

Anuncio de Resultados

1º Trimestre PF 2016



ABA|S|T|O
de Buenos Aires

IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
Correspondiente a los primeros tres meses del año fiscal 2016
Jueves 12 de Noviembre de 2015, 10:00 hs Buenos Aires

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain, COO

Matías Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

+1-706-758-3363 (Internacional) ó

888-734-0544 (USA)

Con el pin # **63890052**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.neo1.net/Cover.aspx?PlatformId=PM4Ta1wgHaCiiF20u1oq5A%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 19 de Noviembre de 2015

Llamar al: **+1-855-859-2056 (Internacional) ó**

404-537-3406 (USA)

Con el pin # **63890052**

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 primer trimestre del año fiscal 2016:

Hechos destacados

- El resultado neto del primer trimestre del período fiscal 2016 registró una pérdida de ARS 316,0 millones comparada con una ganancia de ARS 135,9 millones en igual periodo de 2015 debido principalmente a un cambio en la metodología de valuación de nuestra inversión en IDB Development Corporation.
- Los ingresos por ventas, alquileres y servicios de la compañía crecieron un 21,2% respecto al primer trimestre de 2015, en tanto el EBITDA se incrementó un 14,0% alcanzando los ARS 778,6 millones.
- Las ventas de locatarios en nuestros centros comerciales crecieron un 44,5% en el trimestre (36,3% considerando mismos centros comerciales) y la ocupación del portfolio se ubicó en 98,9%.
- Hemos realizado ventas de propiedades de inversión durante el trimestre por ARS 424,9 millones. Con posterioridad al cierre del periodo, vendimos 2 pisos de oficina del edificio Maipú 1300 en la ciudad de Buenos Aires por USD 3,0 millones.

Buenos Aires, 11 de Noviembre de 2015 - 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 2015.

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

Resultados Consolidados del Período

(En ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

en ARS Millones	IT 16	IT 15	Var (ARS)	var (%)
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	713,5	588,6	124,9	21,2%
Resultado Operativo	724,0	640,1	83,9	13,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	54,6	42,8	11,8	27,6%
EBITDA	778,6	682,9	95,7	14,0%
(Pérdida) / Ganancia del Período	(316,0)	135,8	(451,8)	(332,7)%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	(275,7)	3,3	(279,0)	(8.454,5)%
Atribuible a interés no controlante	(40,3)	132,5	(172,8)	(130,4)%

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

Los Ingresos por ventas, alquileres y servicios del primer trimestre de 2016 fueron un 21,2% superiores a los del primer trimestre de 2015, explicado principalmente por un aumento en los ingresos de los segmentos de "Centros Comerciales", y "Hoteles", parcialmente compensados con los segmentos de "Oficinas" y "Ventas y Desarrollos" donde se observaron menores ingresos respecto al período comparado.

El Resultado Operativo y el EBITDA de la Compañía crecieron un 13,1% y un 14,0% respectivamente debido principalmente a un mayor incremento en los gastos de comercialización y administración, y otros resultados operativos, compensados por mayores ventas de propiedades de inversión.

La pérdida para los 3 meses de 2016 fue de ARS 316,0 millones comparado con una ganancia de ARS 135,8 millones en igual período de 2015, debido principalmente a una disminución en el valor de su inversión en IDB Development Corporation, la cual ha cambiado su metodología de valuación a partir del trimestre bajo análisis. Hasta el 30 de junio de 2015, la inversión se registraba al precio de cotización de mercado de la acción pero debido a una resolución judicial de primera instancia, podría desprenderse que "de facto" se crean dos clases de acciones con distintos derechos siendo las nuestras diferentes a las de mercado. Debido a ello, la cotización deja de ser referente de valor de mercado para nuestra inversión debiendo modificar el criterio de valuación. Para mayor información remitirse a Nota 15 "Instrumentos Financieros por categoría" los Estados Financieros Condensados Consolidados.

II. Centros Comerciales (a través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Las ventas de nuestros locatarios alcanzaron durante el período de tres meses del 2016 ARS 6.588,2 millones, un 44,5% mayores a las de igual período de 2015 (36,3% sin considerar las ventas de Distrito Arcos y de Alto Comahue Shopping). Cabe mencionar que en el primer trimestre de 2015 se había observado una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento de las ventas. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 334.055 m² en el período bajo análisis y la ocupación se incrementó levemente alcanzando el 98,9%.

Centros comerciales (en ARS M)	IT 16	IT 15	var %
Ingresos	532,8	387,7	37,4%
Resultado Operativo	377,9	273,8	38,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	41,7	31,1	34,1%
EBITDA	419,6	304,9	37,6%

Indicadores Operativos Centros Comerciales	IT 16	IT 15
Superficie Alquilable Total (m ²) ^{(1) (2)}	334.055	310.254
Ventas de Locatarios (ARS MM acumulados 3 M)	6.588,2	4.559,0
Ocupación ⁽¹⁾	98,9%	98,5

(1) Porcentaje sobre el total de superficie alquilable al cierre del período.

(2) No incluye el museo de los niños en Abasto Shopping y Alto Rosario Shopping.

Los ingresos del segmento crecieron en el período un 37,4% en tanto el Resultado Operativo alcanzó los ARS 377,9 millones (+ 38,0% respecto al primer trimestre de 2015). Este incremento se explica principalmente por el incremento de la ganancia bruta. El margen de EBITDA, alcanzó el 78,7%, en línea con los márgenes observados durante el año 2015.

