Esto se explica por el reconocimiento de ingresos provenientes del proyecto "Horizons" registrados 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 acumulado durante los primeros 9 meses de 2013 se ubicó en un 1,7% por encima de su equivalente en 2012.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

Ventas y Tabla de Desarrollos

(ars miles excepto indicado)

DESARROLLO	9M 13	9M 12	Var a/a
Viviendas			
Caballito Nuevo ⁽¹⁰⁾	6.983	9.248	(24,5)%
Torres de Rosario ^{(4) (5)}	4.260	4.777	(10,8)%
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽⁸⁾	96.963	39.337	146,5%
Otros Viviendas ⁽⁶⁾	811	371	118,6%
Subtotal Viviendas	109.017	53.733	102,9%
Comunidades Residenciales			
Abril/Baldovinos ⁽⁷⁾	1.113	-	-
El Encuentro ⁽¹¹⁾	7.008	8.434	(16,9)%
Subtotal Com. Residenciales	8.121	8.434	(3,7)%
Reserva de Tierra			
Terreno Rosario ⁽⁴⁾	-	27.273	-
Canteras Natal Crespo	39	17	129,4%
Subtotal Res. de Tierras	39	27.290	(99,9)%
TOTAL	117.177	89.457	31,0%

DESARROLLO	Fecha de Adquisición	Área destinada a Ventas (m2) ⁽¹⁾	Total de Unidades /Lotes ⁽²⁾	Participación efectiva IRSA	Porcentaje Construido	Porcentaje Vendido ⁽³⁾	Valor Libro (ARS miles) ⁽⁶⁾
Viviendas							
Torres Renoir	sep-99	5.383	28	100,00%	100,00%	100,00%	
Caballito Nuevo	nov-97	67	1	100,00%	100,00%	99,07%	
Torres de Rosario ⁽⁴⁾	abr-99	3.003	21	95,67%	100,00%	60,00%	4.077
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽⁹⁾	ene-07	44.648	467	50,00%	100,00%	100,00%	33.750
Otros Viviendas ⁽⁶⁾	N/A	138.234	1.437				84.394
Subtotal Viviendas		191.335	1.954				122.222
Comunidades Residenciales							
Abril/Baldovinos ⁽⁷⁾	ene-95	5.137	4	100,00%	100,00%	99,50%	521
El Encuentro	nov-97	13.690	14	100,00%	100,00%	85,00%	1.722
Villa Celina I, II y III	may-92	75.970	219	100,00%	100,00%	100,00%	0
Subtotal Com. Residenciales		94.797	237				2.243
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 ⁽⁴⁾	abr-99	31.000		95,67%	0,00%	100,00%	
Terreno Caballito	nov-97	7.451		100,00%	0,00%	100,00%	
Neuquén ⁽⁴⁾	jul-99	4.332	1	95,67%	0,00%	100,00%	45.226
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%	5.978
Terreno Beruti ⁽⁴⁾	jun-08	3.207		95,67%	0,00%	100,00%	9.264
Pilar	may-97	740.237		100,00%	0,00%	0,00%	1.550
Espacio Aéreo Coto ⁽⁴⁾	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 ⁽⁴⁾	oct-98	23.389		95,67%	0,00%	0,00%	31.868
Patio Olmos ⁽⁴⁾	sep-07	5.147	0	95,67%	100,00%	0,00%	
Otras Res. de Tierra ⁽⁸⁾	N/A	13.680.711	1				141.682
Subtotal Res. de Tierras		20.974.782	3				459.262
TOTAL		21.260.914	2.194				583.727

Notas:

(1) 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.

(2) Representa el total de las unidades o lotes una vez completado el desarrollo o adquisición (excluye cocheras y espacios de almacenamiento).-

(3) El porcentaje vendido se computa dividiendo los metros cuadrados vendidos por el total de metros cuadrados vendibles.-

(4) Corresponde al total de las ventas consolidadas.-

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

(5) A través de Alto Palermo S.A. **Al 31 de marzo de 2013 quedan disponibles para la venta 4 departamentos, 4 cocheras y una abulera de la parcela 2-G y 13 departamentos, 25 cocheras y 2 bauleras para la parcela 2-H-**

(6) 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.

(7) Se incluyen las ventas de acciones de Abril. **Al 31 de marzo de 2013 restan por vender 4 lotes por un total de 5.137 m2.**

(8) 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).-

(9) Pertenece a CYRSA S.A.

