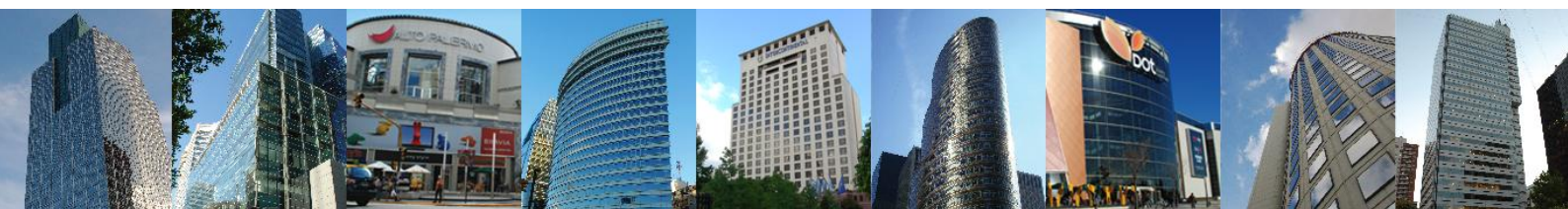
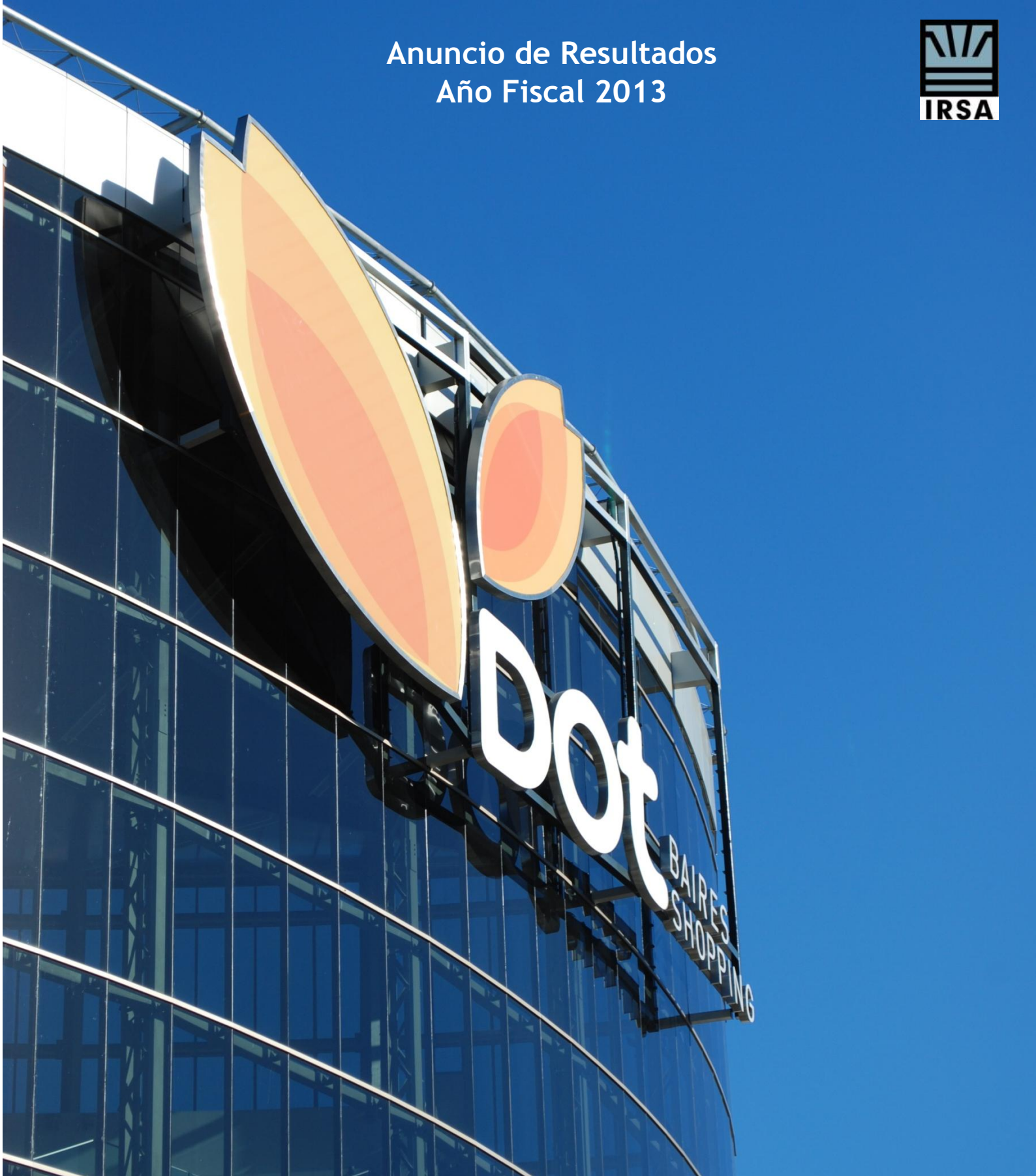




Anuncio de Resultados Año Fiscal 2013



**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente al Año Fiscal 2013**

**Miércoles, 11 de Septiembre de 2013, 16:00 hs
Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain, COO

Matías Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

+1-706-679-9164 (Internacional) ó

888-314-3158 (USA)

Con el pin # **26846626**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.mzvaluemonitor.com/Cover.aspx?PlatformId=684>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 18 de Septiembre de 2013

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

855-859-2056 (USA)

Con el pin # **26846626**

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima anuncia los resultados para el Año Fiscal 2013:

Hechos destacados

- Este año hemos observado muy buenos resultados en nuestras líneas de negocios. El EBITDA de la compañía creció un 40,0% respecto a 2012, principalmente explicado por la consolidación del edificio Madison en Nueva York y por la buena performance de nuestros segmentos Centros Comerciales Oficinas y Otros y Ventas y Desarrollos.
- La ganancia neta del ejercicio fue de ARS 297,2 millones, ARS 238,7 millones atribuible a la sociedad controlante y ARS 58,5 millones atribuible al interés no controlante.
- Los centros comerciales cerraron el año con ventas un 25,2% mayores a las de 2012 y una ocupación del portfolio que se incrementó a 99,1%. El EBITDA creció un 19,5% y el margen de EBITDA sobre ingresos alcanzó el 77%.
- Aumentamos la ocupación de nuestro portafolio de oficinas del 91% al 97,3% y el margen de EBITDA del segmento aumentó 6 puntos porcentuales ubicándose en 74,9%.
- Avanzamos durante este ejercicio en los desarrollos de nuestros próximos shoppings Distrito Arcos y el Shopping Neuquén, incrementamos nuestra participación en Rigby 183 LLC, propietaria del edificio Madison 183 en Manhattan, al 74,50% y vendimos casi la totalidad de las acciones que poseíamos del REIT Hersha (NYSE:HT) a un precio promedio de USD 5,5 por acción.
- Durante este año, vendimos activos de oficinas por un monto de USD 45,7 millones y una reserva de tierra en Córdoba por USD 4,2 millones.
- Durante este ejercicio, hemos pagado dividendos en efectivo a nuestros accionistas por un monto total de Ps. 180,0 millones
- Con posterioridad al cierre, lanzamos un programa de recompra de acciones propias por hasta ARS 200 millones o el 5% del capital social.

Buenos Aires, 9 de Septiembre 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 ejercicio fiscal finalizado el 30 de Junio de 2013.