Datos operativos de nuestros Centros Comerciales al 30 de septiembre de 2015

Centros Comerciales	Fecha de Adquisición	ABL (m ²) ⁽¹⁾	Local es	Ocupación (%) ⁽²⁾	Participación IRSA Cp ⁽³⁾	VValor de Libros (ARS miles) ⁽⁴⁾
Abasto ⁽⁵⁾	jul-94	36.669	170	99,8%	100%	255.183
Alto Palermo	nov-97	19.545	144	99,7%	100%	218.892
Alto Avellaneda	nov-97	36.729	138	100,0%	100%	130.820
Alcorta Shopping	jun-97	15.433	106	99,2%	100%	105.940
Patio Bullrich	oct-98	11.636	87	99,4%	100%	111.272
Alto Noa	mar-95	19.073	89	99,7%	100%	30.570
Buenos Aires Design	nov-97	13.889	63	97,9%	53,7%	11.475
Mendoza Plaza	dic-94	42.040	144	96,9%	100%	99.800
Alto Rosario ⁽⁵⁾	nov-04	28.395	146	97,9%	100%	113.731
Córdoba Shopping –Villa Cabrera	dic-06	15.344	107	99,8%	100%	63.221
Dot Baires Shopping	may-09	49.848	154	100,0%	80%	373.971
Soleil Premium Outlet	jul-10	13.993	78	99,4%	100%	83.303
La Ribera Shopping	ago-11	9.787	61	98,7%	50%	26.273
Distrito Arcos ⁽⁶⁾	dic-14	12.127	63	97,3%	90,0%	243.198
Alto Comahue ⁽⁷⁾	mar-15	9.547	102	94,8%	99,1%	316.605
Total		334.055	1.652	98,9%		2.184.254

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 la compañía en cada una de sus unidades de negocio.
- (4) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más ajuste por inflación, de corresponder. Los valores están expresados en miles de pesos (\$).
- (5) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario).
- (6) Apertura 18 de diciembre de 2014.
- (7) Apertura 17 de Marzo de 2015.

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de Septiembre de los períodos fiscales 2016 y 2015

(ARS millones)

Centros Comerciales	IT 16	IT 15	Var
Alto Palermo	762,4	607,1	25,6%
Abasto	958,6	710,5	34,9%
Alto Avellaneda	873,4	614,1	42,2%
Alcorta Shopping	407,7	314,5	29,6%
Patio Bullrich	246,7	197,8	24,7%
Buenos Aires Design	103,0	75,4	36,6%
Dot Baires	717,4	548,5	30,8%
Soleil	292,1	201,8	44,7%
Distrito Arcos	213,5	-	100,0%
Alto NOA	310,9	226,0	37,6%
Alto Rosario	593,2	402,6	47,3%
Mendoza Plaza	576,1	423,7	36,0%
Cordoba Shopping	219,7	153,0	43,6%
La Ribera Shopping	152,9	84,0	82,0%
Alto Comahue	160,6	-	100,0%
TOTAL⁽¹⁾	6.588,2	4.559,0	44,5%

(1) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total IT 16 (ARS MM) 6.214,1, Var 36,3%.

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de Septiembre de los períodos fiscales 2016 y 2015

(ARS millones)

Tipo de Negocio	IT 16	IT 15	Var a/a
Tienda Ancla	366,9	297,8	23,2%
Vestimenta y Calzado	3.322,8	2.254,1	47,4%
Entretenimiento	281,9	182,7	54,3%
Hogar	189,8	135,8	39,8%
Restaurant	666,5	450,6	47,9%
Misceláneos	733,6	569,8	28,7%
Servicios	94,3	34,2	175,7%
Electro	932,4	634,0	47,1%
Total⁽¹⁾	6.588,2	4.559,0	44,5%

(1) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total IT 16 (ARS MM) 6.214,1, Var 36,3%.

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de Septiembre de los períodos fiscales 2016 y 2015

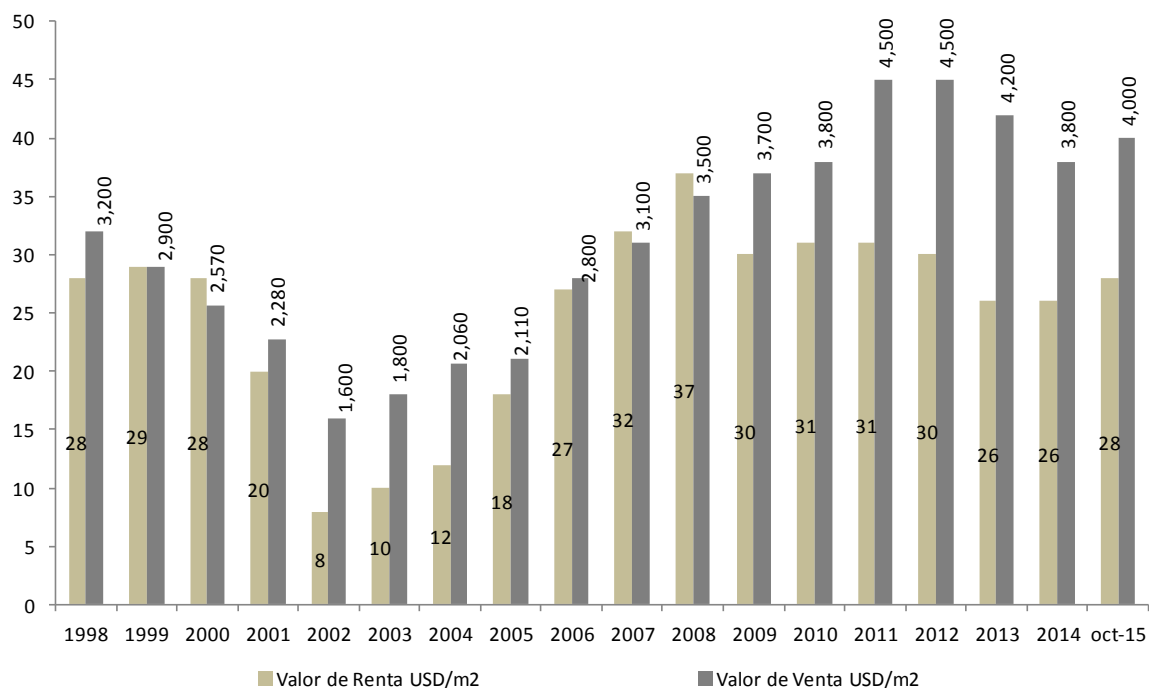
(ARS miles)