(10) **Al 31 de marzo de 2013, restan por vender 1 departamento y 13 cocheras.**

(11) **Al 31 de marzo de 2013, quedan disponibles para la venta 9 lotes por un total de 11.569 m2.**

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

V. Hoteles

Según las encuestas llevadas a cabo por la secretaría de desarrollo turístico, Argentina recibió 500 mil turistas provenientes del extranjero durante los primeros dos meses de 2013, un menor flujo lo observado en 2012, explicado principalmente por menores arribos de turistas chilenos y brasileros. Según el INDEC, la ocupación hotelera de la ciudad de Buenos Aires alcanzó el 45,34% durante el trimestre y la ciudad de Bariloche, donde se encuentra nuestro Premium Resort "Llao Llao", registró una ocupación similar (43,75%).

Este freno en la actividad turística internacional se vio reflejado en los resultados operativos de nuestros hoteles, que si bien muestran niveles de ocupación por encima del promedio del mercado, se han visto afectados por los aumentos en los costos operativos.

Hoteles (en ARS M)	IIIT 13	IIIT 12	Var a/a	9M 13	9M 12	Var a/a
Ingresos	57,9	45,0	28,7%	174,7	130,0	34,4%
Resultado Operativo	(1,8)	2,0	-	(8,7)	0,8	-
Depreciaciones y Amortizaciones	4,4	3,3	31,5%	14,3	9,9	44,4%
EBITDA	2,6	5,3	(50,8)%	5,6	10,7	(47,7)%

	IIIT 13	IIT 13	IT 13	IVT 12	IIIT 12
Ocupación Promedio	67,2%	69,4%	62,4%	53,4%	72,6%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	892	882	862	688	714

- ▶ Durante el tercer trimestre de 2013, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 28,7%. Sin embargo, se observa una caída en el EBITDA por el aumento en los costos operativos.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de marzo de 2013:

	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	68,0%	724	48.703
Sheraton Libertador ⁽⁴⁾	mar-98	80,0%	200	74,0%	672	34.211
Llao Llao ⁽⁵⁾	jun-97	50,0%	201	59,1%	1.463	66.189
Terrenos Bariloche ⁽⁵⁾	dic-06	50,0%	-	-	-	21.900
Total		76,3%	710	67,2%	892	171.002

Notas:

(1) Promedio acumulado en el período de 9 meses.-

(2) Promedio acumulado en el período de 9 meses.-

(3) A través de Nuevas Fronteras S.A. (Subsidiaria de IRSA).-

(4) A través de Hoteles Argentinos S.A. (Subsidiaria de IRSA)-

(5) A través de Llao Llao Resorts S.A. (Subsidiaria de IRSA)-

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en Midtown Manhattan. Al 31 de marzo de 2013 se observa un aumento en el nivel de ocupación del 5,8% explicado principalmente por el alquiler del piso 18 que se encontraba vacante. Esto representa 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	Mar-13	Mar-12	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.019	57.824	0,3%
Ocupación	89,0%	86,1%	5,8%
Renta (USD/m2)	62,6	62,1	0,8%

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

Al cierre del período, a través de nuestras subsidiarias, teníamos una participación del 74,50% del capital social de la sociedad propietaria del edificio ubicado en 183 Madison Ave, New York, NY. La propiedad cuenta con 19 pisos y un área bruta locativa total de 23.489 m2. Al 31 de marzo de 2013, este edificio mostraba una ocupación del 96,1% y una renta promedio de aproximadamente USD/m2 41,4.

Madison 183	Mar-13	Mar-12	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	23.489	23.477	0,1%
Ocupación	96,1%	83,8%	14,7%
Renta (USD/m2)	41,4	35,3	17,3%

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 63 hoteles, distribuidos principalmente en la costa noreste de los Estados Unidos totalizando 9.129 habitaciones.

Durante el tercer trimestre de 2013 se vendieron 1.823.412 acciones ordinarias de Hersha por un total aproximado de USD 9,7 millones. Consecuentemente, la participación del Grupo en el capital de Hersha disminuyó del 8,12% al 7,19%. El resultado acumulado de los 9 meses de 2013 generado por la participación en Hersha alcanzó los ARS 85,4 millones.

Inversión en Supertel Hospitality Inc.

Al 31 de marzo de 2013, teníamos junto con otros accionistas el equivalente al 34% del poder de voto en asamblea de Supertel Hospitality Inc., un REIT listado en NASDAQ bajo el símbolo “SPPR”. Dicha empresa cuenta con un portafolio de 85 hoteles con 7.614 habitaciones de categoría media y de estadias prolongadas en 22 estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son administrados por diversos operadores y franquicias, tales como Comfort Inn, Days Inn, Hampton Inn, Holiday Inn, Sleep Inn, y Super 8, entre otros.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

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 marzo de 2013 (sin considerar acciones propias en cartera). Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>. A los 9 meses del ejercicio 2013, la participación en BHSA le ha generado a IRSA una ganancia de ARS 60,3 millones, un 3,8% por encima de los ARS 58,1 millones generados durante 2012.

