



Anuncio de Resultados 1º Trimestre PF 2014



Alto Palermo Shopping – Ciudad de Buenos Aires





**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente a los primeros tres meses del año fiscal 2014
Viernes, 15 de Noviembre de 2013, 13:00 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)

0-800-666-0273 (Argentina)

Con el pin #99634184

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.mzvaluemonitor.com/Cover.aspx?PlatformId=1861>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 22 de Noviembre de 2013

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

855-859-2056 (USA)

Con el pin # 99634184

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

Para mayor información

Alejandro Elsztain – IIVP

Matías Gaivironsky – CFO

+ (5411) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

www.irsa.com.ar

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima anuncia los resultados para el primer trimestre del año fiscal 2014:

Datos Sobresalientes

Dentro de las actividades del primer trimestre del ejercicio fiscal 2014 se puede destacar lo siguiente:

- Durante el primer trimestre de 2014 observamos muy buenos resultados operativos. El EBITDA de la compañía creció un 14,5% respecto a 2013, explicado principalmente por el segmento Centros Comerciales.
- El resultado neto fue de Ps. 35,3 millones, un 30,5% menor al observado en igual período de 2013 explicado principalmente por mayores cargas financieras y diferencias de tipo de cambio.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 28,5% respecto al primer trimestre de 2013 y la ocupación del portfolio se ubicó en 98,6%. El EBITDA del segmento creció un 27,1% y el margen de EBITDA sobre ingresos alcanzó el 78,6%.
- Los ingresos del segmento de oficinas crecieron un 5,3% explicado por la menor superficie locativa dada las ventas realizadas en 2013. Aumentamos la ocupación de nuestro portafolio al 97,3%.
- Durante este trimestre lanzamos un programa de recompra de acciones propias por hasta ARS 200 millones o el 5% del capital social.
- La asamblea de accionistas llevada a cabo el pasado 31 de octubre aprobó el pago de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 250 millones.

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

Buenos Aires, 11 de Noviembre de 2013 - IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (NYSE: IRS) (BCBA: IRSA), la mayor empresa de bienes raíces en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el período de tres meses finalizado el 30 de Septiembre de 2013.

Resultados Consolidados del Período

(en ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

en ARS M	IT 14	IT 13	Var (ARS)	var (%)
Ingresos	621,4	483,0	138,4	28,7%
Resultado Operativo	229,1	197,9	31,2	15,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	55,1	50,4	4,7	9,3%
EBITDA ¹	284,2	248,3	35,9	14,5%
Ganancia del Período	35,3	50,8	(15,5)	(30,5)%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	32,4	41,1	(8,7)	(21,2)%
Atribuible a interés no controlante	2,9	9,7	(6,8)	(70,1)%

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

- ▶ Los Ingresos y el EBITDA para el primer trimestre de 2014 fueron 28,7% y 14,5% mayores que en el primer trimestre de 2013, explicado principalmente por un aumento en los ingresos de los segmentos: "Centros Comerciales", "Oficinas y otros" y "Hoteles", compensado por menores resultados en los segmentos "Ventas y Desarrollos" y "Operaciones Financieras y Otros".
- ▶ El Resultado Neto para los 3 meses de 2014 fue de ARS 35,3 millones, un 30,5% inferior a lo registrado durante el mismo período de 2013 debido principalmente, a menores resultados financieros y diferencias de tipo de cambio.

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

Durante el año 2013, el consumo privado permaneció como el principal impulsor de la economía, creciendo a tasas cercanas al 6% interanual, favorecido por el incremento en los ingresos nominales laborales, que de acuerdo con el INDEC crecieron un 25% interanual. Ello, sumado al dinamismo que presentó el crédito al consumo de las familias con incrementos interanuales del 31%, se vio reflejado en todas las actividades del comercio minorista, que mantienen su sólido ritmo de crecimiento.

Las ventas de nuestros locatarios crecieron un 28,5% durante el primer trimestre del período 2014 comparado con igual período de 2013, en línea con lo observado en el mercado.

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

	IT 14	IT 13	var %
Ingresos	455,8	355,6	28,2%
Resultado Operativo	207,1	154,0	34,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	36,8	38,0	(3,2)%
EBITDA	244,0	192,0	27,1%

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

	IT 14	IVT 13	IIIT 13	IIT 13	IT 13
Superficie Alquilable Total (m ²) ^[1]	307.721	308.793	308.793	309.021	309.021
Ventas de Locatarios (ARS M acumulados 12 M)	13.276,8	12.479,2	11.749,4	11.148,2	10.469,1
Ocupación ^[1]	98,6%	99,1%	98,7%	99,8%	98,4%