Ingresos por Concepto	IT16	IT15	Var %
Alquiler Básico	285.182	215.441	32,4%
Alquiler Complementario	141.002	88.253	59,8%
Total Alquileres de Locales	426.184	303.694	40,3%
Derechos de Admisión	45.079	34.634	30,2%
Comisiones	15.745	14.135	11,4%
Estacionamiento	36.904	24.799	48,8%
Otros	8.867	10.413	(14,8)%
Total Ingresos	532.779	387.675	37,4%

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. Según L.J Ramos, se evidenció un leve ascenso en los niveles de renta y venta de los espacios Premium en el año calendario 2015. La renta promedio se ubicó en USD/m² 28 en tanto la cotización del m² Premium en Buenos Aires alcanzó los USD/m² 4.000. En contraposición a este efecto, la vacancia subió levemente en la ciudad de Buenos Aires en el año calendario 2015, ubicándose en 12,3%, 2,3 pp. por encima de la observada el año pasado.

Valores de Renta y Venta de Oficinas A+ - Ciudad de Buenos Aires



Fuente: L.J Ramos

Oficinas en ARS Millones	IT 16	IT 15	var %
Ingresos	75,1	81,0	(7,3)%
Resultado Operativo	43,7	54,2	(19,4)%
Depreciaciones y Amortizaciones	10,0	8,7	14,9%
EBITDA	53,7	62,8	(14,5)%

Los ingresos del segmento Oficinas cayeron un 7,3% en el primer trimestre del año debido a la reducción en un 15,1% de la superficie alquilable producto de las ventas realizadas durante el periodo. Asimismo, la ocupación del portfolio evidenció una leve baja ubicándose en 96,9% debido a la vacancia de un piso en Torre BankBoston y dos pisos en Suipacha 652/64 que esperamos ocupar en el corto plazo. El EBITDA del segmento cayó un 14,5% en el periodo comparado dados los menores ingresos y mayores gastos de administración y comercialización.

El margen de EBITDA se ubicó en 71,5% (vs. 77,6% en el IT15) debido a menores ingresos por las ventas realizadas.

	IT 16	IVT 15 ⁽¹⁾	IIIT 15	IIT 15	IT 15
Superficie alquilable	94.862	111.678	112.575	112.621	118.788
Ocupación	96,9%	98,1%	98,6%	98,7%	98,1%
Renta ARS/ m ²	243,5	230,2	223,0	218,1	215,3
Renta USD/m ²	25,9	25,3	25,3	25,5	25,4

(1) Incluye los 9 pisos del Edificio Intercontinental vendidos con fecha 30/06/2015.

La renta en USD/m² del portfolio creció ubicándose en 25,9.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de Septiembre de 2015.

(ARS miles)

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable M ² (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA	Valor libro (3)
Oficinas					
Edificio República ⁽⁴⁾	28/04/08	19.885	100,0%	100%	193.459
Torre Bankboston ⁽⁴⁾	27/08/07	14.873	94,1%	100%	137.523
Bouchard 551	15/03/07	-	-	100%	7.585
Intercontinental Plaza ⁽⁴⁾	18/11/97	7.467	100,0%	100%	21.769
Bouchard 710(4)	01/06/05	15.014	100,0%	100%	60.791
Dique IV, Juana Manso 295	02/12/97	11.298	99,5%	100%	51.043
Maipú 1300	28/09/95	2.998	100,0%	100%	9.914
Libertador 498	20/12/95	620	100,0%	100%	3.972
Suipacha 652/64 ⁽⁴⁾	22/11/91	11.465	82,8%	100%	8.272
Madero 1020	21/12/95	-	-	100%	108
Dot Building ⁽⁴⁾	28/11/06	11.242	100,0%	80%	125.506
Subtotal Oficinas		94.862	96,9%	N/A	619.942
Otras Propiedades					
Santa María del Plata S.A.	10/07/97	106.100	100,0%	100,0%	12.510
Nobleza Piccardo ⁽⁵⁾	31/05/11	109.610	74,8%	50,0%	7.425
Otras Propiedades ⁽⁶⁾	N/A	39.232	49,2%	N/A	85.190
Subtotal Otras Propiedades		254.942	81,3%	N/A	105.125
TOTAL OFICINAS Y OTROS		349.804	85,6%	N/A	725.067

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/09/15. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/09/15.

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

(4) A través de IRSA Propiedades Comerciales S.A.

(5) A través de Quality Invest S.A.

(6) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Chanta IV, Constitución 1111 y Rivadavia 2774.

IV. Ventas y Desarrollos

Según el INDEC, la actividad de la construcción en Argentina registró en septiembre de 2015 una subida del 5,6 % frente a igual mes de 2014 y un 2,7 % en comparación con agosto último.

En los primeros nueve meses del año calendario 2015, la actividad del sector acumuló un avance del 7,5 % mostrando un mayor dinamismo que en 2014.

Ventas y Desarrollos en ARS Millones	IT 16	IT 15	var %
Ingresos	2,5	4,8	(47,9%)
Resultado por venta de propiedades de inversión	389,8	317,5	22,8%
Resultado Operativo	350,0	306,2	14,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-
EBITDA	350,0	306,2	14,3%

Rdo. por venta de propiedades de inversión	3M FY2016			3M FY2015			Variacion		
	Ingresos	Costos	Rdo. Neto	Ingresos	Costos	Rdo. Neto	Ingresos	Costos	Rdo. Neto
Madison Ave.	0,0	0,0	0,0	1.535,1	(1.238,6)	296,5	(1.535,1)	1.238,6	(296,5)
Intercontinental Plaza	324,5	(24,1)	300,4	0,0	0,0	0,0	324,5	(24,1)	300,4
Maipu 1300	63,8	(6,7)	57,1	24,7	(3,7)	21,0	39,1	(2,9)	36,1
Isla Sirgadero	36,6	(4,3)	32,3	0,0	0,0	0,0	36,6	(4,3)	32,3
TOTAL	424,9	(35,1)	389,8	1.559,8	(1.242,3)	317,5	(1.134,9)	1.207,3	72,3

El segmento Ventas y Desarrollos presentó menores ingresos comparado con el primer trimestre de 2015 que registró operaciones por ARS 4,8 millones debido principalmente a las ventas de Condominios del Alto I (Parcela 2G). El resultado operativo y el EBITDA se incrementaron un 14,3% debido a mayores resultados de ventas de propiedades de inversión en comparación con el trimestre de 2015, periodo en donde la compañía había registrado las ventas de Madison 183 en Nueva York y 2 pisos del edificio Maipú 1300 en la ciudad de Buenos Aires.