VIII. Total por Segmento

	Centros comerciales		Oficinas		Ventas y desarrollos		Hoteles		Internacional		Operaciones financieras y otros		Total		Var
	9M 13	9M12	9M 13	9M12	9M 13	9M12	9M 13	9M12	9M 13	9M12	9M 13	9M12	9M 13	9M12	
Ganancia operativa	514,1	426,8	84,9	77,0	43,0	42,3	(8,7)	0,8	130,7	(6,1)	(0,8)	4,9	763,2	545,6	39,9%
Dep y amort	112,6	101,6	24,6	17,2	-	-	14,3	9,9	11,1	-	-	-	162,7	128,7	26,4%
EBITDA	626,7	528,4	109,5	94,2	43,0	42,3	5,6	10,7	141,8	(6,1)	(0,8)	4,9	925,9	674,3	37,3%

IX. Conciliación con Estado de Resultados al 31 de marzo*

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 a/a
	9M 13	9M 12	9M 13	9M 12	9M 13	9M 12	
Ingresos	1.715,3	1.378,9	(111,2)	(50,3)	1.604,1	1.328,5	20,7%
Costos	(888,6)	(673,9)	87,4	36,7	(801,2)	(637,3)	25,7%
Ganancia / (Pérdida) bruta	826,7	704,9	(23,9)	(13,6)	802,9	691,3	16,1%
Resultado por venta de propiedades de inversión	64,0	42,7	-	-	64,0	42,7	49,8%
Gastos generales y de administración	(152,2)	(126,4)	1,0	1,3	(151,1)	(125,1)	20,9%
Gastos de comercialización	(81,6)	(61,9)	8,4	5,7	(73,2)	(56,3)	30,2%
Otras ganancias operativas, netas	106,2	(13,8)	1,0	1,8	107,2	(12,0)	-
Ganancia / (Pérdida) operativa antes del resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	763,2	545,6	(13,5)	(4,9)	749,7	540,7	38,7%
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	6,0	18,8	9,2	(2,9)	15,1	15,9	(5,1)%
Ganancia / (Pérdida) operativa antes del resultado financieros e impuesto a las ganancias	769,1	564,4	(4,3)	(7,8)	764,8	556,6	37,4%

*No 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 106,2 millones en "Otras Ganancias Operativas, netas", 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 durante el trimestre pasado a raíz de la revaluación del valor patrimonial proporcional a fair value. Se destaca también el resultado de 64,0 millones en "Resultado por venta de propiedades de inversión" debido a las ventas de "La Nación" y "El Rulero" durante el trimestre pasado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

X. Deuda financiera y otras

Deuda Financiera Consolidada al 31 de marzo de 2013

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubierto Bancario	ARS	23,3	Float	< 180 d
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	19,9	BADLAR + 249 bps	ago-13
ON IRSA Serie III Clase IV	USD	33,8	7,45%	feb-14
Otros Préstamos	USD	5,0	Libor 1m + 275 bps	dic-13
Hipoteca Edificio Belmont Madison	USD	75,0	4,22%	ago-17
Deuda Total de IRSA		457,0		
Deuda de Corto Plazo	ARS	55,1	15,01%	dic-15
ON APSA Serie I Clase I ⁽²⁾	USD	120,0	7,875%	may-17
Otra Deuda	USD	19,6	5,00%	jul-17
Deuda Total de APSA		194,7		
Deuda Total Consolidada		651,8		
Caja Consolidada		78,0		
Recompra de Deuda		13,9		
Deuda Neta Consolidada		559,9		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD a tipo de cambio 5,122 ARS = 1 USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Al 30/06/12 APSA había recomprado por un monto de valor nominal de USD 10,0 millones.

(3) Al 30/06/12 APSA había recomprado por un monto de valor nominal de USD 3,9 millones.

