



Anuncio de Resultados – Período de Nueve Meses PF 2014





IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente a los primeros nueve meses del año fiscal 2014

Miercoles, 14 de mayo de 2014, 12:00 hs Buenos Aires

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain, COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

+1-706-758-3363 (Internacional) ó

888-734-0544 (USA)

Con el pin # 35292675

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.mzvaluemonitor.com/Cover.aspx?PlatformId=2418>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 21 de Mayo de 2014

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

855-859-2056 (USA) Con el pin # 35292675

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

Para mayor información

Alejandro Elsztain – IIVP

Matías Gaivironsky – CFO

+ (5411) 4323 7449

ir@irsa.com.ar

www.irsa.com

Entre las novedades del período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2014 se puede destacar lo siguiente:

- El resultado neto atribuible a accionistas de la sociedad controlante registró una pérdida de Ps. 92,0 millones en el período de 9 meses comparado con una ganancia de Ps. 320.6 millones en igual período de 2013, explicado principalmente por diferencias de tipo de cambio.
- Durante el tercer trimestre de 2014, los ingresos de la compañía crecieron un 31,1% comparado con 2013.
- El EBITDA de la compañía creció un 28,5% explicado por un mejor desempeño de nuestros segmentos de renta y por la venta de 1 piso del edificio “La Nación” realizada durante este trimestre. Excluyendo el efecto de la consolidación del edificio Madison en 2013, el EBITDA del período de 9 meses de 2014 creció un 36.9% respecto a igual periodo de 2013.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 29,9% respecto al tercer trimestre de 2013 y la ocupación del portfolio se mantuvo en 98,8%. El EBITDA del segmento creció un 21,0% y el margen de EBITDA sobre ingresos alcanzó el 78,6%.
- Los ingresos del segmento de oficinas crecieron un 28,3% en el trimestre bajo análisis a pesar de la menor superficie locativa producto de las ventas realizadas en 2013. Mantuvimos la ocupación de nuestro portafolio al 98,7%.
- Con posterioridad al cierre, hemos efectivizado el cierre de la transacción a través de la cual, Dolphin, junto con otro inversor han adquirido aproximadamente el 53,3% de IDBD, uno de los mayores y más diversificados grupos de inversión de Israel.



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

Buenos Aires, 12 de mayo de 2014 - 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 2014.

Resultados Consolidados del Periodo

(en ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

	IIIT 14	IIIT 13	Var a/a	9M 14	9M 13	Var a/a
Ingresos	673,9	514,0	31,1%	2.047,8	1.594,1	28,5%
Ganancia operativa	366,1	190,8	91,9%	893,2	749,7	19,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	55,5	55,6	-0,3%	168,7	162,7	3,7%
EBITDA	421,6	246,5	71,0%	1.061,9	912,4	16,4%
(Pérdida) / Ganancia del Periodo	(52,8)	133,4	-	(78,8)	379,3	-
Atribuible a accionistas del grupo de control	(70,4)	96,9	-	(92,0)	320,6	-
Atribuible a interés no controlante	17,6	36,5	-	13,2	58,6	-

- ▶ Los Ingresos crecieron en el tercer trimestre de 2014 un 31,1% en comparación con el tercer trimestre de 2013 acumulando en el período de 9 meses un crecimiento del 28,5% explicado principalmente por la evolución del segmento Centros Comerciales, Oficinas y otros y Hoteles.
- ▶ El Resultado operativo creció 91,9% en el tercer trimestre de 2014 y 19,1% en los 9 meses acumulados, explicado principalmente por la venta parcial del edificio "La Nación" realizada al inicio de este trimestre. El EBITDA al 31 de marzo de 2014 alcanzó los ARS 1.061,9 millones (un 16,4% superior a igual período en 2013).
- ▶ El resultado neto acumulado del periodo representó una pérdida de ARS 78,8 millones. Ello se explica por mayores diferencias de tipo de cambio, que resultaron en una pérdida en los resultados financieros netos de ARS 1.187,0 millones.
- ▶ Las fluctuaciones de la paridad cambiaria entre el peso argentino y el dólar estadounidense afectaron nuestros Resultados Financieros. Las políticas contables con las que elaboramos nuestros Estados Financieros registran la revalorización de los pasivos expuestos a moneda extranjera mientras que la mayoría de nuestros activos permanecen valuados a costo histórico.

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

Las ventas de nuestros locatarios crecieron un 29,0% con respecto al mismo periodo del año pasado y un 29,9% si se compara el tercer trimestre de 2014 con respecto a igual trimestre de 2013, demostrando el sólido desempeño de los centros comerciales de nuestro portafolio. La ocupación se mantuvo estable en niveles de 98,8%.