Resultados Consolidados del Período

(En ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

en ARS M	IVT 13	IVT 12	var a/a	FY 13	FY 12	var a/a
Ingresos	583,1	461,8	26,3%	2.187,2	1.790,3	22,2%
Resultado Operativo	326,0	216,1	50,8%	1.075,6	756,8	42,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	57,3	40,2	42,7%	220,0	168,9	30,3%
EBITDA ¹	383,2	256,2	49,6%	1.295,7	925,7	40,0%
Ganancia Neta	(82,1)	29,2	-	297,2	224,7	32,3%

- ▶ Los Ingresos para el ejercicio fiscal 2013 fueron 22,2% mayores que en el ejercicio fiscal 2012, principalmente por un aumento del 22,8% en el segmento de Centros Comerciales que sigue mostrando una sólida tendencia positiva, por el segmento de Oficinas y Otros que creció en sus ingresos un 14,6%, la recuperación del segmento Hoteles y por los resultados generados en el segmento Internacional. El segmento Ventas y Desarrollos y Operaciones Financieras y Otros han generado resultados inferiores que en 2012.
- ▶ El EBITDA consolidado creció un 49,6% en el cuarto trimestre del año 2013 y un 40,0% en el ejercicio fiscal comparado con 2012.
- ▶ La ganancia del período se incrementó en un 32,3% con respecto al ejercicio 2012 y el trimestre registró una pérdida de ARS 82,1 millones, debido principalmente a mayores cargas financieras, pérdidas en activos financieros y diferencias de tipo de cambio.

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

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

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

I. Carta a los accionistas

Señores Accionistas:

Hemos cerrado el ejercicio 2013 y nos sentimos muy satisfechos con los resultados obtenidos y los logros alcanzados como compañía.

Nuestros negocios de renta, que representan en conjunto el 60% de los activos y son la principal fuente de generación de caja de la compañía, se mantuvieron firmes durante este ejercicio 2013, principalmente nuestros centros comerciales, que crecieron a un ritmo similar al de los últimos 2 años. Las ventas de nuestros locatarios crecieron 25,2% en el año y la ocupación se incrementó ubicándose en 99,1%. En reconocimiento a esta performance operativa de nuestros centros comerciales, en el mes de agosto de 2012, recibimos el premio de la Revista Fortuna en el rubro "Mejor Empresa de Real Estate", compitiendo con otras importantes empresas del sector. En relación al segmento de Oficinas, el portfolio Premium que manejamos mantuvo sus valores de renta en USD/m2 pero redujo la vacancia a niveles de 2%. Un mayor desafío presentó el sector hotelero producto de una baja en la afluencia de turistas extranjeros y la suba de nuestros costos.

El sector de real estate en la Argentina continúa mostrando la fortaleza que lo caracterizó los últimos años debido principalmente a que la industria sigue siendo destino de inversiones tanto de individuos como de empresas, que perciben a los inmuebles como una buena reserva de valor frente a la volatilidad de los mercados financieros. Sin embargo, debido al escenario cambiario actual, se observó una merma en el ritmo de operaciones de real estate residencial. El segmento comercial mantuvo su ritmo creciente y ello se puso en evidencia con la venta que realizamos de ciertos activos de nuestro portafolio a precios muy atractivos.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, hemos evidenciado este año una mejora en los indicadores operativos de nuestros edificios de Nueva York producto de la experiencia de nuestro management en la administración de activo de bienes raíces. En el edificio Madison alcanzamos una ocupación del 99%, muy superior a la que detentaba el edificio cuando fue adquirido y en el edificio Lipstick, hemos reposicionado el activo como el mejor edificio de la 3ra Avenida, habiendo subido su categoría. Asimismo, hemos evidenciado una recuperación en los precios del real estate en Estados Unidos aunque aún no se ha alcanzado los niveles anteriores a la crisis financiera de 2008.

Respecto de nuestra participación en Banco Hipotecario, la misma ha generado un impacto favorable en nuestros resultados, sumando una ganancia de ARS 59,9 millones durante el año fiscal, principalmente debido a una mejora en el margen financiero de la entidad.

A partir de este ejercicio 2013, hemos adoptado satisfactoriamente las normas contables IFRS para preparar nuestros estados financieros, modificando ciertas políticas contables de valuación y exposición.

Durante este año, hemos avanzado notablemente en el desarrollo de nuestro proyecto "Distrito Arcos", ubicado en el barrio de Palermo, en la Ciudad de Buenos Aires. Este proyecto será un Outlet de variedad de marcas Premium, en un entorno a cielo abierto. Este nuevo polo comercial prevé su apertura para noviembre de este año sumando aproximadamente 14.000 m2 de Área bruta locativa y 65 locales al portfolio de APSA y constituyendo el centro comercial Nº 14 de la compañía. Esperamos que esta nueva propuesta, que también suma un espacio cultural dentro del concepto comercial, logre el éxito de nuestros últimos desarrollos.

También avanzamos en la obra de nuestro próximo shopping center, en la ciudad de Neuquén, que prevemos abrir en el período fiscal 2015. Este proyecto, tan esperado por la población de la ciudad, será el primero de la compañía en la Patagonia argentina y creemos que, dado el progreso económico que evidenció Neuquén en los últimos años, tendrá el mismo éxito que el resto de los shoppings que APSA maneja en las plazas del interior del país.

Este año adquirimos una participación del 25% en "La Rural S.A", compañía que se dedica principalmente a la explotación comercial del "Predio Ferial de Palermo", ubicado en una de las zonas más estratégicas de la ciudad de Buenos Aires. Creemos en la sinergia futura de esta actividad con nuestro negocio de shopping centers.

Como parte del proceso de optimización de nuestro portfolio iniciado hace algunos años y aprovechando la demanda por parte de individuos y empresas por nuestros espacios de oficinas, hemos continuado vendiendo algunos activos del portfolio de oficinas en buenos precios. En este sentido, hemos vendido 11.297 m2 de 5 pisos del edificio Bouchard Plaza por un monto total de USD 36,1 millones y 1.857 m2 de 3 pisos del edificio conocido como "El Rulero" por un monto total de USD 9,6 millones. Asimismo hemos vendido recientemente la totalidad de nuestra participación del 50% del capital social de Canteras Natal Crespo S.A. propietaria de un terreno de 430 hectáreas en la Provincia de Córdoba, por un valor de USD 4,2 millones.

En relación a nuestros activos fuera de Argentina, hemos incrementado en noviembre pasado nuestra participación en el edificio Madison 183, del 49,00% al 74,50%. De esta manera, comenzamos a consolidar este edificio en nuestros estados contables. Por este 25,50% adicional que adquirimos hemos pagado cerca del doble de precio de lo abonado en la inversión inicial, lo que evidencia la recuperación del activo y el gran valor aportado por el manejo de nuestro management. Creemos que el edificio seguirá valorizándose en los próximos años y confiamos en la rentabilidad de este

activo que generó en 2013 aproximadamente USD 6,0 millones de EBITDA y ya tiene capacidad para pagar su primer dividendo.

Otro evento importante del año es la realización con importantes ganancias de nuestra inversión en el REIT hotelero Hersha Hospitality Trust, listado en NYSE. Este año hemos vendido casi la totalidad de las acciones que teníamos en esta sociedad. Como hemos anunciado en 2010 cuando adquirimos el 12,86% del REIT, esta inversión tenía un foco oportunístico dada la profunda caída en el precio de las acciones producto de la crisis financiera internacional. Dado que hemos vendido la acción al doble de precio de lo que pagamos, era un buen momento de realizar la ganancia y comenzar a buscar nuevas oportunidades.

En materia financiera, durante este año fiscal hemos recomprado bonos propios, a través de subsidiarias, por la suma de USD 3,8 millones, a la vez que anunciamos recientemente un plan de recompra de acciones por hasta ARS 200 millones o el 5% del capital social con miras a contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado. Por otra parte, en cumplimiento de nuestra política, hemos pagado dividendos a nuestros accionistas por un monto de ARS 180,0 millones. Esperamos poder seguir brindándoles, durante este año y los próximos, los frutos del valor generado por nuestros negocios.

Con miras al futuro, creemos en el potencial de crecimiento de la compañía. En relación el negocio de Centros Comerciales, la industria en Argentina tiene mucho espacio para crecer y contamos con reservas de tierras estratégicamente ubicadas en la ciudad de Buenos Aires, Gran Buenos Aires y el interior del país como para duplicar el portfolio actual, así como también con la posibilidad de ampliar las superficies de la mayoría de nuestros actuales shoppings. También contamos con importantes reservas para construir oficinas Premium en la ciudad de Buenos Aires y desarrollos residenciales y de usos mixtos de gran escala en todo el país. Seguimos analizando el mejor momento para lanzar estos proyectos y otros según las oportunidades que puedan surgir.