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

- ▶ Durante el primer trimestre de 2014, las ventas de locatarios de centros comerciales alcanzaron ARS 3.586,8 millones (un incremento del 28,5% contra el mismo período del año anterior). Este incremento se debe al buen desempeño que tuvieron todos los Centros Comerciales de la Compañía.
- ▶ El margen de EBITDA/Ingresos para el primer trimestre del período fiscal 2014 excluyendo ingresos por expensas y fondo de publicidad comercial alcanzó el 78,6%, en línea con el año anterior.
- ▶ La ocupación del portafolio se mantuvo en 98,6% mostrando una leve caída en relación al trimestre pasado debido a una menor ocupación en dos de nuestros shoppings del interior del país debido a la realización de obras en algunos locales. En Alto Rosario hubo al cierre del ejercicio 1.130 m² vacantes pero con un nuevo contrato de locación para el próximo trimestre, y en Mendoza Plaza Shopping 1.092 m² vacantes al cierre del ejercicio pero con una nueva propuesta de locatarios para el próximo trimestre.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2013

Datos operativos de nuestros Centros Comerciales al 30 de septiembre de 2013

Centros Comerciales	Fecha de Adquisición	ABL (m2) ^[1]	Locales	Ocupación (%) ^[2]	Participación APSA ^[3]	Valor de Libros (ARS miles) ^[4]
Alto Palermo	nov-97	18.122	144	99,6%	100,0%	234.433
Abasto Shopping ^[4]	jul-94	37.022	171	100,0%	100,0%	288.767
Alto Avellaneda	nov-97	36.494	139	99,7%	100,0%	140.463
Paseo Alcorta	jun-97	13.666	107	100,0%	100,0%	122.885
Patio Bullrich	oct-98	11.617	86	100,0%	100,0%	121.811
Buenos Aires Design	nov-97	13.354	62	95,9%	53,7%	17.108
Dot Baires Shopping	may-09	48.646	152	99,9%	80,0%	459.872
Soleil	jul-10	15.190	78	100,0%	100,0%	92.992
Alto Noa Shopping	mar-95	19.084	88	100,0%	100,0%	33.209
Alto Rosario Shopping ^[5]	nov-04	28.306	145	94,4%	100,0%	125.409
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.272	146	96,0%	100,0%	112.260
Córdoba Shopping	dic-06	15.679	105	100,0%	100,0%	69.552
La Ribera Shopping	ago-11	8.269	49	97,4%	50,0%	17.855
Total		307.721	1.472	98,6%		1.836.616

Notas:

- (1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.-
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del período.-
(3) Participación efectiva de APSA en cada una de sus unidades de negocio. IRSA cuenta con una participación del 95,68 % 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) No incluye el museo de los niños (3.732 en Abasto y 1.261 en Alto Rosario).-

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de Septiembre de los períodos fiscales
(ARS millones)

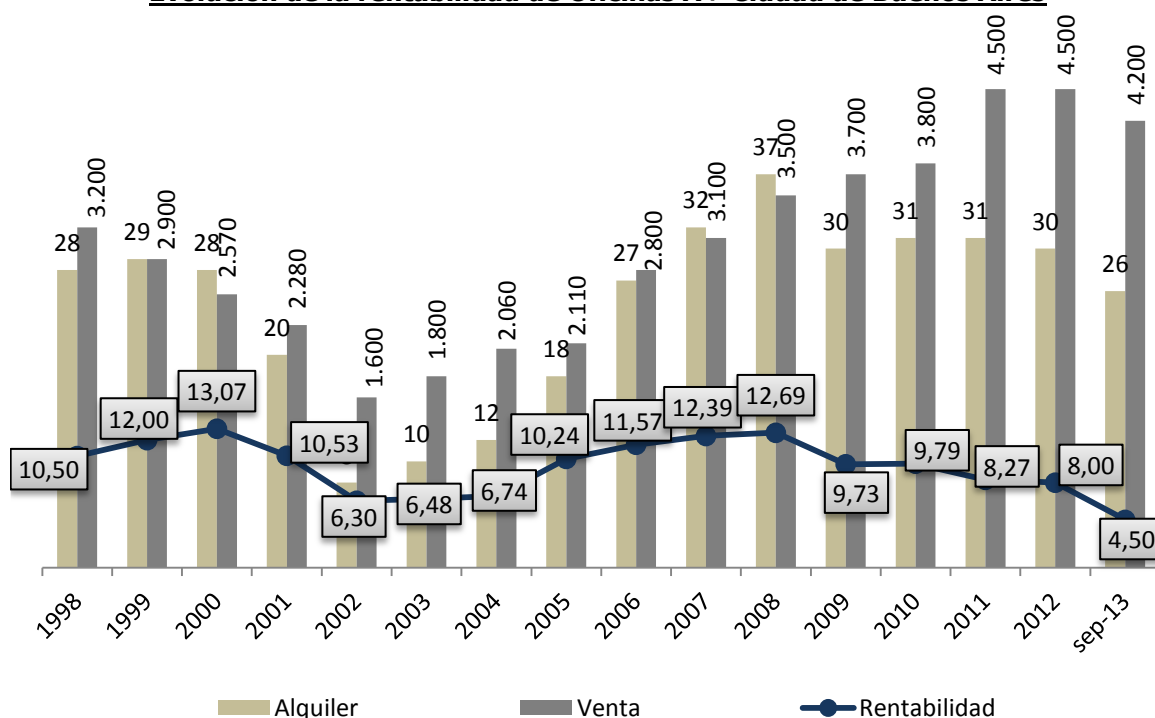
Centros Comerciales	1T 14	1T 13	Var %
Alto Palermo	466,1	355,3	31,2%
Abasto Shopping	561,0	439,0	27,8%
Alto Avellaneda	518,6	423,0	22,6%
Paseo Alcorta	235,6	175,1	34,6%
Patio Bullrich	149,4	123,4	21,1%
Buenos Aires Design	66,6	57,2	16,4%
Dot Baires Shopping	438,1	345,9	26,7%
Soleil	144,4	70,2	105,7%
Alto Noa Shopping	168,8	140,2	20,4%
Alto Rosario Shopping	300,8	243,1	23,7%
Mendoza Plaza Shopping	349,3	269,4	29,7%
Córdoba Shopping	122,0	95,9	27,2%
La Ribera Shopping	66,1	53,4	23,8%
Total	3.586,8	2.791,2	28,5%