De esta manera, los Ingresos y el EBITDA del segmento alcanzaron aumentos de 25,5% y 21,0% respectivamente durante el tercer trimestre de 2014 y de 25,9% y 23,5% 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 78,6%.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IIIT 14	IIIT 13	Var a/a	9M 14	9M 13	Var a/a
Ingresos	465,2	370,6	25,5%	1.477,2	1.173,5	25,9%
Resultado Operativo	208,1	161,9	28,5%	667,4	513,2	30,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	34,4	38,4	-10,5%	108,2	114,7	-5,6%
EBITDA	242,4	200,3	21,0%	775,6	627,9	23,5%

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIIT 14	IIT 14	IT 14	IVT 13	IIIT 13
Superficie Alquilable Total (m2)	310.257	310.304	307.721	308.793	308.793
Ventas de Locatarios (12 meses acumuladas, ARS millones)	15.081,7	14.277,7	13.277,8	12.482,0	11.751,4
Ocupación [1]	98,8%	98,8%	98,6%	99,1%	98,7%

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

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	19.394	145	100,0%	100,0%	227.027
Abasto Shopping ^[4]	jul-94	38.129	141	100,0%	100,0%	289.668
Alto Avellaneda	nov-97	36.565	106	100,0%	98,8%	135.790
Paseo Alcorta	jun-97	14.146	62	100,0%	99,8%	119.747
Patio Bullrich	oct-98	11.736	84	100,0%	99,6%	118.049
Buenos Aires Design	nov-97	14.550	171	53,7%	93,0%	32.108
Dot Baires Shopping	may-09	46.753	154	80,0%	99,6%	16.003
Soleil	jul-10	15.190	78	100,0%	99,0%	121.902
Alto Noa Shopping	mar-95	19.158	89	100,0%	99,7%	108.292
Alto Rosario Shopping ^[5]	nov-04	29.501	145	100,0%	97,7%	450.585
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	41.108	146	100,0%	98,1%	66.264
Córdoba Shopping	dic-06	15.741	105	100,0%	99,5%	90.290
La Ribera Shopping	ago-11	8.285	51	50,0%	96,5%	15.608
Total		310.257	1.477		98,8%	1.791.333

[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. No incluye obras en curso.

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

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

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 14	IIIT 13	Var a/a	9M 14	9M 13	Var a/a
Alto Palermo	446,5	339,0	31,7%	1.504,3	1.152,5	30,5%
Abasto Shopping	518,2	403,7	28,4%	1.772,1	1.393,5	27,2%
Alto Avellaneda	489,6	401,9	21,8%	1.678,7	1.354,9	23,9%
Paseo Alcorta	237,7	166,1	43,1%	804,6	586,1	37,3%
Patio Bullrich	147,7	110,0	34,3%	500,5	393,0	27,4%
Buenos Aires Design	64,2	55,7	15,3%	200,4	175,6	14,1%
Dot Baires Shopping	433,3	340,0	27,4%	1.451,9	1.138,0	27,6%
Soleil	141,2	76,4	84,8%	460,4	234,9	96,0%
Alto Noa Shopping	184,2	144,7	27,3%	547,7	451,1	21,4%
Alto Rosario Shopping	303,3	225,4	34,6%	981,0	761,1	28,9%
Mendoza Plaza Shopping	336,0	278,4	20,7%	1.077,1	865,8	24,4%
Córdoba Shopping	117,6	93,5	25,8%	392,6	314,7	24,8%
La Ribera Shopping	69,6	50,3	38,4%	201,0	151,4	32,8%
Total	3.489,1	2.685,1	29,9%	11.572,3	8.972,6	29,0%

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	IIIT14	IIIT13	Var a/a	9M 14	9M 13	Var a/a
Alquiler Básico	176,5	136,6	29,2%	539,4	423,9	27,2%
Alquiler Complementario	52,9	42,0	25,9%	234,1	186,7	25,4%
Total Alquileres de Locales	229,4	178,6	28,4%	773,4	610,6	26,7%
Derechos de Admisión	32,5	26,9	20,8%	92,6	78,3	18,4%
Comisiones	16,6	15,1	10,1%	33,4	28,1	18,8%
Estacionamiento	19,4	14,2	36,6%	59,4	45,0	32,0%
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	5,7	4,5	25,6%	16,6	13,1	26,6%
Otros	9,2	13,7	-33,3%	11,1	15,3	-27,3%
Total Ingresos antes de expensas y FPC	312,7	253,0	23,6%	986,6	790,4	24,8%
Expensas y fondo de promoción colectivo	152,5	117,6	29,7%	490,6	383,2	28,0%
Total Ingresos	465,2	370,6	25,5%	1.477,2	1.173,5	25,9%

III. Oficinas y otros

Nuestro segmento de alquiler de oficinas muestra en el trimestre bajo análisis un leve descenso en el área bruta locativa debido a la venta parcial del edificio “La Nación”. Los niveles de ocupación se mantienen en 98,7%, similar al registrado el trimestre anterior y la renta en USD/m2 se mantiene estable en USD/m2 24,6.