A largo plazo, seguimos creyendo en el potencial del sector inmobiliario argentino, teniendo en cuenta que la amplia mayoría de las propiedades de real estate en el país carecen de endeudamiento y el déficit habitacional existente en el país supera las 4 millones de viviendas. Es por ello que, llegado el caso de un fuerte impulso en el mercado de hipotecas, esperamos una mayor demanda que requerirá mayor actividad de inversión de parte de la industria.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, consideramos fundamental el apoyo a la comunidad. En este sentido, hemos trabajado durante este año con más de 25 ONGs, realizando acciones de concientización sobre diferentes temáticas socio-ambientales y colaborando en la difusión de su trabajo. Estas acciones han tenido el triple efecto positivo de crear conciencia entre nuestros visitantes, ayudar a difundir la obra de las ONG involucradas en las acciones y generar para éstas donaciones y aportes significativos para su accionar.

Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la fortaleza de nuestro management y la confianza de nuestros accionistas van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestro negocio. A todos ustedes, muchas gracias.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de septiembre de 2013.

Eduardo S. Elsztain
Presidente

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

La facturación de los Centros de Compras, fue ampliamente beneficiada por la expansión que viene experimentando el consumo. En base a los datos disponibles del INDEC, las ventas durante el acumulado de 12 meses a junio de 2013 registraron un aumento del 23,8% respecto a igual período del año 2012; impulsadas por las mejoras en los ingresos nominales de las familias.

Si bien las proyecciones económicas para el 2013 auguran una desaceleración en el crecimiento de la actividad, producto del contexto internacional, se espera que el nivel de empleo y la evolución salarial se mantengan firmes, lo que augura buenas perspectivas para el negocio de la Sociedad, dado que el consumo y poder de compra de la población son los principales motores de las ventas en los Centros Comerciales de la Sociedad.

Al finalizar el ejercicio 2013, las ventas de nuestros locatarios de Centros Comerciales, alcanzaron ARS 12.482,0 millones, es decir, un 25,2% por encima de los ARS 9.966,4 millones acumulados al final del ejercicio anterior. Este crecimiento se debe principalmente a la contribución de los Centros Comerciales localizados en el Gran Buenos Aires y en el interior del país. Las ventas en estos establecimientos alcanzaron aumentos del orden del 33,5% interanual, pasando de los ARS 4.451,2 millones durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2012 a los ARS 5.754,2 millones durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2013.

Centros Comerciales						
en ARS M	IVT 13	IVT 12	var a/a	FY 13	FY 12	var a/a
Ingresos	438,8	351,8	24,7%	1.622,3	1.321,6	22,8%
Resultado Operativo	172,0	142,2	21,0%	686,1	569,0	20,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	37,9	30,4	24,9%	152,6	132,8	15,0%
EBITDA	209,9	172,6	21,7%	838,7	701,8	19,5%

	IVT13	IIIT13	IIT13	IT13	IVT12	IIIT12
Superficie Alquilable Total (m ²) ¹	308.793	308.793	309.021	309.021	309.021	307.685
Ventas de Locatarios (ARS M, acum. 3 meses)	3.509,5	2.685,1	3.496,4	2.791,0	2.778,8	2.083,9
Ocupación ²	99,1%	98,7%	98,8%	98,4%	98,4%	97,8%

- ▶ Las ventas de locatarios acumuladas por 12 meses al 30 de junio de 2013 totalizaron ARS 12.482,0 millones, mostrando un incremento del 25,2% contra igual período del año anterior.
- ▶ Durante el IVT13, las ventas de locatarios de centros comerciales alcanzaron ARS 3.508,5 millones (un incremento del 26,3% contra el mismo período del año anterior).
- ▶ El margen de EBITDA/Ingresos para el período fiscal 2013 alcanzó el 76,8% ubicándose 3 puntos porcentuales por debajo del 79,3% observado en 2012.
- ▶ La ocupación de todo el portafolio creció al 99,1%.
- ▶ El resultado operativo del período se incrementó un 20,6% durante el año fiscal bajo análisis. El EBITDA alcanzó un incremento trimestral del 21,7% y un 19,5% si se compara el acumulado al 30 de Junio de los años 2012 y 2013.

¹ Al cierre del período.

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

Datos Operativos Correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable M ² ⁽¹⁾	Locales	Participación efectiva APSA ⁽³⁾	Porcentaje de Ocupación ⁽²⁾	Valor de Libros (ARS miles) ⁽⁴⁾
Centros Comerciales ⁽⁵⁾						
Alto Palermo	11/97	18.690	175	100,0%	98,4%	237.502
Abasto Shopping ⁽⁶⁾	07/94	37.708	146	100,0%	99,8%	300.598
Alto Avellaneda	11/97	36.943	140	100,0%	99,9%	143.614
Paseo Alcorta	06/97	14.141	109	100,0%	99,8%	107.920
Patio Bullrich	10/98	11.683	82	100,0%	99,7%	123.087
Alto Noa Shopping	03/95	19.141	91	100,0%	99,7%	34.601
Buenos Aires Design	11/97	13.746	61	53,7%	99,0%	17.536
Alto Rosario Shopping ⁽⁶⁾	11/04	27.691	146	100,0%	97,1%	127.344
Mendoza Plaza Shopping	12/94	42.238	147	100,0%	97,7%	114.422
Dot Baires Shopping	05/09	49.719	153	80,0%	99,4%	464.881
Córdoba Shopping Villa Cabrera	12/06	15.106		100,0%	100,0%	71.371
Soleil	07/10	13.609	105	100,0%	100,0%	91.379
La Ribera Shopping	08/11	8.378	50	50,0%	97,7%	18.123
TOTAL CENTROS COMERCIALES		308.793	1.480		99,1%	1.852.378

Notas:

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

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del periodo.-

(3) Participación efectiva de APSA en cada una de sus unidades de negocio. IRSA cuenta con una participación del 95,59 % en APSA.-

(4) 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.-

(5) A través de Alto Palermo S.A.-

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

Ventas minoristas acumuladas al 30 de Junio de los períodos fiscales (ARS miles)						
	2013	2012	Var a/a	IVT 13	IVT 12	Var a/a
Alto Palermo	1.609,8	1.304,6	23,4%	457,3	359,4	27,3%
Alto Avellaneda	1.868,8	1.466,9	27,4%	513,9	412,6	24,6%
Paseo Alcorta	822,7	667,8	23,2%	236,5	186,1	27,1%
Buenos Aires Design	241,5	235,8	2,4%	65,9	67,2	(2,0)%
Patio Bullrich	548,3	498,5	10,0%	155,3	132,3	17,3%
Abasto	1.939,0	1.537,3	26,1%	545,5	424,3	28,6%
Dot Baires	1.566,6	1.271,3	23,2%	428,6	350,1	22,4%
Soleil	366,4	254,1	44,2%	131,5	68,1	93,1%
Alto NOA	609,2	500,4	21,8%	158,2	135,5	16,7%
Alto Rosario	432,9	825,2	28,5%	299,2	239,0	25,2%
Mendoza Plaza	1.206,7	929,1	29,9%	340,9	261,5	30,4%
Cordoba Shopping - Villa Cabrera	432,9	340,3	27,2%	118,2	95,4	24,0%
La Ribera Shopping	209,9	135,2	55,2%	58,4	47,3	23,6%
TOTAL	12.482,0	9.966,4	25,2%	3.509,5	2.778,8	26,3%