Ventas de propiedades de inversión durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2016:

Edificio Maipú 1300 (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



- ✓ En los meses de Julio y Agosto de 2015 se vendieron 1761 m2 correspondientes a 4 pisos del edificio Maipú 1300 generando una ganancia de \$57,1 millones.

Edificio Intercontinental Plaza (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



- ✓ Con fecha 10 de septiembre, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales ha vendido 5.963 m2 correspondientes a siete pisos de oficina, 56 unidades de cocheras y 3 unidades de bauleras por un monto total de ARS 324,5 millones, generando una ganancia de \$300,0 millones.

Reserva de Tierra Isla Sirgadero (Santa Fe)



- ✓ Con fecha 3 de septiembre, se vendió el terreno de 8.262.600 de superficie por un monto total de USD 4,0 millones generando una ganancia de \$32,6 millones.

Ventas acumuladas al 30 de Septiembre de los períodos fiscales

DESARROLLO	IT 16	IT 15	Var %
Viviendas			
Condominios I y II ⁽¹⁾	-	3.642	100,0%
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽²⁾	1.367	55	2.385,5%
Otros Viviendas ⁽³⁾	1.159	-	100,0%
Subtotal Viviendas	2.526	3.697	(31,7)%
Comunidades Residenciales			
Abril/Baldovinos ⁽⁴⁾	-	646	100,0%
El Encuentro	-	461	100,0%
Subtotal Com. Residenciales	-	1.107	(100,0)%
TOTAL	2.526	4.804	(47,4)%

(1) A través de IRSA Propiedades Comerciales S.A.

(2) Pertenece a CYRSA S.A.

(3) Incluye los siguientes inmuebles: Unidades a recibir Beruti a través de IRSA CP, Torres Jardín, San Martín de Tours, Rivadavia 2768, Terreno Caballito y Lotes Pereiraola a través de IRSA.

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

Desarrollo	Sociedad	Participación	Fecha de Adquisición	Superficie Tierra m2	Superficie vendible m2 ⁽¹⁾	Superficie construible m2	Vendido ⁽²⁾	Escriturado ⁽³⁾	Ubicación	Ingresos Acumulados a Septiembre 2015	Ingresos Acumulados a Septiembre 2014	Valor Libro
Residencial												
Disponible para la venta												
Condominios del Alto I	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	2.082	-	71%	67%	Santa Fe	-	3.642	21
Condominios del Alto II	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	5.009	-	96%	93%	Santa Fe	-	-	518
Caballito Nuevo	IRSA	100%	03/11/1997	-	8.173	-	98%	98%	CABA	-	-	-
Barrio Chico	IRSA	100%	01/03/2003	-	3.492	-	99%	99%	CABA	-	-	124
El Encuentro	IRSA	100%	18/11/1997	-	127.795	-	100%	99%	Buenos Aires	-	461	-
Abril Club de Campo – Loteo	IRSA	100%	03/01/1995	-	5.135	-	99%	99%	Buenos Aires	-	646	-
Abril Club de Campo - Casona ⁽⁴⁾	IRSA	100%	03/01/1995	31.224	34.605	-	-	-	Buenos Aires	-	-	2.357
Torres Jardín	IRSA	100%	18/07/1996	-	-	-	-	-	CABA	1.159	-	-
Departamento Entre Ríos 465/9	IRSA CP	100%	-	-	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-
Horizons	IRSA	50%	16/01/2007	-	71.512	-	100%	98%	Buenos Aires	1367	55	2.500
Intangible - Unidades a recibir												
Beruti (Astor Palermo) ⁽⁵⁾	IRSA CP	100%	24/06/2008	-	2.632	-	-	-	CABA	-	-	32.872
Caballito Manzana 35	IRSA	100%	22/10/1998	-	8.258	-	-	-	CABA	-	-	52.205
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales	IRSA CP	100%	19/07/1996	1.389	-	5.994	-	-	Buenos Aires	-	-	5.409
Canteras Natal Crespo (2 parcelas comerciales)	IRSA	-	-	40.333	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-
Isla Sirgadero	IRSA	100%	16/02/2007	826.276	-	sin dato	-	-	Santa Fe	-	-	-
Subtotal Residencial				899.222	268.693	5.994				2.526	4.804	96.006
Tierras en Reserva												
Pilar R8 Km 53	IRSA	100%	29/05/1997	74.828	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	1.550
Pontevedra	IRSA	100%	28/02/1998	730.994	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	918
Mariano Acosta	IRSA	100%	28/02/1998	967.290	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	804
Merlo	IRSA	100%	28/02/1998	1.004.987	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	639
Terreno San Luis	IRSA	50%	31/03/2008	3.250.523	-	-	-	-	San Luis	-	-	1.584
Subtotal Tierras en Reserva				6.028.622	-	-				-	-	5.495
Futuros Desarrollos												

Usos Mixtos

UOM Lujan ⁽⁶⁾	IRSA CP	100%	31/05/2008	1.160.000	-	sin dato	N/A	N/A	Buenos Aires	-	-	41.972
La Adela	IRSA	100%	01/08/2014	10.580.000	-	-	N/A	N/A	Buenos Aires	-	-	214.594
Nobleza Picardo ⁽⁷⁾	IRSA CP	50%	31/05/2011	159.995	-	127.996	N/A	N/A	Buenos Aires	-	-	61.130
Puerto Retiro	IRSA	50%	18/05/1997	82.051	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	22.128
Solares Santa María ⁽⁸⁾	IRSA	100%	10/07/1997	716.058	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	158.951