	IIIT 14	IIT 14	IT14	IVT13	IIIT13
Área Bruta Locativa	127.239	131.014	131.115	131.085	141.287
Ocupación	98,7%	98,7%	97,3%	97,1%	97,3%
Renta ARS/m2	196,5	157,7	142,0	138,7	128,8
Renta USD/m2	24,6	24,2	25,6	25,7	25,1

en ARS M	IIIT 14	IIIT 13	var a/a	9M 14	9M 13	Var a/a
Ingresos	93,5	72,9	28,3%	243,0	214,0	13,6%
Resultado Operativo	51,7	29,7	73,7%	116,1	86,1	34,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	8,5	8,8	-3,2%	25,6	27,1	-5,5%
EBITDA	60,2	38,6	56,1%	141,7	113,2	25,2%

- ▶ Los ingresos del segmento oficinas se incrementaron un 28,3% en el trimestre bajo análisis comparado con igual período del año anterior y un 13,6% en el período de nueve meses comparado. El crecimiento se explica por la evolución del tipo de cambio durante el trimestre bajo análisis que favorece al segmento, compensado por una caída en el área bruta locativa de 14.000 m2, debido a las ventas de propiedades de inversión realizadas durante el año.
- ▶ El resultado operativo y el EBITDA del período de 9 meses acumulado crecieron un 34,8% y 25,2% respectivamente. El margen EBITDA/ingreso, excluyendo los ingresos por expensas, fue de 67,0%; superior al 65,0% alcanzado en igual período de 2013.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2014.

Datos operativos de Oficinas y otros

(en ARS miles, excepto indicado)

	Fecha de Adquisición	ABL m2 (1)	Ocupacion(2)	Participación	Valor libro (3)
Oficinas					
Edificio República	abr-08	19.884	97,2%	100%	202.363
Torre Bankboston	ago-07	14.873	100,0%	100%	143.100
Bouchard 551	mar-07	9.157	100,0%	100%	71.000
Intercontinental Plaza	nov-97	22.535	100,0%	100%	60.831
Bouchard 710	jun-05	15.044	100,0%	100%	61.545
Dique IV, Juana Manso 295	dic-97	11.298	94,4%	100%	60.160
Maipú 1300	sep-95	8.548	97,0%	100%	28.068
Libertador 498	dic-95	620	100,0%	100%	3.376
Suipacha 652/64	nov-91	11.453	100,0%	100%	8.611
Dot Building (7)	may-09	11.242	100,0%	96%	99.083
Otros Oficina (4)	N/A	2.585	89,4%	-	13.355
Subtotal Oficinas		127.239	98,7%	-	751.492
Otras Propiedades					
Inmuebles Comerciales (5)	N/A	311	-	-	736
Santa María del Plata S.A.	jul-97	60.100	100,0%	100%	12.511
Nobleza Piccardo (7)	may-11	49.410	100,0%	50%	10.297
Otras Propiedades (6)	N/A	19.520	100,0%	-	8.762
Subtotal Otras Propiedades		129.341	99,8%	-	32.306
TOTAL OFICINAS Y OTROS		256.580	99,2%	-	783.798

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/03/14. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/03/14.

(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, Abasto y Costeros Dique IV.

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

(6) Incluye Consitución 1159 y Canteras.

(7) A través de Alto Palermo S.A.

IV. Ventas y Desarrollos

El segmento Ventas y Desarrollos registra actividad residual de proyectos desarrollados en trimestres anteriores. Los ingresos muestran caídas en su comparación trimestral debido a mayores resultados provenientes de la venta de unidades de “Horizons” y “Torres Rosario” en igual trimestre del año pasado. Sin embargo, el resultado operativo y el EBITDA muestran un fuerte crecimiento durante el tercer trimestre, explicado por la reciente venta parcial del edificio “La Nación”.

Ventas y Desarrollos en ARS M	IIIT 14	IIIT 13	var a/a	9M 14	9M 13	Var a/a
Ingresos	5,5	31,4	-82,6%	46,5	117,2	-60,3%
Resultado Operativo	96,9	2,1	4.514,3%	97,9	43,2	126,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-		-	-	
EBITDA	96,9	2,1	4.514,3%	97,9	43,2	126,6%

Ventas y Tabla de Desarrollos

(ARS miles excepto indicado)