Ventas minoristas acumuladas al 30 de Junio de los períodos fiscales (ARS miles)						
	2013	2012	Var	IVT 13	IVT 12	Var a/a
Tienda Ancla	869,5	708,2	22,8%	246,4	190,2	29,6%
Vestimenta y Calzado	6.149,9	4.932,8	24,7%	1.790,6	1.439,6	24,4%
Entretenimiento	461,5	351,5	31,3%	132,7	101,9	30,2%
Hogar	2.322,6	1.795,6	29,3%	641,6	486,3	31,9%
Restaurant	1.161,5	937,4	23,9%	314,1	249,5	25,9%
Misceláneos	1.438,2	1.186,2	21,2%	361,2	296,2	22,0%
Servicios	78,8	54,7	44,1%	22,9	15,1	51,4%
Total	12.482,0	9.966,4	25,2%	3.509,5	2.778,8	26,3%

Alquileres acumulados al 30 de Junio de los períodos fiscales (ARS miles)						
Ingresos	2013	2012	Var a/a	IVT 13	IVT12	Var a/a
Alquiler VMA ¹	609,8	488,8	24,8%	172,3	131,6	30,9%
Alquiler Complementario ²	258,1	214,0	20,6%	71,4	60,0	18,9%
Total Alquileres de Locales	867,9	702,8	23,5%	243,7	191,6	27,1%
Derechos de Admisión ³	107,6	88,2	22,0%	29,3	24,3	20,5%
Comisiones	33,6	33,1	1,6%	5,5	10,1	-45,4%
Estacionamiento	62,5	45,3	38,1%	17,5	13,3	31,7%
Honorarios por gerenciamiento	18,0	14,1	28,5%	5,0	3,7	34,7%
Otros	2,7	4,2	(34,6)%	1,0	2,6	(62,4)%
Total Ingresos antes de expensas y FPC	1.092,3	887,6	23,1%	302,0	245,6	22,9%
Expensas y Fondo de Promoción Colectivo	530,0	434,0	22,1%	136,8	106,2	28,8%
Total Ingresos	1.622,3	1.321,6	22,8%	438,8	351,8	24,7%

¹ Valor Mínimo Asegurado

² Corresponde a los ingresos sobre las ventas brutas de nuestros locatarios

³ Corresponde a los ingresos requeridos a los locatarios para poder ingresar en un contrato de locación o para renovar uno vigente

Apertura Distrito Arcos

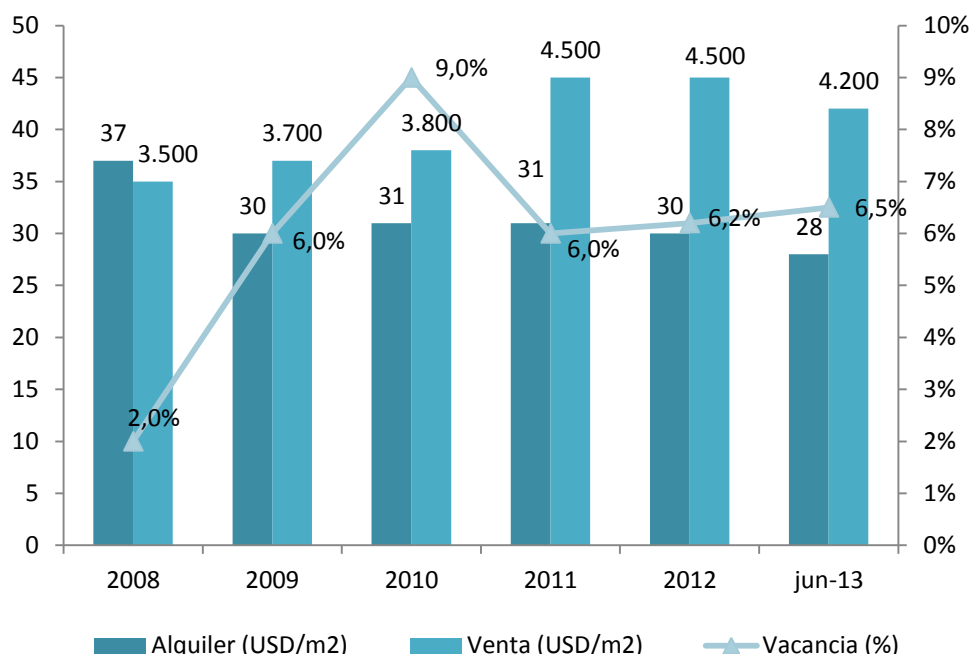
En noviembre próximo, prevemos inaugurar nuestro decimocuarto Centro Comercial. El proyecto se encuentra ubicado en el barrio de Palermo en la ciudad de Buenos Aires, una de las zonas más pobladas y de ingresos medio-altos de la ciudad. Este polo comercial será un Outlet de variedad de marcas Premium, en un entorno a cielo abierto y sumará aproximadamente 14.000 m2 de Área bruta locativa y 65 locales al portfolio de APSA. A continuación, mostramos imágenes de la obra en su estado actual y de la proyección de la obra finalizada.



III. Oficinas y Otros

En cuanto al mercado de oficinas, durante el ejercicio fiscal 2013, los informes de mercado indican que la menor actividad económica y el leve aumento del desempleo en el área metropolitana de Buenos Aires, la vacancia general de los edificios premium de Buenos Aires se encontraba en un 6,5%, mientras que el alquiler por metro cuadrado por mes se ubicó alrededor de los USD 28 por metro cuadrado.

Evolución de la renta y la vacancia en la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: Colliers International

Nuestro portafolio de oficinas Premium observó en 2013 muy buen rendimiento, con niveles de ocupación estables y valores de alquiler creciendo levemente en USD/m2. Observamos un descenso en el Área Bruta Locativa producto de la venta de algunos pisos de nuestros edificios Bouchard Plaza y "Rulero".

Oficina y Otros						
en ARS M	FY 13	FY 12	var a/a	IVT 13	IVT 12	var a/a
Ingresos	291,1	254,0	14,6%	78,0	68,5	13,9%
Resultado Operativo	125,4	105,7	18,6%	40,5	28,8	40,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	36,3	26,7	36,1%	9,1	8,6	6,3%
EBITDA	161,7	132,4	22,2%	49,6	37,4	32,8%

	IVT 13	IIIT 13	IIT 13	IT 13	IVT 12	IIIT 12
Superficie Alquilable (m ²)	131.085	141.287	141.287	142.423	144.666	134.353
Ocupación del Portafolio	97,1%	97,3%	96,5%	96,8%	96,5%	97,0%
Ingreso Mensual (ARS/m ² alquilados)	138,7	128,8	123,1	118,3	114,0	116,5
Ingreso Mensual (USD/m ² alquilados)	25,7	25,1	25,0	25,2	25,2	26,6

- Los ingresos del segmento oficinas se incrementaron un 13,9% en el cuarto trimestre del ejercicio 2013 mientras que el resultado operativo creció un 40,8% en su comparación interanual. Para el acumulado anual, observamos un aumento en los ingresos del 14,6% y un 18,6% en los resultados operativos.
- La ocupación de la cartera se mantuvo estable y al cierre del período alcanzó el 97,1%. La renta de todo el portafolio fue de USD / m² 25,7. Esto refleja la solidez de nuestros activos que se encuentran en las mejores zonas del centro de la Ciudad de Buenos Aires.
- El margen de EBITDA/Ingresos se ubicó en 79,4% por arriba del ratio de 68,8% observado en 2012, este aumento se debe a un aumento en los ingresos mientras que los gastos de administración y comercialización se mantuvieron estables.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de Oficinas y Otros al 30 de junio de 2013.