Ingresos por Concepto	IT14	IT13	Var %
Alquiler Básico	174,7	137,8	26,8%
Alquiler Complementario	73,0	56,7	28,8%
Total Alquileres de Locales	247,8	194,5	27,4%
Derechos de Admisión	28,5	24,1	18,4%
Comisiones	8,2	4,2	95,9%
Estacionamiento	19,7	15,1	30,2%
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	5,3	4,1	29,5%
Otros	0,9	0,4	128,1%
Total Ingresos antes de expensas y FPC	310,4	242,4	28,1%
Expensas y fondo de promoción colectivo	145,5	113,2	28,5%
Total Ingresos	455,8	355,6	28,2%

III. Oficinas y otros

El mercado local de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. Si bien los niveles de renta en USD/m² disminuyeron con respecto al año 2012, los precios de venta se mantienen estables por encima de los USD/m² 4.000, lo que evidencia una sólida demanda por los espacios Premium de oficinas en la Ciudad de Buenos Aires. Esto generó una caída en el cap-rate respecto a sus niveles históricos.

Evolución de la rentabilidad de Oficinas A+ Ciudad de Buenos Aires



Fuente: LJ Ramos

La performance de nuestras unidades de oficinas se mantuvo estable en sus niveles de renta y ocupación durante el primer trimestre del año alcanzando los ARS 74,0 millones de ingresos y una ocupación de 97,3%.

en ARS M	IT 14	IT 13	var %
Ingresos	74,0	70,3	5,3%
Resultado Operativo	29,7	31,1	(4,5)%
Depreciaciones y Amortizaciones	8,5	8,8	(3,4)%
EBITDA	38,2	39,9	(4,3)%

	IT 14	IVT 13	IIIT 13	IIT 13	IT 13
Ocupación	97,3%	97,1%	97,3%	96,5%	96,8%
Ingreso Mensual (ARS/ m2 alquilados)	148,5	138,7	128,8	123,1	118,3
Ingreso Mensual (USD/m² alquilados)	25,6	25,7	25,1	25,0	25,3

- Los ingresos del segmento oficinas se incrementaron un 5,3% en el primer trimestre del ejercicio 2014 mientras que el resultado operativo disminuyó 4,5%. Debemos destacar que el área bruta locativa se redujo un 8% como consecuencia de las ventas de 13.154 m² correspondientes a 3 pisos del edificio "La Nación" y 5 pisos del edificio "El Rulero" durante el ejercicio fiscal 2013.
- La ocupación de la cartera alcanzó el 97,3% y el ingreso mensual por metro cuadrado en los espacios Premium alcanzó los ARS 148,5, manteniéndose su precio en dólares en línea con el mercado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2013

- El margen de EBITDA/Ingresos, excluyendo los ingresos por expensas, se ubicó en 60,9% en el primer trimestre de 2014, aproximadamente 10 puntos porcentuales por debajo del valor registrado durante el mismo trimestre de 2013, debido a la reducción de área bruta locativa y al déficit de expensas.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de Septiembre de 2013.

(ARS miles)