DESARROLLO	9M 14	9M 13	Var a/a
Viviendas			
Caballito Nuevo	177	6.983	-97,5%
Torres de Rosario (5)	19.059	4.260	347,4%
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) (8)	20.519	96.963	-78,8%
Otros Viviendas (6)	44	811	-94,6%
Subtotal Viviendas	39.799	109.017	-63,5%
Comunidades Residenciales			
Abril/Baldovinos (7)	1.750	1.113	57,2%
El Encuentro (11)	4.902	7.008	-30,1%
Subtotal Com. Residenciales	6.652	8.121	-18,1%
Reserva de Tierra			
Terreno Rosario (5)	-	-	
Canteras Natal Crespo	-	40	-
Subtotal Res. de Tierras	-	40	-
TOTAL	46.451	117.178	-60,4%

Desarrollo	Adquisición	Area destinada a ventas (m2)(1)	Lotes (2)	Participación IRSA	Porcentaje Construido	Porcentaje Vendido (3)	Valor Libro (4)
Viviendas							
Caballito Nuevo	nov-97	7.323	118	100,00%	100,00%	97,35%	308
Torres de Rosario(5)	abr-99	6.166	57	95,68%	100,00%	47,13%	6.952
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) (9)	ene-07	60.232	467	50,00%	100,00%	97,63%	6.339
Otros Viviendas (6)	-	5.579	62				77.589
Subtotal Viviendas		79.300	704				91.188
Comunidades Residenciales							
Abril/Baldovinos (7)	ene-95	5.137	4	100,00%	100,00%	99,50%	2.357
El Encuentro	nov-97	127.795	110	100,00%	100,00%	99,72%	366
Subtotal Com. Residenciales		132.932	114				2.723
Reserva de Tierra							
Puerto Retiro	may-97	82.051	0	50,00%	0,00%	0,00%	51.337
Santa María del Plata	jul-97	715.951	0	100,00%	0,00%	10,00%	158.951
Pereiraola	abr-10	39.634	52	100,00%	0,00%	0,00%	8.200
Terreno Baicom	dic-09	34.500	1	50,00%	0,00%	0,00%	4.459
UOM Lujan	may-08	1.176.000		95,68%	0,00%	0,00%	33.905
Terreno Catalinas Norte	dic-09	42.625		100,00%	0,00%	0,00%	109.493
Pilar	may-97	740.237	0	100,00%	0,00%	0,00%	1.550
Espacio Aéreo Coto (5)	sep-97	16.167	284	95,68%	0,00%	0,00%	8.946
Otras Res. de Tierra (8)	-	13.673.696	0				116.350
Subtotal Res. de Tierras		16.520.861	337				493.191
TOTAL		16.733.093	1.155				587.102

- 1) Total del area 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.-
- 5) A través de Alto Palermo S.A.
- 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 Martin 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.
- 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), Aguero 596 (totalmente vendida), República Arabe 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.

V. Hoteles

El segmento hotelero también se vio favorecido por la evolución del tipo de cambio del último trimestre. Nuestros hoteles en la ciudad de Buenos Aires así como el Llao Llao Resort en la ciudad de Bariloche recuperaron sus niveles históricos de ocupación y renta luego de dos años de menor actividad.

Hoteles (en ARS M)	IIIT 14	IIIT 13	Var a/a	9M 14	9M 13	Var a/a
Ingresos	93,4	57,9	61,3%	254,0	174,7	45,4%
Resultado Operativo	11,7	-1,9	-	18,1	-9,2	-
Depreciaciones y Amortizaciones	3,7	4,4	-15,9%	10,9	14,3	-23,8%
EBITDA	15,3	2,5	512,0%	29,0	5,1	468,6%

	IIIT 14	IIT 14	IT 14	IVT 13	IIIT 13
Ocupación Promedio	71,4%	72,0%	68,4%	65,8%	67,2%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	1.166	1.077	1.061	876	892
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	146	165	197	163	174

- Los ingresos acumulados del segmento crecieron 45,4% y el EBITDA alcanzó los ARS 29,0 millones, ARS 23,9 millones más que en 2013.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de marzo de 2014:

	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	70,5%	928	45.880
Sheraton Libertador(4)	mar-98	80,0%	200	79,3%	863	31.278
Llao Llao(5)	jun-97	50,0%	201	65,1%	1.915	83.173
Total		76,3%	710	71,4%	1.166	160.331

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

	IIIT 14	IIIT 13	Var a/a	9M 14	9M 13	Var a/a
Ingresos	24,9	13,5	84,4%	64,3	25,6	151,2%
Ganancia / (Pérdida) operativa	-0,4	1,4	-	2,8	130,7	-97,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	9,7	5,1	90,2%	26,4	11,1	137,8%
EBITDA	9,3	6,5	43,1%	29,2	141,8	-79,4%

- El segmento Internacional mostró un crecimiento en sus ingresos durante los primeros nueve meses del año fiscal 2014 dada las mejores rentas y mayores niveles de ocupación que han observado nuestros principales edificios en Nueva York. El resultado operativo acumulado presentó una caída del 97,9% en su comparación interanual debido a que durante el segundo trimestre del año fiscal 2013 habíamos registrado resultados de la consolidación de nuestra inversión en el edificio localizado en la Avenida Madison 183 por ARS 137 millones.