Hechos Relevantes del periodo y posteriores

- Con fecha 14 de enero de 2013, IRSA aceptó la oferta de recompra efectuada por Alto Palermo S.A. por la totalidad de las Obligaciones Negociables Convertibles en Acciones Serie I con vencimiento en julio de 2014 emitidas por APSA, las cuales a la fecha ascienden a Valor Nominal USD 31.738.262, a un precio total de USD 35,4 millones o de USD 1,1148554 por ONC.
- Con fecha 22 de marzo de 2013 el directorio de nuestra subsidiaria Alto Palermo S.A. ha resuelto convocar a Asamblea General Ordinaria de accionistas para el día 03 de Mayo de 2013, a fin de considerar la puesta a disposición de un dividendo en efectivo anticipado con cargo al ejercicio iniciado el 1º de julio de 2012 y en base al balance trimestral auditado al 31 de diciembre de 2012, por hasta la suma de ARS 166.500.000.
- Con fecha del 3 de Mayo de 2013, se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de nuestra subsidiaria APSA, en la que se aprobó el pago de un dividendo en efectivo anticipado con cargo al ejercicio en curso por hasta la suma de ARS 166.500.000 (equivalente a ARS/acción 0,1321 y ARS/ADR 5,2851).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

XI. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Nuestros centros comerciales, administrados a través de nuestra subsidiaria Alto Palermo S.A. continúan firmes en términos de facturación con niveles de ocupación próximos al 100%. Esperamos mantener en el cuarto trimestre del año los niveles de ventas, público y ocupación que observamos en los primeros 9 meses, para seguir consolidándonos como la compañía líder de centros comerciales en Argentina

Avanzaremos en la etapa final de desarrollo de nuestro 14° centro comercial “Arcos del Gourmet” ubicado en el barrio de Palermo, en la Ciudad de Buenos Aires. Su concepto combina Fashion & Outlet con variedad de marcas Premium en un entorno a cielo abierto y cuya superficie estimada es de 14.000 m² de área bruta locativa y 65 locales. En los últimos meses, este proyecto ha tenido gran aceptación entre locatarios habiendo firmado a la fecha el 63% de los contratos de locación y negociado más del 80%. Esperamos que esta nueva propuesta, que prevé su apertura en la primavera de 2013, alcance el éxito que han tenido nuestros anteriores desarrollos.

Por otra parte, seguiremos trabajando en el desarrollo de un nuevo centro comercial en la Ciudad de Neuquén, que ha evidenciado un importante progreso económico en las últimas décadas. Esperamos poder alcanzar con este proyecto el nivel de aceptación por parte del público que logramos en las otras cinco plazas del interior donde hemos desembarcado.

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 portfolio 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.

En cuanto a la actividad hotelera, el freno del turismo internacional, principalmente brasilero y chileno, y el aumento en los costos operativos en nuestro hotel Llao Llao, afectado en 2012 por la erupción del volcán en Chile, infirieron negativamente en los resultados de nuestros hoteles. Apostando al crecimiento del turismo local, esperamos recuperar los niveles de ocupación de nuestros hoteles Sheraton e Intercontinental en el próximo ejercicio.

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 últimas unidades recibidas en permuta en los proyectos residenciales en Caballito Nuevo, Condominios del Alto (Rosario) y el Barrio El Encuentro.

En relación a nuestras inversiones fuera de la Argentina, hemos evidenciado en los primeros 9 meses del período 2013 una mejora en los indicadores operativos de nuestros edificios de

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2013

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, hemos vendido un porcentaje de nuestra participación en el REIT hotelero Hersha Hospitality Trust con buenos resultados y mantuvimos nuestra inversión en el REIT Supertel Hospitality Inc. Esperamos obtener en el futuro elevados 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 marzo de 2013, 30 de junio de 2012 y 1° 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)

	31.03.2013	30.06.2012	01.07.2011
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	3.984.770	3.275.226	3.340.081
Propiedades, planta y equipo	211.835	228.033	235.245
Propiedades para la venta	185.563	167.109	155.876
Activos intangibles	77.167	29.389	31.900
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.430.688	1.445.815	1.373.215
Activo por impuesto diferido	74.413	34.255	17.903
Activos restringidos	11.406	-	-
Créditos por ventas y otros créditos	229.097	196.372	165.009
Inversiones en activos financieros	639.247	655.660	432.676
Instrumentos financieros derivados	23.824	18.434	60.442
Total del activo no corriente	6.868.010	6.050.293	5.812.347
Activo corriente			
Propiedades para la venta	6.528	9.714	26.115
Inventarios	16.531	15.659	6.820
Activos restringidos	1.136	-	-
Créditos por ventas y otros créditos	540.231	475.877	419.995
Inversiones en activos financieros	279.139	78.909	65.076
Efectivo y equivalentes de efectivo	399.276	259.169	301.559
Total del activo corriente	1.242.841	839.328	819.565
TOTAL DEL ACTIVO	8.110.851	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	(17.254)	(15.714)	-
Reserva por conversión	38.500	14.502	-
Reserva por pagos basados en acciones	8.321	2.595	-
Reserva legal	85.140	71.136	57.031
Otras reservas	492.441	419.783	391.262
Resultados no asignados	716.478	510.853	656.525
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	2.818.754	2.649.341	2.751.004
Interés no controlante	505.460	390.428	331.609
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	3.324.214	3.039.769	3.082.613
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	196.920	166.656	149.355
Préstamos	2.618.989	2.048.397	1.725.272
Pasivo por impuesto diferido	396.441	411.232	485.032
Provisiones	46.556	17.823	12.881
Total del pasivo no corriente	3.258.906	2.644.108	2.372.540
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	594.652	500.926	414.186
Impuesto a las ganancias a pagar	71.715	104.869	57.791
Remuneraciones y cargas sociales	41.504	39.607	34.089
Préstamos	806.724	557.896	667.587
Provisiones	13.136	2.446	3.106
Total del pasivo corriente	1.527.731	1.205.744	1.176.759
TOTAL DEL PASIVO	4.786.637	3.849.852	3.549.299
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	8.110.851	6.889.621	6.631.912