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable M ² (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA	Valor libro (3)
Oficinas					
Edificio República	28/04/08	19.884	88,2%	100%	205.569
Torre Bankboston	27/08/07	14.873	100,0%	100%	145.403
Bouchard 551	15/03/07	12.081	100,0%	100%	89.791
Intercontinental Plaza	18/11/97	22.535	100,0%	100%	69.064
Bouchard 710	01/06/05	15.044	100,0%	100%	62.343
Dique IV, Juana Manso 295 (8)	02/12/97	11.298	94,4%	100%	60.648
Maipú 1300	28/09/95	9.399	97,3%	100%	31.665
Libertador 498	20/12/95	620	100,0%	100%	3.525
Suipacha 652/64	22/11/91	11.453	100,0%	100%	9.008
Madero 1020	21/12/95	101	100,0%	100%	150
Dot Building (9)	28/11/06	11.242	100,0%	76%	101.095
Otros Oficina (4)	N/A	2.585	89,4%	N/A	532
Subtotal Oficinas		131.115	97,3%	N/A	778.803
Otras Propiedades					
Inmuebles Comerciales (5)	N/A	312	-	N/A	758
Santa María del Plata S.A.	10/07/97	60.100	-	100%	12.516
Nobleza Piccardo	31/05/11	48.590	100,0%	50%	10.480
Otras Propiedades (6)	N/A	3.996	100,0%	N/A	8.762
Subtotal Otras Propiedades		112.998	99,7%	N/A	32.516
TOTAL OFICINAS Y OTROS (7)		244.113	98,4%	N/A	811.319

Notas:

- (1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/09/13. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
- (2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/09/13.
- (3) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más el ajuste por inflación, menos previsión por desvalorización.
- (4) Incluye las siguientes propiedades: Madero 942 (totalmente vendido), Av. de Mayo 595, Av. Libertador 602 (totalmente vendido), Rivadavia 2774, Sarmiento 517, Dock del Plata (totalmente vendido), Edificio Costeros (totalmente vendido), Laminar (totalmente vendido) y Reconquista 823/41 (totalmente vendido).
- (5) Incluye las siguientes propiedades: Constitución 1111, Crucero I (totalmente vendido), Locales de Abril (totalmente cedido) y Casona de Abril.
- (6) Incluye las siguientes propiedades: Constitución 1159 y Dique III (totalmente vendido), y Canteras.
- (7) Corresponde a la Unidad de negocio "Oficinas y Otros" mencionada en Nota 5 a los Estados Contables Consolidados.
- (8) El edificio fue ocupado en mayo'09.
- (9) A través de Alto Palermo S.A.- El edificio tiene ingresos a partir de agosto'10

IV. Ventas y Desarrollos

La construcción aminoró su ritmo de crecimiento durante el año calendario 2013 aunque en términos de precios, el m2 a estrenar en la ciudad de Buenos Aires se mantiene estable.

Para lo que resta del año se espera que la construcción gane dinamismo, ante la continuidad de las políticas destinadas a incentivar el gasto. En particular, el Programa de Crédito Argentino (PRO.CRE.AR) que comenzó a tener un mayor impacto durante el corriente año. Los montos aportados por el PRO.CRE.AR equivalen al 6,3% del PIB construcción.

Ventas y Desarrollos en ARS M	IT 14	IT 13	Var %
Ingresos	16,1	52,5	(69,4)%
Resultado Operativo	(6,7)	30,8	-
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-
EBITDA	(6,7)	30,8	-

- Durante el primer trimestre del ejercicio 2014 las ventas totalizaron ARS 16,1 millones explicadas por el reconocimiento de ingresos de proyectos desarrollados en ejercicios anteriores. El segmento presenta una caída del 69,4% respecto de igual trimestre de 2013 debido principalmente a que el año pasado se habían registrado ingresos por ARS 44,9 millones provenientes de la venta de lotes del proyecto Horizons.

Ventas acumuladas al 30 de Septiembre de los períodos fiscales

DESARROLLO	IT 14	IT 13	Var %
Viviendas			
Torres de Rosario ⁽¹⁾	-	1.953	-
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽²⁾	11.774	44.858	(73,8)%
Otros Viviendas ⁽³⁾	44	811	(94,6)%
Subtotal Viviendas	11.818	47.622	(75,2)%
Comunidades Residenciales			
Abril/Baldovinos ⁽⁴⁾	1.750	1.113	57,2%
El Encuentro	2.492	3.750	(33,5)%
Subtotal Com. Residenciales	4.242	4.863	(12,8)%
Reserva de Tierra			
Canteras Natal Crespo	-	18	-
Subtotal Res. de Tierras	-	18	-
TOTAL	16.060	52.503	(69,4)%

(1) A través de Alto Palermo S.A.

(2) Perteneció a CYRSA S.A.

(3) 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.

(4) Se incluyen las ventas de acciones de Abril.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2013