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

IRSA, de manera indirecta, posee el 49,8% 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".

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en Midtown Manhattan, que cuenta con un área bruta locativa superior a los 57.500 m². Al 31 de marzo de 2014, el edificio alcanzó una ocupación del 87,2% de su superficie generando una renta promedio de USD/m² 60,4.

Lipstick	Mar-14	Mar-13	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.019	58.019	-
Ocupación	87,2%	87,2%	-2,1%
Renta (USD/m2)	60,4	62,6	5,9%

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

A través de nuestras subsidiarias IRSA International LLC e Imadison LLC, poseemos el 74,5% del edificio ubicado en Madison 183 en Manhattan. La propiedad cuenta con 19 pisos y una superficie alquilable neta superior a los 23.200 m². Al 31 de marzo de 2014, este edificio mostraba una ocupación del 93,0% y una renta promedio de aproximadamente USD/m² 39,9.

Madison 183	Mar-14	Mar-13	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	23.564	23.489	0,3%
Ocupación	93,0%	96,1%	-3,3%
Renta (USD/m2)	39,9	36,7	8,6%

Inversión en Supertel Hospitality Inc.

Al 31 de marzo de 2014, 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 68 hoteles con 6.009 habitaciones de categoría media y de estadías prolongadas en 21 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.

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 2014 (sin considerar acciones propias en cartera). Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>. A los 9 meses del ejercicio 2014, la participación en BHSA le ha generado a IRSA una ganancia de ARS 164,0 millones, ARS 103,7 millones por encima de lo registrado en 2013.

VIII. EBITDA por Segmento

	Centros comerciales		Oficinas		Ventas y desarrollos		Hoteles		Internacional		Operaciones financieras y otros		Total		Var
	9M 14	9M13	9M 14	9M13	9M 14	9M13	9M 14	9M13	9M 14	9M13	9M 14	9M13	9M 14	9M13	
Ganancia operativa	667,4	513,2	116,1	86,1	97,0	43,2	18,1	-9,2	2,8	130,7	-1,6	-0,8	900,8	763,2	18,0%
Dep y amort	108,2	114,7	25,6	27,1	-	-	10,9	14,3	26,4	11,1	-	-	171,1	167,3	2,3%
EBITDA	775,6	627,9	141,7	113,2	97,0	43,2	29,0	5,1	29,2	141,8	-1,6	-0,8	1.071,9	930,4	15,2%

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 14	9M 13	9M 14	9M 13	9M 14	9M 13	
Ingresos	2.085,3	1.706,2	-37,5	-112,1	2.047,8	1.594,0	28,5%
Costos	-972,0	-878,5	24,2	87,3	-947,8	-791,2	19,8%
Ganancia / (Pérdida) bruta	1.113,3	827,6	-13,3	-24,8	1.100,0	802,9	37,0%
Resultado por venta de propiedades de inversión	115,4	64,0	-	-	115,4	64,0	80,2%
Gastos generales y de administración	-195,4	-153,5	1,5	2,3	-193,9	-151,1	28,3%
Gastos de comercialización	-102,9	-81,6	2,4	8,4	-100,5	-73,2	37,3%
Otras ganancias operativas, netas	-29,6	106,6	1,8	0,6	-27,8	107,2	-
Ganancia / (Pérdida) operativa antes del resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	900,8	763,2	-7,6	-13,5	893,2	749,7	19,1%
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	83,5	6,0	19,2	9,2	102,7	15,1	579,5%
Ganancia / (Pérdida) operativa antes del resultado financieros e impuesto a las ganancias	984,3	769,1	11,6	-4,3	995,9	764,8	30,2%

*No Incluye Puerto Retiro, Baicom, CYRSA, Canteras Natal Crespo, Nuevo Puerto Santa Fe y Quality (Predio San Martín)

X. Deuda financiera y otras

Deuda Financiera Consolidada al 31 de marzo de 2014

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) (1)	Tasa	Vencimiento
Descubierto Bancario	ARS	13,6	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 V	ARS	26,2	Float	ago-15
ON IRSA Serie III VI	USD	1,3	Float	feb-17
Hipoteca Edificio Belmont Madison	USD	75,0	4,22%	ago-17
Otra Deuda	ARS	1,1	15,25%	dic-16
Deuda Total de IRSA		417,3		
Deuda de Corto Plazo	ARS	9,4	Float	< 30 d
ON APSA Serie I Clase I (3)	USD	120,0	7,875%	may-17
Otra Deuda	-	44,0	-	-
Deuda Total de APSA		173,4		
Deuda Total Consolidada		590,7		
Caja Consolidada		30,3		
Recompra de Deuda		26,2		
Deuda Neta Consolidada		534,2		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD a tipo de cambio 8,002 ARS = 1 USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