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de resultados intermedios condensados consolidados
por los períodos de nueve y tres meses iniciados el 1° de julio de 2012 y 2011
y al 1° de enero de 2013 y 2012, respectivamente y finalizados el 31 de marzo de 2013 y 2012
(Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción,
y a menos que se indique lo contrario)

	Nueve meses		Tres meses	
	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012
Ingresos	1.604.059	1.328.523	518.018	415.604
Costos	(801.198)	(637.257)	(260.481)	(196.821)
Ganancia bruta	802.861	691.266	257.537	218.783
Resultado por venta de propiedades de inversión	64.019	42.737	8.060	18.010
Gastos generales y de administración	(151.130)	(125.055)	(42.144)	(43.071)
Gastos de comercialización	(73.244)	(56.257)	(24.712)	(21.763)
Otros resultados operativos, netos	107.173	(11.998)	(7.936)	(3.537)
Ganancia operativa	749.679	540.693	190.805	168.422
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	15.112	15.922	728	(302)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	764.791	556.615	191.533	168.120
Ingresos financieros	267.300	114.325	145.714	64.292
Costos financieros	(571.737)	(384.173)	(192.856)	(78.513)
Resultados financieros, netos	(304.437)	(269.848)	(47.142)	(14.221)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	460.354	286.767	144.391	153.899
Impuesto a las ganancias	(81.093)	(91.296)	(11.009)	(37.812)
Ganancia del período	379.261	195.471	133.382	116.087
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	320.638	176.622	96.856	95.071
Interés no controlante	58.623	18.849	36.526	21.016
Ganancia por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:				
Básico	0,554	0,305	0,167	0,164
Diluido	0,554	0,305	0,167	0,164

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de flujo de efectivo intermedios condensados consolidados
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2013 y 2012
(Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción,
y a menos que se indique lo contrario)

	31.03.2013	31.03.2012
Actividades operativas:		
Efectivo generado por las operaciones	765.248	637.567
Impuesto a las ganancias pagado	(192.890)	(122.352)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	572.358	515.215
Actividades de inversión:		
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos	(39.925)	-
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos	(32.024)	(148.328)
Adquisición de propiedades de inversión	(157.324)	(42.709)
Cobros por venta de propiedades de inversión	91.456	52.827
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(4.445)	(9.787)
Adquisición de activos intangibles	(614)	(1.363)
Incremento de inversiones en activos financieros	(157.881)	(76.759)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros	153.117	-
Anticipos a proveedores por compra de propiedades de inversión y propiedades plantas y equipos	(39.554)	(9.130)
Adquisición de subsidiaria, neto de fondos adquiridos	(117.874)	(6.644)
Intereses cobrados	5.300	-
Préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos	(813)	(131.349)
Dividendos cobrados	49.602	5.819
Cobro de préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos	-	119.831
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(250.979)	(247.592)
Actividades de financiación:		
Emisión de obligaciones negociables no convertibles	-	295.035
Toma de préstamos	456.535	124.644
Cancelación de préstamos	(239.187)	(342.482)
Cancelación de compras financiadas	(6.420)	(19.879)
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias	(2.364)	(7.364)
Dividendos pagados	(180.260)	(211.077)
Aportes del interés no controlante	6.092	44.082
Intereses pagados	(221.152)	(204.895)
Cancelación por compra de interés no controlante	(4.460)	(9.730)
Reducción de capital de subsidiarias	(39.654)	-
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	59.147	(1.535)
Reintegro de dividendos	-	6.937
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(171.723)	(326.264)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	149.656	(58.641)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	259.169	301.559
(Pérdida) / Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo.	(9.549)	11.840
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	399.276	254.758

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.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain – IIVP

Matias Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

ir@irsa.com.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**