Estado de Desarrollo de Proyectos

DESARROLLO	Fecha de Adquisición	Area destinada a ventas (m2) ⁽¹⁾	Total de Unidades / Lotes ⁽²⁾	Participación efectiva IRSA	Porcentaje Construido	Porcentaje Vendido ⁽³⁾	Valor Libro (ARS miles) ⁽⁴⁾
Viviendas							
Caballito Nuevo	nov-97	67	1	100,0%	100,0%	99,1%	313
Torres de Rosario ⁽⁵⁾	abr-99	2.661	17	95,7%	100,0%	60,0%	2.083
Horizons ⁽⁹⁾	ene-07	44.648	467	50,0%	100,0%	100,0%	11.484
Otros Viviendas ⁽⁶⁾	N/A	138.520	1.438				76.189
Subtotal Viviendas		185.896	1.923				90.069
Comunidades Residenciales							
Abril/Baldovinos ⁽⁷⁾	ene-95	5.137	4	100,0%	100,0%	99,5%	2.357
El Encuentro	nov-97	13.690	9	100,0%	100,0%	85,0%	765
Subtotal Com. Residenciales		18.827	13				3.122
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%	8.200
Terreno Rosario ⁽⁵⁾	abr-99	31.000		95,7%	0,0%	100,0%	8.353
Terreno Baicom	dic-09	34.500	1	50,0%	0,0%	0,0%	4.459
UOM Luján	Ma-08	1.176.000		95,7%	0,0%	100,0%	33.905
Terreno Catalinas Norte	dic-09	42.625		100,0%	0,0%	100,0%	109.154
Pilar	may-97	740.237		100,0%	0,0%	0,0%	1.550
Espacio Aéreo Coto ⁽⁸⁾	sep-97	16.167	284	95,7%	0,0%	0,0%	8.946
Otras Res. de Tierra ⁽⁸⁾	N/A	13.680.711	1				10.090
Subtotal Res. de Tierras		17.818.872	286				394.480
TOTAL		18.023.595	2.222				487.671

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), Aguero 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.

Abril, Hudson, Gran Buenos Aires

Abril es una comunidad residencial privada que cuenta con una superficie de 312 hectáreas, situada cerca de la ciudad de Hudson, aproximadamente 34 kilómetros al sur de Buenos Aires. Hemos desarrollado esta propiedad como una comunidad privada residencial para la construcción de viviendas unifamiliares destinadas al sector de ingresos medios-altos. El proyecto consta de 20 barrios subdivididos en 1.273 lotes de aproximadamente 1.107 m2 cada uno. Los barrios están terminados y al 30 de Septiembre de 2013 se escrituraron los últimos 4 lotes.

El Encuentro, Benavidez, Tigre

En el distrito de Benavidez, Municipalidad de Tigre, a 35 kilómetros al norte del centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se encuentra un barrio cerrado de 110 hectáreas denominado "El Encuentro" que consta de una totalidad de 527 lotes con una superficie vendible total de 610.785,15 m2. El desarrollo del emprendimiento se encuentra completado y equipado con electricidad, agua, cloacas, planta de tratamiento de efluentes, alumbrado público, caminos terminados, accesos, edificios, sector deportivo, etc. Al 30 de Septiembre de 2013, la totalidad de los lotes se encuentran vendidos, restando solo 4 por escriturar.

V. Hoteles

El mercado hotelero argentino evidenció signos de desaceleración en su nivel de actividad durante el período calendario 2013. El ingreso de turistas a nuestro país cayó un 13,5% en el primer semestre comparándolo con el mismo período del 2012. El turismo receptivo se compone en su mayoría de países limítrofes, especialmente Brasil, que redujo sus visitas al país en un 30% este año. La ocupación hotelera en Bs As acumulada a Septiembre 2013 fue un 5% menor que durante el mismo período del 2012. Sin embargo, nuestros hoteles de la ciudad de Buenos Aires se mantienen en sus niveles de ocupación históricos y evidenciamos una mejora en nuestro resort Llao Llao en la ciudad de Bariloche.

Hoteles (en ARS M)	IT 14	IT 13	Var %
Ingresos	72,9	53,8	35,5%
Resultado Operativo	0,7	(5,9)	-
Depreciaciones y Amortizaciones	3,6	4,6	(21,7)%
EBITDA	4,3	(1,3)	-

	IT 14	IVT 13	IIIT 13	IIT 13	IT 13
Ocupación Promedio	68,1%	65,8%	67,2%	65,9%	62,4%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	1.061	876	892	872	862
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	197	163	174	177	184

- Durante el primer trimestre del ejercicio 2014, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 35,5% en tanto los resultados operativos mostraron un resultado positivo de ARS 0,7 millones en comparación con la pérdida de ARS 5,8 millones registrada en igual período del año anterior.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad Habitaciones	Promedio Ocupación (1)	Tarifa Promedio	Valor Libro (ARS miles)
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	65,6%	857	47.578
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	81,5%	772	32.561
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	201	60,0%	1.781	85.522
Total			710	68,4%	1.061	165.661

Notas:

- 1) Promedio acumulado en el período de 3 meses.-
- 2) Promedio acumulado en el período de 3 meses.-
- 3) A través de Nuevas Fronteras S.A. (Subsidiaria de IRSA).-
- 4) A través de Hoteles Argentinos S.A.-
- 5) A través de Llao Llao Resorts S.A.-

Ventas acumuladas al 30 de Septiembre de los períodos fiscales

Hoteles	IT 14	IT 13	Var %
Intercontinental (3)	24.834	18.666	33,0%
Sheraton Libertador (4)	17.269	11.670	48,0%
Llao Llao (5)	30.824	23.457	31,4%
Total	72.927	53.793	35,6%

VI. Internacional

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

IRSA, de manera indirecta, posee el 49,8% 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" y la deuda asociada a ese activo. La misma asciende a aproximadamente USD 113,0 millones tras una reestructuración oportunamente informada por IRSA.