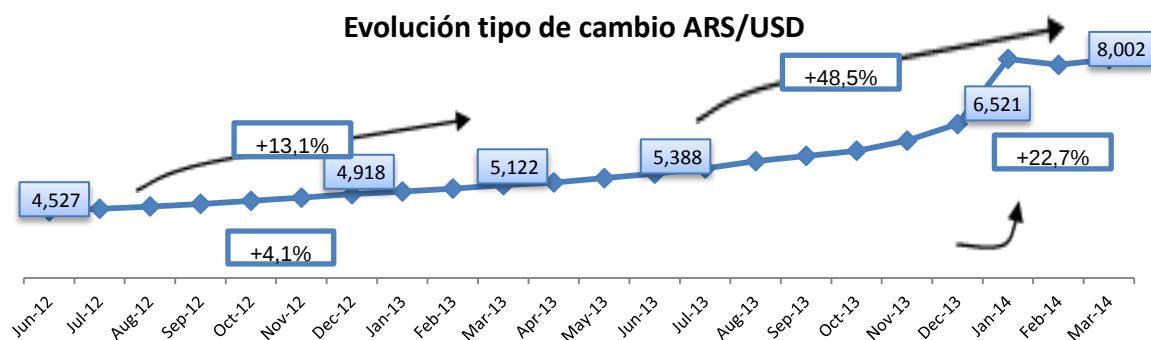
(2) Al 30/06/12 IRSA y subsidiarias habían recomprado por un monto de valor nominal de USD 10,0 millones.

(3) Al 30/06/12 IRSA y subsidiarias habían recomprado por un monto de valor nominal de USD 3,9 millones.

Evolución del tipo de cambio

Durante los últimos meses, la depreciación del Peso Argentino respecto del Dólar Estadounidense tuvo una aceleración en relación a los meses anteriores. Durante el tercer trimestre del año fiscal 2014, la moneda argentina se depreció un 22,7%, mientras que en el período comprendido entre los meses de diciembre de 2012 y marzo de 2013, la depreciación fue de 4,1%. Acumulando una depreciación del 48,5% en el período de 9 meses mientras que en el mismo período del año anterior la depreciación acumulada había sido del 13,1%. Durante el mes de enero la paridad cambiaria del peso argentino con el dólar sufrió una reducción del 22,8% con respecto al último valor registrado en diciembre de 2013. Dado que una porción significativa de nuestra deuda está nominada en USD, dicho proceso tuvo un impacto negativo en nuestros Resultados Financieros. La mayoría de nuestros activos tienen una correlación positiva con el dólar, sin embargo, en nuestros Estados Financieros, están valuados a costo histórico más inversiones sin verse afectados por ningún tipo de revaluación por la fluctuación de los precios de mercado.

A continuación mostramos la evolución del tipo de cambio según lo publicado por el Banco de la Nación Argentina.



Hechos Relevantes del periodo y posteriores al cierre

- Con fecha del 24 de Enero IRSA firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de 2.863 m² correspondientes al piso 7° y 28 cocheras del edificio Bouchard 551. El precio de la operación se fijó en la suma de ARS 124,6 millones, equivalentes a USD 16,0 millones. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de ARS 104,5 millones.
- Con fecha posterior al cierre del período, se ha efectivizado el cierre de la transacción a través de la cual, Dolphin Fund, a través de subsidiarias y junto con C.A.A. Extra Holdings Limited, ("ETH"), han adquirido aproximadamente el 53,3% de IDB Development Corporation Ltd. ("IDBD"). Dicho porcentaje, podrá verse incrementado, sujeto a la venta de determinados activos por parte de IDBD en el transcurso del año en curso. El monto de la transacción asciende a aproximadamente USD 272 millones. La Sociedad efectuó inversiones en Dolphin por la suma de aproximadamente USD 109,5 millones. Adicionalmente, la Sociedad firmó un compromiso para suscribir la suma de USD 43,2 millones en Dolphin Netherlands B.V., -una sociedad constituida bajo las leyes de Holanda-, controlada indirectamente en un 100% por Dolphin ("Dolphin B.V."), a los efectos de concretar la participación de Dolphin Netherlands B.V. en la oferta de nuevas acciones, que IDBD tendría previsto realizar. El Directorio aprobó un compromiso para suscribir en Dolphin Fund la suma adicional de USD 43,2 millones, a los efectos de concretar la participación de Dolphin en la oferta de nuevas acciones que IDB Development Ltd. tendría previsto realizar. El compromiso se mantendrá vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

XI. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Nuestros centros comerciales mantienen su ritmo de crecimiento y 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.