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos mensuales (ARS miles) ⁽³⁾	Alquileres acumulados anuales de los periodos fiscales (ARS miles) ⁽⁴⁾			Valor de Libros (ARS miles)
						2013	2012	Var a/a	
Oficinas									
Edificio República	Abr-08	19.884	95,2%	100%	2.988	45.381	36.716	23,6%	206.691
Torre Bankboston	Ago-07	14.873	96,4%	100%	2.277	34.181	30.233	13,1%	146.399
Bouchard 551	Mar-07	12.081	100,0%	100%	1.965	42.740	39.626	7,9%	90.383
Intercontinental Plaza	Nov-97	22.535	100,0%	100%	2.739	43.566	35.296	23,4%	70.314
Bouchard 710	Jun-05	15.014	100,0%	100%	2.404	32.825	26.309	24,8%	62.657
Dique IV, Juana Manso 295	Dic-97	11.298	94,4%	100%	1.657	23.262	20.405	14,0%	57.189
Maipú 1300	Sep-95	9.399	97,3%	100%	1.238	21.359	19.036	12,2%	32.221
Libertador 498	Dic-95	620	100,0%	100%	241	3.077	5.256	(41,5)%	3.584
Suipacha 652/64	Nov-91	11.453	89,9%	100%	809	11.672	9.877	18,2%	9.207
Madero 1020	Dic-95	101	100,0%	100%	2	24	31	(22,6)%	155
Dot Building ⁽⁸⁾	Nov-06	11.242	100,0%	96%	1.125	18.660	12.673	47,2%	102.031
Otros Oficina ⁽⁵⁾		2.585	89,4%		210	2.652	8.655	(69,4)%	4.928
Subtotal Oficinas		131.085	97,1%		17.655	279.399	244.113	14,5%	785.759
Otras Propiedades									
Inmuebles Comerciales ⁽⁷⁾		274							17.976
Santa María del Plata S.A.	Jul-97	60.100	100,0%	100%	129	3.804	1.594	138,6%	12.495
Predio San Martín ⁽⁹⁾	May-11	13.814	100,0%	50%	931	7.117	8.150	(12,7)%	87.745
Terreno Catalinas Norte ⁽¹²⁾	Dic-09								109.157
Otras Propiedades ⁽⁸⁾			100,0%		15	803	115	598,3%	25.507
Subtotal Otras Propiedades		74.188	100,0%		1.075	11.724	9.859	18,9%	252.880
Total Oficinas y Otros ⁽⁹⁾									
		205.273	98,0%		18.730	291.123	253.972	14,6%	1.038.639

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/06/13. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/06/13.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 30/06/13 en cada propiedad.

(4) Corresponde al total de alquileres consolidados.

(5) Incluye las siguientes propiedades Avenida de Mayo 595, Rivadavia 2774 y Costeros Dique IV.

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

(7) Incluye las siguientes propiedades: Constitución 1159 y Canteras.

(8) A través de Alto Palermo S.A.

(9) A través de Quality Invest S.A.

IV. Ventas y Desarrollos

Con datos parciales al segundo semestre de 2013 la construcción mostró un aumento de su actividad en términos interanuales. Según el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), el sector evidenció un incremento de 9,4% interanual.

Durante este ejercicio fiscal 2013 y como parte del proceso de rebalanceo de nuestro portfolio iniciado hace algunos años, hemos continuado vendiendo algunos activos no estratégicos de la compañía:

Hemos vendido 11.297 m2 de 5 pisos del edificio Bouchard Plaza por un monto total de USD 36,1 millones y 1.857 m2 de 3 pisos del edificio conocido como "El Rulero" por un monto total de USD 9,6 millones. Asimismo hemos vendido recientemente la totalidad de nuestra participación del 50% del capital social de Canteras Natal Crespo S.A. propietaria de un terreno de 430 hectáreas en la Provincia de Córdoba, por un valor de USD 4,2 millones.

La ganancia contable de la operación alcanzará la suma aproximada de ARS 15 millones.

Ventas y Desarrollos						
en ARS M	FY 13	FY 12	var a/a	IVT 13	IVT 12	var a/a
Ingresos	142,0	162,8	(12,8)%	24,8	73,3	(66,1)%
Resultado Operativo	176,4	100,8	74,9%	133,4	58,5	127,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	0,1	-	-	-	-
EBITDA	176,4	100,9	74,8%	133,4	58,5	127,8%

- Durante el período fiscal 2013 las ventas totalizaron ARS 142,0 presentando una caída del 12,8% con respecto al acumulado al cierre del ejercicio anterior.

Status de Proyectos en Desarrollo

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 primer torre, que representan el 25% de los metros cuadrados vendibles totales destinados a la venta. Al 30 de Junio de 2013, restan por vender 1 departamento y 13 cocheras.

Proyecto Horizons - Vicente López, Olivos, Provincia de Buenos Aires

Al 30 de junio de 2013, se firmaron los boletos de compraventa por el 100% de las unidades propias a ser comercializadas. Las Torres de ambas manzanas están finalizadas.

El Encuentro, Benavidez, Tigre

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

Al 30 de junio de 2013, habiendo comenzado su comercialización en Marzo 2010, han sido vendidos 109 unidades, quedando un total de 5 unidades disponibles para la venta.

Condominios del Alto I – (parcela 2-G)

El emprendimiento se conforma de dos bloques de edificios enfrentados, divididos comercialmente en 8 sub-bloques. Los departamentos (97 unidades) se distribuyen en 6 plantas con cocheras (98 unidades) en el subsuelo. Dentro de los amenities con los que cuenta Condominios del Alto I se cuentan con una piscina con solárium, un salón de usos múltiples,

sauna, un gimnasio con vestuario y un laundry. Por su excelente ubicación y calidad constructiva este desarrollo apunta a un segmento con ingresos medios-altos.

Al 30 de Junio de 2013 el emprendimiento está completamente construido, quedando disponibles para la venta 4 departamentos, 5 cocheras y una baulera.

Condominios del Alto II – (parcela 2-H)

El emprendimiento se conformará de dos bloques de edificios enfrentados, divididos comercialmente en 10 sub-bloques. El emprendimiento contará en total con 189 departamentos distribuidos en 6 plantas y 195 cocheras en dos subsuelos. Dentro de los amenities habrá una piscina con solárium, un salón de usos múltiples, sauna, un gimnasio con vestuario y un laundry. Al 30 de Junio de 2013 las obras en la parcela H se encuentra finalizadas, estando disponibles a esta fecha para la venta 12 departamentos (1.608m2), 24 cocheras y 2 bauleras.

DESARROLLO	Fecha de Adquisición	Área destinada a Ventas (m2) (1)	Total de Unidades/Lotes (2)	Participación efectiva IRSA	Porcentaje Construido	Porcentaje Vendido (3)	Ventas Acum. (ARS miles) (4)	Ventas Acumuladas al 30 de Junio		Valor Libro (ARS miles)
								2013	2012	
Viviendas										
Torres Renoir	sep-99	5.383	28	100,0%	100,0%	100,0%	53.940	-	-	-
Caballito Nuevo	nov-97	67	1	100,0%	100,0%	99,1%	55.401	6.983	9.248	313
Torres de Rosario (5)	abr-99	2.509	16	95,7%	100,0%	60,0%	14.982	4.262	5.002	3.089
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) (9)	ene-07	44.648	467	50,0%	100,0%	100,0%	241.266	117.090	110.596	19.396
Otros Viviendas (6)	-	138.520	1.438				310.895	811	371	83.874
Subtotal Viviendas		191.127	1.950				676.484	129.146	125.217	106.672
Comunidades Residenciales										
Abril/Baldovinos (7)	ene-95	5.137	4	100,0%	100,0%	99,5%	238.175	1.113	-	2.878
El Encuentro	nov-97	6.628	5	100,0%	100,0%	85,0%	15.180	11.698	10.260	1.136
Villa Celina I, II y III	may-92	75.970	219	100,0%	100,0%	100,0%	14.028	-	-	0
Subtotal Com. Residenciales		87.735	228				267.383	12.811	10.260	4.014
Reserva de Tierra										
Puerto Retiro	may-97	82.051	-	50,0%	0,0%	0,0%	-	-	-	51.337
Santa María del Plata	jul-97	715.951	-	100,0%	0,0%	10,0%	-	-	-	158.951
Pereiraola	dic-96	1.299.630	-	100,0%	0,0%	100,0%	46.311	-	-	-
Terreno Rosario (5)	abr-99	31.000	-	95,7%	0,0%	100,0%	11.072		27.273	7.665
Terreno Caballito	nov-97	7.451	-	100,0%	0,0%	100,0%	-	-	-	-
Neuquén (5)	jul-99	4.332	1	95,7%	0,0%	100,0%	-	-	-	48.874
Terreno Baicom	dic-09	34.500	1	50,0%	0,0%	0,0%	-	-	-	4.459
Terreno Beruti (5)	jun-08	3.207	-	95,7%	0,0%	100,0%	-	-	-	9.264
Pilar	may-97	740.237	-	100,0%	0,0%	0,0%	-	-	-	1.550
Espacio Aéreo Coto (5)	sep-97	16.167	284	95,7%	0,0%	0,0%	-	-	-	8.945
Torres Jardín IV	jul-96	3.176	-	100,0%	0,0%	100,0%	-	-	-	-
Terreno Caballito (5)	oct-98	23.389	-	95,7%	0,0%	0,0%	-	-	-	-
Patio Olmos (5)	sep-07	5.147	-	95,7%	100,0%	0,0%	-	-	-	31.333
UOM Luján	may-08	1.176.000	-	-	-	-	-	-	-	41.861
Otras Res. de Tierra (8)	-	13.680.711	1	-	-	-	2.213	-	-	92.477
Subtotal Res. de Tierras		17.822.949	287	-	-	-	59.908	39	27.273	456.716
TOTAL		18.101.811	2.465	-	-	-	1.003.775	141.996	162.750	567.402