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en Midtown Manhattan, que cuenta con un área bruta locativa superior a los 57.500 m². Al 30 de septiembre de 2013, el edificio alcanzó una ocupación del 85,5% de su superficie generando una renta promedio de USD/m² 65,3.

Lipstick	sep-14	sep-13	Var %
Area Bruta Locativa (m2)	58.019	58.019	-
Ocupación	85,5%	86,1%	(0,6)%
Renta (USD/m2)	65,3	63,8	2,4%

Adquisición de 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 30 de septiembre de 2013, este edificio mostraba una ocupación del 98,5% y una renta promedio de aproximadamente USD/m² 40,5.

Madison 183	sep-14	sep-13	Var %
Area Bruta Locativa (m2)	23.489	23.489	-
Ocupación	98,5%	94,5%	4,3%
Renta (USD/m2)	40,5	39,1	3,4%

Inversión en Supertel Hospitality Inc.

Al 30 de septiembre de 2013, teníamos junto con otros accionistas el equivalente al 34% del poder de voto en asamblea de Supertel Hospitality Inc., un REIT listado en NASDAQ bajo el símbolo "SPPR". Dicha empresa cuenta con un portafolio de 71 hoteles con 6.231 habitaciones de categoría media y de estadias 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 30 de septiembre de 2013 (sin considerar acciones propias en cartera). Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer trimestre de 2014 resultados por ARS 53,4 millones. Con fecha 20 de Septiembre de 2013, IRSA recibió de Banco Hipotecario dividendos por un monto de ARS 9,1 millones.

VIII. EBITDA por segmento

3M 14	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	207,1	29,7	-6,7	0,7	3,2	-1,6	232,4
Depreciaciones y amortizaciones	36,8	8,5	-	3,6	7,0	-	55,9
EBITDA	244,0	38,2	-6,7	4,3	10,2	-1,6	288,3
3M 13	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	154,0	31,1	30,8	-5,9	-5,3	0,5	205,1
Depreciaciones y amortizaciones	38,0	8,8	-	4,6	-	-	51,5
EBITDA	192,0	39,9	30,8	-1,3	-5,3	0,5	256,6
Var EBITDA	27,1%	(4,3)%	-	-	-	-	12,4%

IX. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado

A continuación se presenta la explicación de la conciliación del resultado por segmento con el estado de resultados consolidado. La diferencia se debe a la presencia de negocios conjuntos que se incluyen en el segmento pero no en el estado de resultados.

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Estado de Resultados
Ingresos	638,4	(16,9)	621,4
Costos	(305,2)	11,5	(293,7)
Ganancia / (Pérdida) bruta	333,1	(5,4)	327,7
Gastos generales y de administración	(58,7)	0,2	(58,5)
Gastos de comercialización	(31,8)	1,1	(30,7)
Otros resultados operativos, netos	(10,2)	0,7	(9,5)
Ganancia Operativa	232,4	(3,3)	229,1
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	33,9	5,1	39,0
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	266,3	1,8	268,0

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

X. Deuda financiera y otras

Deuda Financiera Consolidada al 30 de septiembre de 2013

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ¹	Tasa	Vencimiento
Descubierto Bancario	ARS	46,8	Variable	< 180 días
ON IRSA Serie I Clase I	USD	150,0	8,50%	feb-17
ON IRSA Serie II Clase II	USD	150,0	11,50%	jul-20
ON IRSA Serie III Clase IV	USD	16,9	7,45%	feb-14
Hipoteca Edificio Madison 183	USD	75,0	4,22%	ago-17
Deuda Total de IRSA		438,7		
ON APSA 2017 Clase I (int.)	USD	120,0	7,88%	May-17
Soleil / Tucumán	USD	13,9	5,00%	Jul-17
Sindicado Arcos	ARS	20,4	15,0%	Nov-15
Sindicado Neuquén	ARS	19,2	15,3%	Jun-16
Otra Deuda	ARS	35,0	-	-
Total Deuda APSA	USD	208,5		
Deuda Total Consolidada		647,2		
Caja Consolidada		48,5		
Recompa de Deuda		19,1		
Deuda Neta Consolidada		579,6		