Residencial

Espacio Aéreo Coto Abasto	IRSA CP	100%	24/09/1997	-	-	21.536	N/A	N/A	CABA	-	-	8.945
Neuquén - Parcela Viviendas	IRSA CP	100%	06/07/1999	13.000	-	18.000	N/A	N/A	Neuquén	-	-	803
Uruguay Zetol	IRSA	90%	01/06/2009	152.977	62.756	-	N/A	N/A	Uruguay	-	-	60.295
Uruguay Vista al Muelle	IRSA	90%	01/06/2009	102.216	62.737	-	N/A	N/A	Uruguay	-	-	41.792
Pereiraola (Greenville)	IRSA	100%	21/04/2010	-	39.634	-	-	-	Buenos Aires	-	-	8.200

Retail

Terreno Caballito Shopping ⁽⁹⁾	IRSA CP	100%	-	23.791	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	-
Posible Ampliación Dot	IRSA CP	80%	-	15.881	-	47.643	N/A	N/A	CABA	-	-	-

Oficinas

Philips Linderos - Oficinas 1 y 2	IRSA CP	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	N/A	N/A	CABA	-	-	25.336
Baicom	IRSA	50%	23/12/2009	6.905	-	34.500	N/A	N/A	CABA	-	-	4.183
Intercontinental Plaza II ⁽¹⁰⁾	IRSA CP	100%	28/02/1998	6.135	-	19.598	N/A	N/A	CABA	-	-	1.564
Terreno Catalinas Norte	IRSA	100%	17/12/2009	3.649	-	35.300	N/A	N/A	CABA	-	-	109.496

Subtotal Futuros Desarrollos

13.035.458 165.127 342.973 - - 759.389

Total Reservas de Tierra

19.963.302 433.820 348.967 - 2.526 4.804 860.890

Notas:

- (1) Se entiende por Superficie Vendible los m2 propios de vivienda, incluyendo cocheras y bauleras. Figura al 100%, antes de realizar cualquier venta.
- (2) El % Vendido abarca aquellas operaciones de venta que tienen un Boleto, una Posesión o una Escritura firmada. Incluye los m2 de vivienda, cocheras y bauleras.
- (3) El % Escriturado abarca aquellas operaciones de venta que tienen una Escritura firmada. Incluye los m2 de vivienda, cocheras y bauleras.
- (4) La Superficie Vendible incluye 31.224 m2 de terreno y 4.712,81 m2 totales de La Casona (descontando 1.331,76 m2 de PB).
- (5) La Superficie Vendible no incluye las 171 cocheras comerciales a recibir ni las unidades de la bonificación.
- (6) Factibilidad de Usos Mixtos solicitada, aprobación provincial pendiente.
- (7) Los 127.996 m2 surgen de la normativa actual, se está trabajando en un anteproyecto de 479.415 m2 construibles (pendiente de aprobación).
- (8) Factibilidad solicitada de 716.058 m2 construibles, pendiente de aprobación por parte de la Legislatura CABA.
- (9) Anteproyecto de 71.374 m2 construibles, aprobación de parámetros urbanísticos pendiente.
- (10) Los 6.135 m2 de Superficie Tierra son los de la parcela, la cual incluye a Inter I y II.

V. Hoteles

Según el Informe de Evolución del Turismo Internacional elaborado por el INDEC, durante los primeros ocho meses del año calendario 2015, arribaron a nuestro país un total de 3,9 millones de turistas no residentes, verificando una disminución interanual de 0,9%. Las salidas de argentinos alcanzaron los 5,4 millones, creciendo un 14,1% con respecto al mismo período del año 2014. En lo que respecta a nuestros hoteles en la ciudad de Buenos Aires mantuvieron durante el periodo sus niveles de renta y ocupación en tanto nuestro resort Premium Llao Llao ubicado en la ciudad patagónica de Bariloche pudo recuperarse de la erupción del volcán chileno que afectó el ingreso a la ciudad durante el último trimestre haciendo caer fuertemente la ocupación del hotel.

Hoteles (en ARS Millones)	IT 16	IT 15	Var %
Ingresos	110,8	96,8	14,5%
Resultado Operativo	(6,9)	(0,2)	3.350,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	4,1	3,7	10,8%
EBITDA	(2,7)	3,5	-

	IT 16	IVT 15	IIIT 15	IIT 15	IT 15
Ocupación Promedio	66,7%	65,7%	68,5%	68,8%	65,0%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	1.660	1.564	1.625	1.599	1.565
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	179	182	191	190	188

Durante el primer trimestre del ejercicio 2016, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 14,5% dado una mayor ocupación promedio del portfolio que alcanzo el 66,7% y crecimiento en la tarifa promedio. Sin embargo, el Resultado Operativo fue negativo en ARS 6,9 millones producto principalmente de mayores gastos de comercialización y administración.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 30 de septiembre de 2015:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad Habitaciones	Promedio Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio ⁽²⁾	Valor Libro (ARS miles)
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	66,1%	1.269	52.861
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	81,6%	1.157	30.690
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	205	52,9%	3.154	80.280
Total			714	66,7%	1.660	163.831

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.

Ingresos acumulados al 30 de Septiembre de los períodos fiscales

Hoteles (Miles ARS)	IT 16	IT 15	Var %
Intercontinental	36.988	34.860	6,1%
Sheraton Libertador	26.298	20.832	26,2%
Llao Llao	47.483	41.135	15,4%
Total	110.769	96.827	14,4%

VI. Internacional

Edificio Lipstick, Nueva York, Estados Unidos

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en la Tercera Avenida y calle 53 en Midtown - Manhattan, New York. Fue diseñado por los arquitectos John Burgee y Philip Johnson (Glass House y Seagram Building entre otros destacados trabajos) y debe su nombre a su original forma elíptica y color rojizo de su fachada. La superficie bruta locativa es de unos 57.500 m2 distribuida en 34 pisos.

Al 30 de septiembre de 2015, el edificio estaba ocupado en un 95,47% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m2 65,14.