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.-

(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 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.

(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.

V. Hoteles

En relación al sector Hotelero, la encuesta de ocupación hotelera llevada a cabo por el INDEC, revela que la ocupación hotelera promedio a mayo de 2013 fue del 52,9%, cayendo alrededor de seis puntos porcentuales que el 58,2% registrado durante el mismo período de 2012. Esto se debe principalmente a la retraída de turistas provenientes de Brasil y de Europa.

Nuestros hoteles, si bien han recuperado sus niveles de ingresos sustancialmente en comparación con el ejercicio anterior, muestran resultados operativos negativos debido al incremento de los costos operativos.

Hoteles						
en ARS M	FY 13	FY 12	var a/a	IVT 13	IVT 12	var a/a
Ingresos	225,8	170,0	32,8%	51,1	40,0	27,9%
Resultado Operativo	(21,0)	(9,2)	126,4%	(12,2)	(10,1)	21,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	18,0	13,3	35,2%	3,6	3,4	6,2%
EBITDA	(3,4)	4,0	-	(8,6)	(6,7)	29,5%
	IVT 13	IIIT 13	IIT 13	IT 13	IVT 12	IIIT 12
Ocupación Promedio	65,8%	65,9%	65,9%	62,4%	63,0%	62,4%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	876	872	872	862	701	703
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	163	170	177	184	163	162

* No incluye el hotel Savoy por no ejercer control al tener el 49% de la sociedad

- Por lo anteriormente explicado, el segmento hoteles ha registrado un crecimiento de 32,8% en su nivel de ingresos en el año 2013 comparado con el año anterior. En términos operativos, el resultado cayó un 126,4%.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 30 de junio de 2013:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación Efectiva de IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación Promedio ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación (ARS) ⁽²⁾	Ventas al 30 de Junio de los períodos fiscales (ARS miles)			Valor de Libros (ARS miles)
						2013	2012	Var a/a	
Intercontinental ⁽³⁾	nov-97	76,3%	309	67,9%	737	87.081	85.977	1,3%	48.048
Sheraton Libertador ⁽⁴⁾	mar-98	80,0%	200	74,1%	684	52.089	55.642	(6,4)%	33.307
Llao Llao ⁽⁵⁾	jun-97	50,0%	201	54,2%	1.401	86.666	28.393	205,2%	86.845
Total	-	-	710	65,4%	941	225.836	170.012	32,8%	168.200

Notas:

(1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.-

(2) Promedio acumulado en el período de 12 meses.-

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

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

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

VI. Internacional

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

IRSA, de manera indirecta, posee el 49% de New Lipstick LLC, una compañía holding titular de la sociedad Metropolitan cuyo patrimonio está compuesto principalmente por un edificio de oficinas conocido como "Lipstick Building" y la deuda asociada a ese activo. La misma asciende a USD 115,0 millones tras una reestructuración oportunamente informada por IRSA. El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en Midtown Manhattan, que cuenta con un área bruta locativa superior a los 57.500 m².

Lipstick	jun-13	jun-12	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	57.842	58.019	0,3%
Ocupación	86,2%	86,3%	(0,1)%
Renta (USD/m2)	62,9	62,6	0,4%

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

IRSA adquirió en diciembre de 2010 un edificio ubicado en 183 Madison Avenue, New York, NY, a través de Rigby 183 LLC ("Rigby 183"), en la cual IRSA participaba indirectamente a través de IMadison LLC ("IMadison") en un 49% al cierre del ejercicio fiscal 2012. La propiedad adquirida se trata de un edificio, destinado al alquiler de oficinas y en sus pisos bajos, destinado al alquiler de locales comerciales. El edificio cuenta con 19 pisos y una superficie alquilable neta superior a los 23.200 m².

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%, consolidando los resultados de la inversión en los estados de resultados de la compañía.

Al 30 de junio de 2013, el edificio mostraba una ocupación del 98,5%.

Madison	jun-13	jun-12	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	23.489	23.489	0,0%
Ocupación	98,5%	91,4%	7,8%
Renta (USD/m2)	40,3	36,0	12,1%

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. Las mencionadas acciones preferidas devengarán un dividendo preferido del 6.25% anual, y poseerán los mismos derechos políticos que las acciones ordinarias. Adicionalmente, sujeto a ciertas limitaciones, serán convertibles a acciones ordinarias a razón de diez acciones por cada acción preferida por un plazo de 5 años.

Asimismo, como parte del Acuerdo, la Compañía Inversora ha recibido warrants para adquirir 30 millones de acciones ordinarias adicionales. Sujeto a ciertas limitaciones, los warrants podrán ser ejercidos en cualquier momento dentro del periodo de 5 años de cerrada la transacción (con ejercicio forzado bajo ciertas condiciones después de 3 años de dicho cierre) a un precio de USD 1,20 por acción.

Conforme a los acuerdos de inversión, RES tiene derecho a designar hasta 4 directores de un total de 9 y a ejercer derechos de preferencia sobre futuras emisiones. A la fecha, RES ha designado los 4 directores y posee derecho a voto por el 34% de SHI. Del mismo modo, el ejercicio de los derechos de conversión en acciones ordinarias tanto de acciones preferidas como de warrants está limitado al mismo porcentaje.

Supertel es un REIT listado en Nasdaq bajo el símbolo "SPPR" y se focaliza en hoteles de categoría media y de estadías 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.

Supertel envió a la SEC un Prospecto de Emisión por hasta 16.700.000 acciones ordinarias.

Sujeto a una emisión mínima de US\$100 millones, RES se comprometió a convertir 2 millones de acciones preferidas en acciones ordinarias, una vez que se hayan realizado los ajustes correspondientes al precio de conversión. Como resultado de la conversión, asumiendo que el precio de emisión sea de US\$ 6,5 (Precio medio del rango de emisión), RES será poseedor de aproximadamente 3.076.923 acciones ordinarias. Adicionalmente y a cambio de la conversión antes mencionada, Supertel emitirá a favor de RES, 2.500.000 warrants convertibles en 2.500.000 acciones ordinarias con un precio de ejercicio del 110% del precio de emisión y vencimiento a 5 años de la misma. Estas condiciones se aplicaran también a los 3.750.000 warrants que actualmente RES posee.

En el supuesto que RES no participe de esta emisión, su poder de voto se reducirá al 16,5%.