Asimismo, esperamos abrir nuestro centro comercial “Distrito Arcos” ubicado en el barrio de Palermo, en la Ciudad de Buenos Aires. Este proyecto es un espacio urbano de variedad de marcas Premium en un entorno a cielo abierto y con una superficie de aproximadamente 16.000 m2 de área bruta locativa y 65 locales. Si bien su apertura estaba prevista para diciembre de 2013, con fecha 10 de diciembre de 2013 el Poder Judicial confirmó una medida cautelar suspendiendo la apertura del centro comercial por considerar que no cuenta con ciertos permisos gubernamentales. Sin perjuicio que la construcción cuenta con todos los permisos gubernamentales, la Sociedad se encuentra realizando gestiones, recurriendo la resolución y en proceso de solicitud del levantamiento de la medida cautelar con expectativas favorables. El 1 de Abril del 2014 el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires emitió un nuevo y favorable certificado de aptitud ambiental. Confiamos en que pronto podremos inaugurar el shopping N° 14 de nuestro portafolio.

Por otra parte, seguiremos trabajando el próximo trimestre y el primer semestre del período 2015 en el desarrollo de nuestro próximo centro comercial en la Ciudad de Neuquén. Con aproximadamente 10.000 m2 de área bruta locativa, el shopping Neuquén será nuestra 6ta propuesta en el interior del país, y dado el progreso que evidenció la ciudad en los últimos años, esperamos alcance el éxito de las otras plazas del interior del país donde operamos. Su apertura está prevista para la primavera de este año. Asimismo, seguimos evaluando el mejor momento para lanzar otros proyectos en la gran reserva de tierra que la compañía tiene para futuros desarrollos comerciales.

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. Esperamos seguir incorporando marcas líderes entre nuestros locatarios y proponiendo nuevos formatos para seguir ofreciendo las mejores propuestas comerciales a nuestro público.

En relación al negocio de oficinas y hoteles, hemos evidenciado mejores resultados durante el último trimestre debido a la evolución del tipo de cambio en nuestro país. Prevemos seguir vendiendo activos no estratégicos del portafolio durante el próximo trimestre a precios atractivos como lo hemos venido haciendo activamente durante el último año 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 al segmento de Ventas y Desarrollos, prevemos continuar con la venta de activos no estratégicos y pequeñas reservas de tierras y avanzar en materia de escrituración de las últimas unidades disponibles de los proyectos residenciales “Caballito Nuevo”, “Torres Rosario” y “El Encuentro”.

En relación a nuestras inversiones fuera de la Argentina, seguiremos trabajando en optimizar los niveles de ocupación y renta de nuestros edificios Lipstick y Madison. Asimismo, esperamos concluir la transacción anunciada para adquirir, a través de nuestra inversión en Dolphin y junto con otros inversores, aproximadamente el 53,3% de la compañía israelí IDBD, uno de los mayores y más diversificados grupos de inversión de Israel, el cual participa a través de sus subsidiarias en numerosos mercados y sectores de la industria, tales como, real estate, retail, agroindustria, producción de petróleo y gas, seguros, telecomunicaciones, etc.

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 Anonima
Estados de situación financiera intermedios condensados consolidados
al 31 de marzo de 2014 y al 30 de junio de 2013

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

	31.03.2014	30.06.2013
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	4.362.072	3.992.530
Propiedades, planta y equipo	202.165	212.673
Propiedades para la venta	204.064	178.425
Activos intangibles	115.178	79.653
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.612.956	1.423.936
Activos por impuesto diferido	372.080	85.236
Activos restringidos	18.334	10.881
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	148.815	130.086
Créditos por ventas y otros créditos	98.709	85.126
Inversiones en activos financieros	1.075.168	267.455
Instrumentos financieros derivados	6.900	21.208
Total del activo no corriente	8.216.441	6.487.209
Activo corriente		
Propiedades para la venta	12.030	11.689
Inventarios	18.275	16.321
Activos restringidos	2.074	1.022
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	1.039	-
Créditos por ventas y otros créditos	678.509	769.333
Inversiones en activos financieros	284.185	244.053
Instrumentos financieros derivados	8.133	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	239.277	796.902
Total del activo corriente	1.243.522	1.839.320
TOTAL DEL ACTIVO	9.459.963	8.326.529
PATRIMONIO NETO		
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		
Capital social	574.188	578.676
Acciones propias en cartera	4.488	-
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	123.329	123.329
Prima de emisión	793.123	793.123
Costo de acciones propias en cartera	(32.998)	-
Compra de participación adicional en subsidiarias	(20.782)	(20.782)
Reserva por pagos basados en acciones	20.375	8.258
Reserva legal	116.840	85.140
Reserva especial	375.487	395.249
Reserva para nuevos proyectos	469.831	492.441
Reserva por conversión	156.905	50.776
Resultados no asignados	(91.280)	239.328
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	2.489.506	2.745.538
Interés no controlante	428.620	385.151
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	2.918.126	3.130.689
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	225.096	211.118
Préstamos	4.348.495	2.922.642
Pasivos por impuesto diferido	408.093	395.936
Remuneraciones y cargas sociales	4.125	3.160
Provisiones	181.727	57.737
Total del pasivo no corriente	5.167.536	3.590.593
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	606.778	677.010
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	68.054	90.916
Remuneraciones y cargas sociales	54.698	49.010
Instrumentos financieros derivados	10.678	1.732
Préstamos	618.586	772.529
Provisiones	15.507	14.050
Total del pasivo corriente	1.374.301	1.605.247
TOTAL DEL PASIVO	6.541.837	5.195.840
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	9.459.963	8.326.529