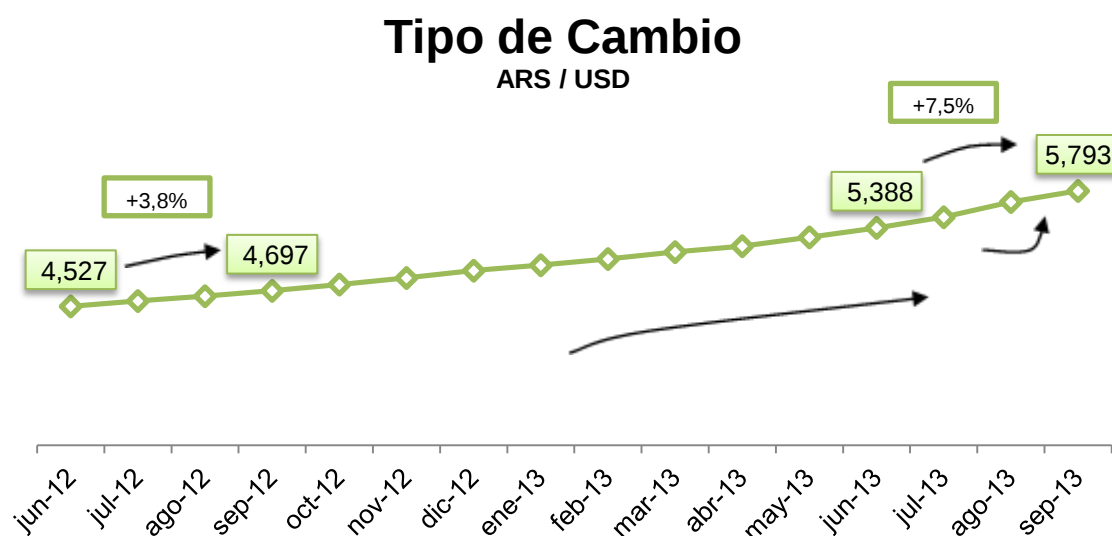
¹ Valor nominal del capital expresado en USD a tipo de cambio 5,793 ARS = 1 USD, sin considerar eliminaciones de saldos con compañías artículo 33.

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

Evolución del tipo de cambio

Durante los últimos meses, el proceso de depreciación del Peso Argentino respecto del Dólar Estadounidense tuvo una aceleración en relación a los meses anteriores. Mientras que durante el primer trimestre del año fiscal 2013, la moneda argentina se depreció un 3,8%, durante el período IQ14 se depreció un 7,5%. Dado que una porción significativa de nuestra deuda está nominada en USD, dicho proceso tuvo un impacto negativo en nuestros Resultados Financieros. A continuación mostramos la evolución del tipo de cambio según lo publicado por el Banco de la Nación Argentina.

Fuente: Banco de la Nación Argentina



Hecho posterior

Asamblea de Accionistas: El 31 de Octubre de 2013 se llevó a cabo la asamblea general de accionistas donde se resolvió entre otras cosas el pago de un dividendo en efectivo y/o especie por hasta ARS 250 millones. Así como también el lanzamiento de una Oferta Pública de Adquisición Voluntaria de las acciones de Alto Palermo S.A. (APSA), delegándose en el Directorio la determinación de su implementación y la fijación de la totalidad de los términos y condiciones de la oferta

XI. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Comenzamos el año fiscal 2014 con muy buenos resultados en nuestras principales líneas de negocio. Los portfolios de shoppings y oficinas se mantuvieron firmes con niveles de ocupación casi plenos y las inversiones fuera de Argentina mostraron indicadores operativos eficientes. Esperamos poder mantener e incluso, mejorar el rendimiento de todos nuestros activos durante este ejercicio 2014.

Durante el próximo trimestre 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 234 millones, "Distrito Arcos" será un espacio a cielo abierto con variedad de marcas Premium en el exclusivo barrio de Palermo. Prevemos la apertura con plena ocupación ya que hemos recibido una gran aceptación por parte de locatarios teniendo suscripto a la fecha más del 90% 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, que esperamos abrir durante el ejercicio 2015. Asimismo, seguimos analizando el mejor momento para lanzar otros proyectos de shopping centers en reservas de tierra que la compañía posee en todo el país. 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.

Seguiremos activos este año promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas en nuestros Shoppings ya que han demostrado ser muy efectivas en términos de ventas y generado muy buena aceptación por parte del público.

En el segmento de oficinas, mantuvimos una ocupación del portfolio del 97,3% y la renta promedio de nuestros edificios Premium se ubicó en los USD/m2 25,6, similar al mercado. Esperamos poder alcanzar plena ocupación y cerrar los mejores contratos de locación durante este año atrayendo a nuevas compañías que busquen alojarse en nuestros espacios Premium. Prevemos continuar con nuestra estrategia de venta selectiva de activos no estratégicos del portfolio a precios atractivos y a la vez, seguimos evaluando el mejor momento para lanzar el proyecto "Catalinas Norte" que será emplazado en una de las tierras más cotizadas de la ciudad de Buenos Aires, en la zona de Catalinas.

Nuestros activos ubicados fuera de Argentina siguen mostrando buenos resultados operativos a la vez que se observa una recuperación en los precios del real estate comercial en Estados Unidos. Seguiremos apuntando a la búsqueda de inversiones oportunísticas de activos de alta calidad a buenos precios con estructuras de capital que tengan potencial de optimización.