Inversión en Hersha Hospitality Trust

Hersha es un REIT listado en la New York Stock Exchange, bajo el símbolo "HT". Hersha invierte principalmente en hoteles institucionales ubicados en centros comerciales, centros suburbanos comerciales y destinos y mercados secundarios ubicados principalmente dentro del área noreste de los Estados Unidos y en mercados seleccionados de la costa oeste de los Estados Unidos. Hersha realiza adquisiciones en localizaciones donde cree son mercados en desarrollo y dispone de un management intensivo intentando crear y aumentar valor agregado a largo plazo.

El 17 de Junio de 2013, IRSA a través de subsidiarias, ha vendido 13.282.218 acciones ordinarias de Hersha Hospitality Trust (de las cuales IRSA poseía indirectamente 9.754.486) por un monto total de aproximadamente USD 73 millones (USD/acción 5,5).

De esta manera, la participación indirecta de IRSA en Hersha se redujo del 7,19% al 0,49%, quedando un remanente de 1.000.000 de acciones ordinarias.

VII. Deuda financiera y Otros

Deuda Financiera Consolidada al 30 de Junio de 2013

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ¹	Tasa	Vencimiento
Descubierto Bancario	ARS	27,0	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	9,5	BADLAR + 249 bps	ago-13
ON IRSA Serie III Clase IV	USD	25,4	7,45%	feb-14
Hipoteca Edificio Belmont Madison (4)	USD	75,0	4,22%	ago-17
Deuda Total de IRSA		436,9		
Descubierto Bancario	ARS	51,0	Float	< 30 d
Préstamo Sindicado - Arcos	ARS	21,9	15,01%	nov-15
Otros Préstamos	ARS	5,4	15,01%	dic-15
ON APSA Serie I Clase I (3)	USD	120,0	7,875%	may-17
Préstamo Sindicado - Neuquén	ARS	20,6	15,25%	jun-16
Financiamiento del Vendedor	USD	13,9	5,00%	jul-17
Deuda Total de APSA		232,8		
Deuda Total Consolidada		669,7		
Caja Consolidada		147,9		
Recompra de Deuda		13,9		
Deuda Neta Consolidada		507,9		

¹ Valor nominal del capital expresado en USD a tipo de cambio 5,388 ARS = 1 USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

² Al 30/06/13 APSA había recomprado por un monto de valor nominal de USD 10,0 millones.

³ Al 30/06/13 APSA había recomprado por un monto de valor nominal USD 3,9 millones.

⁴ Sin Recurso a IRSA.

Hechos posteriores

Estos hechos ocurrieron con posterioridad al 30 de junio de 2013, fecha de cierre del ejercicio:

Recompra de acciones

El Directorio de la Sociedad ha resuelto iniciar un proceso de recompra de acciones propias hasta el 30 de Junio de 2014, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV. Dichas adquisiciones se realizarán con ganancias líquidas y reservas libres de la Sociedad, hasta ARS 200.000.000 o hasta el 5% del capital social de la Sociedad, en la forma de acciones o de Global Depositary Shares representativo de 10 acciones cada uno. El límite diario de las operaciones será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.

Dividendos Banco Hipotecario

La asamblea general ordinaria de accionistas de Banco Hipotecario S.A. aprobó la distribución de dividendos en efectivo a las acciones ordinarias por la suma de ARS 30,0 millones con cargo al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012. En función de su tenencia IRSA recibirá la suma de ARS 9,2 millones.

Participación en Avenida

A través de nuestra subsidiaria APSA, hemos suscripto 3.703.704 acciones de Avenida Inc., representativas del 23,08% de su capital social, la cual se dedicará al negocio de e-commerce. El monto de la operación fue fijado en ARS 13,0 millones, los cuales ya han sido abonados en su totalidad. APSA tiene una opción de incrementar dicha participación hasta un 33,33% de la compañía.

Suscripción Dolphin Fund Ltd. ("Dolphin")

Con posterioridad al cierre del ejercicio, hemos suscripto, a través de nuestras subsidiarias Tyrus y Ritelco, acciones de Dolphin por la suma de U\$S 75 millones.

Dolphin es un fondo de inversión abierto, cuyo objetivo de inversión es lograr la apreciación del capital a largo plazo. En ese sentido, concentra sus inversiones en oportunidades que representan un potencial de ganancia de capital. La filosofía de inversión se basa en la identificación de valor y potencial de crecimiento que aun no han sido detectadas y busca anticipar las tendencias de los mercados, tanto emergentes como desarrollados.

VIII. Operaciones Financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,77% al 30 de Junio de 2013 (sin considerar acciones propias en cartera). Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>. Durante el año 2013 la participación en BHSA le ha generado a IRSA una ganancia de ARS 59,9 millones.

IX. Conciliación con el Estado de Resultados Consolidados

	Total Segmento		Negocios Conjuntos		Estado de Resultados	
	FY13	FY12	FY13	FY12	FY13	FY12
Ingresos	2.323,4	1.913,2	(136,2)	(122,8)	2.187,2	1.790,3
Costos	(1.193,5)	(956,9)	105,9	98,3	(1.087,6)	(858,7)
Ganancia/Perdida Bruta	1.129,9	956,2	(30,3)	(24,6)	1.099,6	931,7
Resultado por Venta de Propiedades de Inversión	183,8	116,7	-	-	183,8	116,7
Gastos generales y de administración	(197,0)	(176,7)	2,2	2,4	(194,8)	(174,3)
Gastos de comercialización	(117,1)	(96,0)	11,0	11,2	(106,1)	(84,8)
Otras ganancias operativas, netas	91,8	(37,0)	1,5	4,5	93,3	(32,4)
Ganancia/ Pérdida operativa antes de resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.091,3	763,2	(15,7)	(6,4)	1.075,6	756,8
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(20,1)	14,8	12,7	(3,1)	(7,4)	11,7
Ganancia/ Pérdida operativa antes del resultado financiero e impuesto a las ganancias	1.071,3	777,9	(3,0)	(9,5)	1.068,2	768,4

30 de Junio de 2013							
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	686.1	125.4	176.4	(21.0)	129.3	(4.9)	1.091.3
Depreciaciones y amortizaciones	152.6	36.3	1	18,0	17.6		224.4
EBITDA 2013	838.7	161.7	176.5	(3.0)	146.9	(4.9)	1.315. 8

30 de junio de 2012							
---------------------	--	--	--	--	--	--	--

30 de Junio de 2012							
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	569.0	105.7	100.8	(9.3)	(8.8)	5.8	763.2
Depreciaciones y amortizaciones	132.8	26.7	0,1	13.3		-	172.8
EBITDA 2012	701.8	132.4	100.9	4.0	(8.8)	5.8	936.0

	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
VARIACIÓN EBITDA (ARS)	137.0	29.3	75.5	(7.0)	155.7	(10.7)	379.8
VARIACIÓN EBITDA (%)	19,5%	22,2%	74,8%	-	-	-	40,6%

X. Breve comentario sobre perspectivas para el próximo ejercicio

Nuestros negocios de renta en Argentina y las inversiones fuera del país han mostrado muy buenos resultados en 2013. Creemos que la diversificación de nuestro negocio en activos de real estate en Argentina y fuera del país nos posiciona favorablemente para encarar todos los desafíos y oportunidades que presente el 2014.

El ejercicio 2014 será especial. Inauguraremos el centro comercial N° 14 del portfolio y el primer Outlet Premium de la ciudad de Buenos Aires. Con 65 locales, 14.000 m2 de área bruta locativa y una inversión de aproximadamente ARS 200 millones, "Distrito Arcos" será un espacio a cielo abierto con variedad de marcas Premium en el exclusivo barrio de Palermo. Prevemos la apertura para noviembre próximo con una alta ocupación ya que hemos recibido una gran aceptación por parte de locatarios teniendo suscripto a la fecha más del 80% de los contratos de alquiler. Esperamos que esta nueva propuesta, que combinará el concepto comercial con el cultural, logre el éxito de nuestros últimos desarrollos.