Lipstick	Sep-15	Jun-15	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.092	58.094	-
Ocupación	95,47%	91,86%	3,6pp
Renta (US\$/m2)	65,14	64,74	0,62%

Al 30 de junio del 2015, teníamos firmados 2 contratos de alquiler por una superficie total de 22.585 m2 adicionales, que fueron ocupados efectivamente durante el mes de agosto, llevando la ocupación a 95,47%. Es el nivel más alto de ocupación desde que tomamos posesión del edificio a fines del 2008.

Por último, se encuentra en exhibición desde septiembre de 2014, parte del trabajo y la vida del prestigioso arquitecto argentino César Pelli que está expuesta en el ala sur del Lobby. Dicha exposición fue pensada, diseñada y realizada en estrecha y directa colaboración con dicho estudio.

Inversión en Condor Hospitality Trust.

Mantenemos nuestra inversión en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust, a través de nuestra subsidiaria Real Estate Strategies L.P ("RES"), de la cual participamos en un 66,8%. Condor es un REIT listado en Nasdaq y se focaliza en hoteles de categoría media y de estadias prolongadas en 21 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. Durante los últimos meses, los resultados de la compañía evidenciaron una mejora en los niveles operativo y ha continuado con su estrategia de venta selectiva de hoteles de menor categoría a precios muy atractivos y reemplazo por hoteles de categoría superior.

Inversión en IDB Development Corporation

IDBD es uno de los mayores y más diversificados grupos de inversión de Israel, el cual participa a través de sus subsidiarias en numerosos mercados y sectores de la industria, tales como, real estate, retail, agroindustria, producción de petróleo y gas, seguros, telecomunicaciones, etc.; controlando compañías tales como Clal Insurance (Seguros), Cellcom (Telefonía Celular), Adama (Agroquímicos), Super-Sol (supermercados) PBC (Real Estate) entre otras.

En Octubre de 2015, IFISA, sociedad controlada por Eduardo S. Elsztain adquirió la totalidad de las acciones que Extra Holdings Limited poseía en IDBD incrementando su posición al 31,7% de IDBD en tanto IRSA, a través de Dolphin, mantuvo su participación del 49% del capital social de IDBD. El monto total invertido por IRSA a través de Dolphin en IDBD asciende a la fecha a la suma aproximada de USD 300 millones.

Hemos cambiado a partir de este trimestre la metodología de valuación de nuestra inversión en IDBD. Hasta el 30 de junio de 2015, la inversión se registraba al precio de cotización de mercado de la acción pero debido a una resolución judicial de primera instancia, podría desprenderse que "de facto" se crean dos clases de acciones con distintos derechos siendo las nuestras diferentes a las de mercado. Debido a ello, la cotización deja de ser referente de valor de mercado para nuestra inversión debiendo modificar el criterio de valuación.

Para más información sobre esta inversión ver Nota 4 "Adquisiciones y Disposiciones - Inversión en IDBD", Nota 9 "Participación en Asociadas", Nota 15 "Instrumentos Financieros por categoría" y Nota 39 "Hechos Posteriores" de los Estados Financieros Intermedios Condensados consolidados.

VII. Operaciones Financieras y Otros

Participación en Banco Hipotecario S.A. ("BHSA") a través de IRSA

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,99% al 30 de septiembre de 2015 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer trimestre de 2016 resultados por ARS 68,6 millones, un 58,5% superior respecto a igual período de 2015.

Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por segmento

3M 16	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	377,9	43,7	350,0	(6,9)	(33,5)	(0,6)	730,6
Depreciaciones y amortizaciones	41,7	10,0	-	4,1	0,1	-	55,9
EBITDA	419,6	53,7	350,0	(2,7)	(33,4)	(0,6)	786,6
3M 15	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	273,8	54,2	306,2	(0,2)	2,8	8,4	645,2
Depreciaciones y amortizaciones	31,1	8,7	-	3,7	0,1	-	43,6
EBITDA	304,9	62,8	306,2	3,5	2,9	8,4	688,7
Var EBITDA	37,6%	(14,5)%	14,3%	(177,1)%	(1.251,7)%	(107,1)%	14,2%

IX. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado (ARS millones)

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*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	721,3	(7,2)	-	(0,5)	713,6
Ingresos por expensas y FPC	-	-	255,2	(0,2)	255,0
Costos	(179,7)	3,7	(259,1)	-	(435,1)
Ganancia / (Pérdida) bruta	541,6	(3,5)	(3,9)	(0,7)	533,5
Resultado por venta de propiedades de inversión	389,8	-	-	-	389,8
Gastos generales y de administración	(132,4)	0,3	-	1,0	(131,1)
Gastos de comercialización	(55,4)	0,4	-	0,1	(54,9)
Otros resultados operativos, netos	(12,9)	0,2	-	(0,3)	(13,0)
Ganancia Operativa	730,7	(2,6)	(3,9)	0,1	724,3
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(493,2)	1,8	-	-	(491,4)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	237,5	(0,8)	(3,9)	0,1	232,9

*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 2015:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ¹	Tasa	Vencimiento
Deuda de Corto Plazo ⁽²⁾	ARS	72,2	Variable	< 30 d
Préstamo Bancario Corto Plazo	ARS	10,6	23,00%	Dic-15
ON IRSA Serie I Clase I	USD	150,0	8,50%	Feb-17
ON IRSA Serie II Clase II ⁽³⁾	USD	150,0	11,50%	Jul-20
ON IRSA Serie III Clase VI	ARS	1,1	Badlar + 450 bps	Feb-17
Mutuos ⁽⁵⁾	USD	4,2	Variable	Jun-16
Otros préstamos	ARS	0,6	15,25%	Dic-16
Nuevas Fronteras Hipotecario 5600	ARS	0,7	Variable	Dic-17
Deuda Total de IRSA⁽⁵⁾		385,2		
ON Clase I ⁽⁴⁾	USD	120,0	7,88%	May-17
ON IRSA CP Clase I	ARS	43,2	26,5% / Badlar + 400 bps	Mar-17
Deuda de Corto Plazo ⁽²⁾	ARS	21,5	Variable	-
Préstamo Bancario Corto Plazo	ARS	15,4	23,00%	Sep-16
Sindicado Arcos	ARS	1,4	15,01%	Nov-15
Sindicado Neuquén	ARS	3,9	15,25%	Jun-16
Préstamo Com. 5319	ARS	0,3	15,01%	Dic-15
Otros Préstamos	ARS	2,4	-	-
Deuda compra de activos ⁽⁵⁾	USD	246,4	8,50%	Jul-20
Total Deuda IRSA CP⁽⁵⁾	USD	208,1		
Deuda Total Consolidada		597,5		
Caja Consolidada		74,1		
Recompra de Deuda		16,2		
Deuda Neta Consolidada		503,0		