Creemos que IRSA cuenta con la solidez financiera, experiencia del management y una gran trayectoria en la industria de real estate en Argentina como para afrontar los desafíos que se presenten en 2014 y poder aprovechar todas las oportunidades de mercado que puedan surgir.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre de 2013 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)

	30.09.2013	30.06.2013
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	4.071.267	3.992.530
Propiedades, planta y equipo	210.614	212.673
Propiedades para la venta	178.818	178.425
Activos intangibles	83.351	79.653
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.491.681	1.423.936
Activos por impuesto diferido	131.962	85.236
Activos restringidos	14.018	10.881
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	132.805	130.086
Créditos por ventas y otros créditos	87.564	85.126
Inversiones en activos financieros	678.915	267.455
Instrumentos financieros derivados	15.273	21.208
Total del Activo no corriente	7.096.268	6.487.209
Activo corriente		
Propiedades para la venta	10.813	11.689
Inventarios	15.238	16.321
Activos restringidos	1.179	1.022
Créditos por ventas y otros créditos	578.014	769.333
Inversiones en activos financieros	413.174	244.053
Instrumentos financieros derivados	2.067	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	281.188	796.902
Total del Activo corriente	1.301.673	1.839.320
TOTAL DEL ACTIVO	8.397.941	8.326.529
PATRIMONIO NETO		
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		
Capital social	578.506	578.676
Acciones propias en cartera	170	-
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	(1.182)	-
Compra de participación adicional en subsidiarias	(20.782)	(20.782)
Reserva por conversión	65.687	50.776
Reserva por pagos basados en acciones	13.988	8.258
Reserva legal	85.140	85.140
Reserva para nuevos proyectos	492.441	492.441
Reserva especial	395.249	395.249
Resultados no asignados	271.710	239.328
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	2.797.379	2.745.538
Interés no controlante	396.256	385.151
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	3.193.635	3.130.689
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	233.164	211.118
Préstamos	3.073.406	2.922.642
Impuesto a las ganancias a pagar	66.979	-
Pasivos por impuesto diferido	386.072	395.936
Remuneraciones y cargas sociales	4.692	3.160
Provisiones	88.855	57.737
Total del Pasivo no corriente	3.853.168	3.590.593
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	565.319	688.861
Impuesto a las ganancias a pagar	31.172	79.065
Remuneraciones y cargas sociales	42.568	49.010
Instrumentos financieros derivados	819	1.732
Préstamos	698.502	772.529
Provisiones	12.758	14.050
Total del Pasivo corriente	1.351.138	1.605.247
TOTAL DEL PASIVO	5.204.306	5.195.840
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	8.397.941	8.326.529

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

Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre 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)

	30.09.2013	30.09.2012
Ingresos.....	621.447	483.047
Costos	(293.700)	(239.878)
Ganancia bruta.....	327.747	243.169
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	31.069
Gastos generales y de administración	(58.478)	(43.533)
Gastos de comercialización.....	(30.686)	(23.637)
Otros resultados operativos, netos.....	(9.532)	(9.126)
Ganancia operativa.....	229.051	197.942
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	38.991	16.731
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	268.042	214.673
Ingresos financieros	46.534	38.723
Costos financieros	(308.201)	(180.977)
Otros resultados financieros.....	41.841	16.017
Resultados financieros, netos.....	(219.826)	(126.237)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	48.216	88.436
Impuesto a las ganancias.....	(12.948)	(37.626)
Ganancia del período.....	35.268	50.810
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante.....	32.382	41.142
Interés no controlante.....	2.886	9.668
Ganancia por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:		
Básico	0,06	0,07
Diluido	0,06	0,07

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

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre 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)

	30.09.2013	30.09.2012
Actividades operativas:		
Efectivo generado por las operaciones	252.219	290.535
Impuesto a las ganancias pagado	(48.778)	(25.931)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	203.441	264.604
Actividades de inversión:		
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos	(1.221)	-
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos	(13.057)	(7.570)
Adquisición de propiedades de inversión	(70.820)	(36.767)
Cobros por venta de propiedades de inversión	118.936	53.299
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(4.152)	(5.832)
Adquisición de activos intangibles	(139)	(253)
Incremento de inversiones en activos financieros	(775.782)	(126.340)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros	245.124	46.433
Anticipos a proveedores	(13.120)	(18.496)
Adquisición de instrumentos financieros derivados	(2.000)	-
Cobro por venta de negocios conjuntos	7.736	-
Dividendos cobrados	14.698	(a) 4.953
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(493.797)	(90.573)
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos	118.401	24.624
Cancelación de préstamos	(239.105)	(80.266)
Cancelación de compras financiadas	(390)	(2.000)
Dividendos pagados	(6.060)	(48.899)
Aportes del interés no controlante	347	1.717
Intereses pagados	(117.848)	(96.116)
Reducción de capital de subsidiarias	(712)	-
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	2.000	47.181
Recompra de acciones propias	(1.182)	-
Cancelación de préstamos por compra de sociedades	(1.640)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(246.189)	(153.759)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(536.545)	20.272
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	796.902	259.169
(Pérdida) / Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo	20.831	1.901
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	281.188	281.342