Por otra parte, avanzaremos en la obra de nuestro próximo shopping center, en la ciudad de Neuquén, el cual esperamos abrir durante el ejercicio 2015. Este proyecto, tan esperado por la población de la ciudad, será el primero de la compañía en la Patagonia argentina y creemos que, dado el progreso económico que evidenció Neuquén en los últimos años, tendrá el mismo éxito que el resto de los shoppings que APSA maneja en las plazas del interior del país.

Además de avanzar en los nuevos desarrollos, prevemos seguir trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales shoppings a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores y comercios.

En relación al negocio de oficinas, seguiremos trabajando en la consolidación del mejor portfolio de oficinas Premium en la ciudad de Buenos Aires. En este sentido, prevemos seguir vendiendo activos no estratégicos del portfolio a precios atractivos a la vez que estamos evaluando el lanzamiento de un edificio en Catalinas, en un predio que la Compañía adquirió en diciembre de 2009. Asimismo, continuaremos trabajando en lograr la máxima ocupación de nuestros edificios y cerrando los mejores contratos de locación, atrayendo a nuevas firmas que busquen alojarse en nuestros espacios.

Esperamos que el sector hotelero, que experimentó en 2013 una baja en la afluencia de turistas extranjeros, recupere sus niveles de tarifa y ocupación y que nuestros hoteles Intercontinental y Sheraton Libertador vuelvan a posicionarse entre las mejores alternativas de la ciudad de Buenos Aires.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, hemos evidenciado este año una mejora en los indicadores operativos de nuestros edificios de Nueva York producto de la experiencia de nuestro management en la administración de activo de bienes raíces. Asimismo, hemos evidenciado una recuperación en los precios del real estate en Estados Unidos aunque aún no se ha alcanzado los niveles anteriores a la crisis financiera de 2009. Esperamos que durante el próximo año fiscal podamos cerrar los mejores contratos de locación y alcanzar la plena ocupación de nuestros edificios. Seguiremos apuntando a la búsqueda de inversiones selectivas que sirvan como cobertura de inflación futura, y que a la vez comprendan activos de alta calidad a precios atractivos o con estructuras de capital que presenten la posibilidad de ser optimizadas.

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

Estados de situación financiera consolidados
al 30 de junio de 2013 y 2012 y al 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)

	30/06/2013	30/06/2012	01/07/2011
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	3.992.530	3.275.226	3.340.081
Propiedades, planta y equipo	212.673	228.033	235.245
Propiedades para la venta	178.425	167.109	155.876
Activos intangibles	79.653	29.389	31.900
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.423.936	1.445.815	1.373.215
Activos por impuesto diferido	85.236	34.255	17.903
Activos restringidos	10.881	-	-
Créditos por impuesto a las ganancias	130.086	103.263	78.387
Créditos por ventas y otros créditos	85.126	93.109	86.622
Inversiones en activos financieros	267.455	655.660	432.676
Instrumentos financieros derivados	21.208	18.434	60.442
Total del activo no corriente	6.487.209	6.050.293	5.812.347
Activo corriente			
Propiedades para la venta	11.689	9.714	26.115
Inventarios	16.321	15.659	6.820
Activos restringidos	1.022	-	-
Créditos por ventas y otros créditos	769.333	475.877	419.995
Inversiones en activos financieros	244.053	78.909	65.076
Efectivo y equivalentes de efectivo	796.902	259.169	301.559
Total del activo corriente	1.839.320	839.328	819.565
TOTAL DEL ACTIVO	8.326.529	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	(20.782)	(15.714)	-
Reserva por conversión	50.776	14.502	-
Reserva por pagos basados en acciones	8.258	2.595	-
Reserva legal	85.140	71.136	57.031
Reserva para nuevos proyectos	492.441	419.783	391.262
Resultados no asignados	634.577	510.853	656.525
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	2.745.538	2.649.341	2.751.004
Interés no controlante	385.151	390.428	331.609
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	3.130.689	3.039.769	3.082.613
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	211.118	166.656	149.355
Préstamos	2.922.642	2.048.397	1.725.272
Pasivos por impuesto diferido	395.936	411.232	485.032
Remuneraciones y cargas sociales	3.160	-	-
Provisiones	57.737	17.823	12.881
Total del pasivo no corriente	3.590.593	2.644.108	2.372.540
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	688.861	500.926	414.186
Impuesto a las ganancias a pagar	79.065	104.869	57.791
Remuneraciones y cargas sociales	49.010	39.607	34.089
Instrumentos financieros derivados	1.732	-	-
Préstamos	772.529	557.896	667.587
Provisiones	14.050	2.446	3.106
Total del pasivo corriente	1.605.247	1.205.744	1.176.759
TOTAL DEL PASIVO	5.195.840	3.849.852	3.549.299
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	8.326.529	6.889.621	6.631.912

**Estados de resultados consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio 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)

	30/06/2013	30/06/2012
Ingresos	2.187.180	1.790.316
Costos	(1.087.611)	(858.658)
Ganancia bruta	1.099.569	931.658
Resultado por venta de propiedades de inversión	183.767	116.689
Gastos generales y de administración	(194.841)	(174.347)
Gastos de comercialización	(106.125)	(84.773)
Otros resultados operativos, netos	93.268	(32.446)
Ganancia operativa	1.075.638	756.781
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(7.391)	11.660
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	1.068.247	768.441
Ingresos financieros	137.308	105.864
Costos financieros	(776.896)	(530.870)
Otros resultados financieros	1.396	(1.821)
Resultados financieros, netos	(638.192)	(426.827)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	430.055	341.614
Impuesto a las ganancias	(132.847)	(116.938)
Ganancia del ejercicio	297.208	224.676
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	238.737	203.891
Interés no controlante	58.471	20.785
Ganancia por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (Nota 37):		
Básica	0,41	0,35
Diluida	0,41	0,35

Estados de resultados integrales consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio 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)

	30/06/2013	30/06/2012
Ganancia del ejercicio	297.208	224.676
Otros resultados integrales:		
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a ganancia o pérdida:		
Diferencia de conversión	56.799	14.682
Otros resultados integrales del ejercicio (i)	56.799	14.682
Total de resultados integrales del ejercicio	354.007	239.358
 Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	287.926	218.393
Interés no controlante	66.081	20.965

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

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

Estados de flujo de efectivo consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio 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)

	30/06/2013	30/06/2012
Actividades operativas:		
Efectivo generado por las operaciones	1.165.771	841.869
Impuesto a las ganancias pagado	(243.815)	(128.387)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	921.956	713.482
Actividades de inversión:		
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos	(67.438)	(17.138)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos	(25.899)	(21.769)
Adquisición de propiedades de inversión	(210.456)	(110.968)
Cobros por venta de propiedades de inversión	127.688	132.941
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(13.415)	(12.985)
Adquisición de activos intangibles	(800)	(2.360)
Incremento de inversiones en activos financieros	(289.284)	(225.932)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros	540.509	17.337
Anticipos a proveedores por compra de propiedades de inversión y propiedades plantas y equipos	(15.780)	(9.924)
Adquisición de subsidiaria, neto de fondos adquiridos	(117.874)	-
Intereses cobrados	6.167	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(41.591)	(122.887)
Dividendos cobrados	54.246	12.321
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas	701	103.711
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(53.226)	(257.653)
Actividades de financiación:		
Emisión de obligaciones negociables no convertibles	-	295.030
Toma de préstamos	646.750	123.218
Cancelación de préstamos	(353.689)	(419.911)
Cancelación de compras financiadas	(10.910)	(23.304)
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias	(4.062)	(8.054)
Dividendos pagados	(239.652)	(267.515)
Aportes del interés no controlante	6.511	55.953
Intereses pagados	(269.786)	(248.277)
Cancelación por compra de interés no controlante	(152.102)	-
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos	70.672	(6.935)
Reintegro de dividendos	-	6.937
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(306.268)	(492.858)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	562.462	(37.029)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	259.169	301.559
Pérdida por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo	(24.729)	(5.361)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	796.902	259.169

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24° Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18° Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7° Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

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

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com



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