- (1) Valor nominal del capital expresado en USD a tipo de cambio 9,422 ARS 1 USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.
- (2) Incluye descubiertos bancarios y caución tomadora.
- (3) Al 30 de septiembre de 2015 IRSA CP posee bonos por monto de valor nominal de USD 5,6 millones, ERSA posee bonos por monto de valor nominal de USD 1,4 millones y RITELCO posee bonos por monto de valor nominal de USD 3,5 millones.
- (4) Al 30 de septiembre de 2015 IRSA CP posee bonos por monto de valor nominal de USD 1,6 millones, IRSA posee bonos por monto de valor nominal de USD 4,0 millones y ERSA posee bonos por monto de valor nominal de USD 0,1 millones.
- (5) No incluye: el crédito a cobrar a IRSA CP en virtud de la transferencia de activos por US\$ 246,4 millones, realizada el 23 de diciembre de 2014, y el mutuo de US\$ 4,2 millones de IRSA con IRSA CP por ser parte relacionada.

XI. Hechos Posteriores del Periodo

Octubre 2015 – Préstamo otorgado a Inversiones Financieras del Sur S.A.

El 9 de octubre de 2015, la Sociedad, ha otorgado un préstamo por la suma de USD 40 millones a Inversiones Financieras del Sur S.A. ("IFISA"), una sociedad controlada indirectamente por Eduardo Sergio Elsztein. El plazo del préstamo es de un año desde la fecha de desembolso y devengará intereses a una tasa del 3% + Libor 1M determinable mensualmente.

Octubre 2015 – Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

El 30 de octubre de 2015, la Asamblea anual de Accionistas por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015 aprobó entre otros los siguientes puntos:

- Designación de los nuevos integrantes de la Comisión Fiscalizadora y Directorio
- Aprobación de la remuneración del Directorio
- Aprobación de la delegación en el Directorio respecto de las facultades para definir los términos y condiciones del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en acciones, con o sin garantía o garantizadas por terceros, y por un monto máximo en circulación de hasta USD 300.000.000.

Asimismo, se resolvió pasar a un cuarto intermedio para el día 26 de noviembre de 2015 para considerar el tratamiento y destino del resultado del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015 y la consideración del pago de un dividendo en efectivo por hasta la suma de \$72 millones.

Noviembre 2015 - Venta de unidades funcionales de oficinas / cocheras Edificio Maipú 1300

La Compañía vendió a una parte no relacionada 864 m² correspondiente a dos pisos de oficina y 4 unidades de cocheras, del edificio Maipú 1300 ubicado en la zona de Retiro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El monto de la operación se fijó en la suma de USD 3,0 millones, y generó una ganancia bruta de aproximadamente a ARS 25,9 millones. La compañía mantiene una superficie remanente de 2.134 m² en el edificio.

XVI. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Nuestros negocios de real estate en Argentina y en el exterior han mostrado muy buenos resultados en el primer trimestre de este nuevo ejercicio. 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 2016.

Nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. sigue mostrando un firme crecimiento de sus negocios, tanto de centros comerciales como de oficinas Premium. Los últimos desarrollos de centros comerciales "Distrito Arcos" y "Alto Comahue" inaugurados durante el ejercicio pasado están reflejando muy buenos resultados con ventas creciendo a tasas superiores al promedio del portfolio y ocupación plena.

Seguiremos trabajando este año en optimizar los rendimientos de nuestros actuales inmuebles a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores y locatarios. En los centros comerciales, continuaremos promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas para atraer consumidores, acciones que serán realizadas con el esfuerzo conjunto de la Compañía, de los comercios y de los bancos emisores de tarjetas de crédito y que han demostrado ser muy efectivas en términos de ventas generando muy buena aceptación por parte del público.

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina con un nuevo gobierno hacia el segundo semestre del año. Contamos con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en un contexto de una industria con alto potencial de crecimiento al contar con niveles de penetración en términos de ventas y superficie por habitante inferiores al de otros países de la región.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, seguiremos trabajando en la mejora de los indicadores operativos de nuestro único edificio en Nueva York tras la venta de Madison, el Lipstick Building. Respecto a nuestra inversión en el REIT hotelero "Condor Hospitality Trust (NASDAQ:CDOR) ha venido reflejando en los últimos meses muy buenos resultados provenientes de las ventas de hoteles que ha realizado, a la vez que ha podido capturar buenas oportunidades de compra de hoteles de mejor categoría. Confiamos en el nuevo Senior management y esperamos obtener los frutos de esta inversión en el futuro. En relación a la reciente inversión en la compañía israelí IDBD, seguiremos trabajando en 2016 en optimizar los rendimientos de las diferentes líneas de negocio y la estructura de capital de la compañía. Confiamos en el valor de esta inversión, de la cual esperamos poder obtener muy buenos resultados en el mediano plazo.