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima
Estados de resultados intermedios condensados consolidados
por los períodos de nueve y tres meses iniciados el 1° de julio de 2013 y 2012
y al 1° de enero de 2014 y 2013, respectivamente y finalizados el 31 de marzo de 2014 y 2013
(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	
	31.03.2014	31.03.2013	31.03.2014	31.03.2013
Ingresos	2.047.841	1.594.094	673.881	514.058
Costos	(947.806)	(791.233)	(305.936)	(256.521)
Ganancia bruta	1.100.035	802.861	367.945	257.537
Resultado por venta de propiedades de inversión	115.362	64.019	107.881	8.060
Gastos generales y de administración	(193.902)	(151.130)	(64.523)	(42.144)
Gastos de comercialización	(100.534)	(73.244)	(34.773)	(24.712)
Otros resultados operativos, netos	(27.793)	107.173	(10.449)	(7.936)
Ganancia operativa	893.168	749.679	366.081	190.805
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	102.690	15.112	51.507	728
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	995.858	764.791	417.588	191.533
Ingresos financieros	89.444	103.479	29.189	45.514
Costos financieros	(1.533.757)	(553.530)	(807.309)	(195.101)
Otros resultados financieros	257.315	151.755	202.778	104.381
Resultados financieros, netos	(1.186.998)	(298.296)	(575.342)	(45.206)
(Pérdida) / Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(191.140)	466.495	(157.754)	146.327
Impuesto a las ganancias	112.298	(87.234)	104.986	(12.945)
(Pérdida) / Ganancia del período	(78.842)	379.261	(52.768)	133.382
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(92.030)	320.638	(70.352)	96.856
Interés no controlante	13.188	58.623	17.584	36.526
(Pérdida) / Ganancia por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:				
Básico	(0,160)	0,554	(0,123)	0,167
Diluido	(0,160)	0,554	(0,123)	0,167

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima
Estados de flujo de efectivo intermedios condensados consolidados
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2014 y 2013

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

	31.03.2014	31.03.2013
Actividades operativas:		
Efectivo generado por las operaciones	914.162	753.425
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado	(227.742)	(212.669)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	686.420	540.756
Actividades de inversión:		
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos	(1.580)	(39.925)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos	(13.045)	(32.024)
Adquisición de propiedades de inversión	(178.630)	(157.324)
Cobros por venta de propiedades de inversión	254.650	91.456
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(10.804)	(4.445)
Adquisición de activos intangibles	(11.605)	(614)
Incremento de inversiones en activos financieros	(1.757.417)	(702.139)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros	1.109.381	685.831
Anticipos a proveedores	(28.999)	(39.554)
Cobro por venta de negocios conjuntos	15.536	-
Adquisición de subsidiaria, neto de fondos adquiridos	-	(117.874)
Intereses cobrados	8.551	16.844
Préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos	-	(813)
Dividendos cobrados	16.402	49.602
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(597.560)	(250.979)
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos	142.002	456.535
Cancelación de préstamos	(363.044)	(187.483)
Cancelación de capital de obligaciones negociables	(255.824)	(51.046)
Adquisición de instrumentos financieros derivados	(903)	-
Dividendos pagados	(106.391)	(180.260)
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias	-	(2.364)
Aportes del interés no controlante	587	6.092
Intereses pagados	(346.248)	(221.152)
Reducción de capital de subsidiarias	(3.917)	(39.654)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	17.138	59.147
Cancelación por compra de interés no controlante	-	(4.460)
Recompra de acciones propias	(32.998)	-
Cancelación de préstamos por compra de sociedades	(1.640)	(6.420)
Cancelación de compras financiadas	(1.215)	(658)
Emisión de obligaciones negociables no convertibles	218.262	-
Cobros por instrumentos financieros derivados	45.696	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(688.495)	(171.723)
(Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(599.635)	118.054
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	796.902	259.169
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo	42.010	22.053
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	239.277	399.276

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsacom.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain – IIVP

Matias Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

ir@irsacom.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7º Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

Tel (toll free) 1 888 BNY ADRS (269-2377)

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com

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