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la posición financiera y bajo endeudamiento de la Compañía y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar consolidando el mejor portafolio de Real Estate en la Argentina y diversificando en negocios en el exterior que presenten una buena oportunidad de creación de valor.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y al 30 de junio de 2015

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

	Nota	30.09.2015	30.06.2015
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	10	3.466.949	3.490.077
Propiedades, planta y equipo	11	242.428	243.134
Propiedades para la venta	12	122.074	128.104
Activos intangibles	13	126.495	127.409
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8,9	2.771.407	3.172.549
Activos por impuesto diferido	25	52.637	52.810
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		108.670	108.522
Créditos por ventas y otros créditos	17	140.872	115.141
Inversiones en activos financieros	18	600.221	702.503
Instrumentos financieros derivados	19	323.637	206.407
Total del activo no corriente		7.955.390	8.346.656
Activo corriente			
Propiedades para la venta	12	4.088	3.300
Inventarios	14	22.675	22.770
Activos restringidos	16	9.771	9.424
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		16.854	19.009
Créditos por ventas y otros créditos	17	1.194.658	1.142.567
Inversiones en activos financieros	18	712.099	295.409
Instrumentos financieros derivados	19	35.955	29.158
Efectivo y equivalentes de efectivo	20	698.216	375.180
Total del activo corriente		2.694.316	1.896.817
TOTAL DEL ACTIVO		10.649.706	10.243.473
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social		574.874	574.451
Acciones propias en cartera		3.802	4.225
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		123.329	123.329
Prima de emisión		793.123	793.123
Prima por negociación de acciones propias		10.733	7.233
Costo de acciones propias en cartera		(30.130)	(33.729)
Cambios en interés no controlante		(14.258)	(5.659)
Reserva por pagos basados en acciones	33	61.055	63.824
Reserva legal		116.840	116.840
Reserva especial		3.824	3.824
Reserva por conversión		341.062	305.852
Resultados no asignados		245.248	520.940
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante .		2.229.502	2.474.253
Interés no controlante		351.828	396.913
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		2.581.330	2.871.166
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	21	263.138	254.628
Préstamos	24	4.289.470	3.736.028
Instrumentos financieros derivados	19	264.098	263.969
Pasivos por impuesto diferido	25	98.871	51.440
Remuneraciones y cargas sociales	22	2.215	2.220
Provisiones	23	396.967	374.121
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	25	59.896	-
Total del pasivo no corriente		5.374.655	4.682.406
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	21	964.287	895.996
Préstamos	24	1.294.246	1.247.796
Instrumentos financieros derivados	19	238.909	236.611
Remuneraciones y cargas sociales	22	73.257	122.606
Provisiones	23	51.875	51.512
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	25	71.147	135.380
Total del pasivo corriente		2.693.721	2.689.901
TOTAL DEL PASIVO		8.068.376	7.372.307
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		10.649.706	10.243.473

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2015 y 2014 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción, y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.09.2015	30.09.2014
Ingresos por ventas, alquileres y servicios.....	27	713.549	588.647
Ingresos por expensas	27	254.941	201.422
Costos.....	28	(435.134)	(353.494)
Ganancia bruta		533.356	436.575
Resultado por venta de propiedades de inversión	10	389.815	317.486
Gastos generales y de administración	29	(131.086)	(79.389)
Gastos de comercialización.....	29	(54.963)	(37.422)
Otros resultados operativos, netos	31	(13.098)	2.818
Ganancia operativa		724.024	640.068
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	(491.412)	(111.650)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias.....		232.612	528.418
Ingresos financieros	32	46.399	23.825
Costos financieros	32	(334.312)	(327.126)
Otros resultados financieros	32	(148.397)	87.013
Resultados financieros, netos.....	32	(436.310)	(216.288)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(203.698)	312.130
Impuesto a las ganancias.....	25	(112.269)	(176.331)
(Pérdida) / Ganancia del período.....		(315.967)	135.799
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		(275.692)	3.258
Interés no controlante.....		(40.275)	132.541
(Pérdida) / Ganancia por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:			
Básico		(0,48)	0,01
Diluido		(0,48)	0,01

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2015 y 2014

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

	<u>30.09.2015</u>	<u>30.09.2014</u>
(Pérdida) / Ganancia del período	(315.967)	135.799
Otros resultados integrales:		
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a ganancia o pérdida:		
Diferencia de conversión.....	35.873	45.063
Otros resultados integrales del período (i)	35.873	45.063
Total de resultados integrales del período.....	<u>(280.094)</u>	<u>180.862</u>
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante.....	(240.482)	39.914
Interés no controlante	(39.612)	140.948

(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 intermedios condensados consolidados.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2015 y 2014

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

	Nota	30.09.2015	30.09.2014
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones.....	20	441.137	306.855
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado.....		(66.995)	(54.761)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		374.142	252.094
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	(34.329)	(3.280)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos	8,9	-	(268.975)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(46.780)	(228.662)
Cobros por venta de propiedades de inversión.....		387.557	1.507.060
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....	11	(5.723)	(11.685)
Adquisición de activos intangibles	13	(24)	(383)
Incremento de inversiones en activos financieros.....		(1.283.245)	(309.178)
Cobro por venta de inversiones en activos financieros		699.564	361.080
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	19.139
Intereses cobrados de activos financieros		702	3.175
Préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos.....		-	49
Dividendos cobrados.....		-	290
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión.....		(282.278)	1.068.630
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos		531.437	327.819
Cancelación de préstamos		(226.217)	(684.650)
Cancelación de capital de obligaciones negociables		(95.636)	-
Cancelación de arrendamientos financieros		(800)	(592)
Dividendos pagados.....		(42.773)	(48.055)
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias.....		(8.599)	(1.094)
Aportes del interés no controlante		-	275
Distribución de capital		-	(3.786)
Dividendos pagados al interés no controlante		(5.473)	-
Intereses pagados.....		(206.024)	(192.204)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos.....		-	13.009
Recompra de obligaciones negociables		(120.803)	-
Cancelación de préstamos por compra de sociedades.....		-	(105.861)
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		403.051	-
Pagos por instrumentos financieros derivados		(14.032)	(16.213)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación		214.131	(711.352)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		305.995	609.372
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio.....	20	375.180	609.907
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo		17.041	26.217
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período		698.216	1.245.496

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

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24° Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsacom.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztein –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsacom.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

Boulevard 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**