

Anuncio de Resultados – Nueve Meses Período Fiscal 2015





**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente a los primeros nueve meses del año fiscal 2015**

Martes, 12 de Mayo de 2015, 11:00 hs Buenos Aires

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

0-800-666-1537 (Argentina)

+1-706-758-3363 (Internacional) ó

888-734-0544 (USA)

Con el pin #36553025

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.neo1.net/Cover.aspx?PlatformId=63YVn7HZ%2FYyH7zSRWfBcgg%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 19 de Mayo de 2015

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

855-859-2056 (USA)

Con el pin # 36553025

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

Para mayor información

Alejandro Elsztain – IIVP

Matías Gaivironsky – CFO

+ (5411) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

www.irsa.com.ar

Seguinos en Twitter  @irsair



IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima anuncia los resultados para el periodo de nueve meses del año fiscal 2015:

Datos Sobresalientes

Dentro de las actividades para el periodo de nueve meses del ejercicio fiscal 2015 se puede destacar lo siguiente:

- El resultado neto para el periodo de nueve meses del ejercicio fiscal 2015 registró una pérdida de ARS 163,4 millones comparado con una pérdida neta de ARS 78,8 millones en igual período de 2014.
- El EBITDA de la Compañía creció un 99,7% en el periodo de nueve meses de 2015 debido principalmente a mejores resultados en nuestros segmentos de renta y mayores ventas de propiedades de inversión, entre las que se destacan Madison 183, y varios pisos de los edificios Bouchard Plaza y Maipú 1300. Excluyendo este efecto y el de la reversión de la reserva de conversión por la venta de Madison, el EBITDA creció un 19,1%.
- Durante este trimestre, hemos inaugurado nuestro Centro Comercial Nº15, "Alto Comahue" en la ciudad de Neuquén y hemos observado muy buenos resultados del primer trimestre de operación de Distrito Arcos en la ciudad de Buenos Aires.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 35,4% en el trimestre y 31,3% considerando los mismos centros comerciales, en tanto la ocupación del portfolio se mantuvo estable en 98,5%.
- Mantuvimos la ocupación de nuestro portfolio de oficinas Premium en 98,4%.
- En Febrero de 2015, hemos realizado una inversión adicional por la suma de USD 105 millones en IDBD en el marco de una ampliación de capital incrementando nuestra participación indirecta en IDBD al 49%.
- Con posterioridad al cierre, vendimos, a través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A, 8.470 m2 del edificio "Intercontinental Plaza" por un monto total de ARS 376,4 millones. El resultado será reconocido con la escritura prevista para julio próximo.

Buenos Aires, 8 de Mayo 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 los primeros nueve meses del ejercicio fiscal 2015 finalizado el 31 de marzo 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 Periodo

(en ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

	IIIT 15	IIIT 14	Var a/a	9M 15	9M 14	Var a/a
Ingresos	812,5	664,3	22,3%	2.509,0	2.022,2	24,1%
Resultado operativo	281,1	364,2	(22,8)%	1.866,7	888,8	110,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	49,3	55,4	(11,0)%	134,5	168,7	(20,3)%
EBITDA ⁽¹⁾	330,4	419,6	(21,3)%	2.111,7	1.057,5	99,7%
Perdida del Periodo	(210,3)	(52,8)	298,3%	(163,4)	(78,8)	107,4%
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante	(249,2)	(70,4)	254,0%	(244,7)	(92,0)	166,0%
Atribuible a interés no controlante	38,9	17,6	121,0%	81,3	13,2	515,9%

(1) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones excluyendo los gastos de sellados incurridos en la transferencia de activos.

- Los Ingresos crecieron un 24,1% en el período de 9 meses comparado, impulsado principalmente por el segmento de "Centros Comerciales" que incrementó sus ingresos en un 29,2% y por los segmentos de "Oficinas" y "Hoteles" que mostraron un crecimiento en sus ingresos del 25,5% y 24,7% respectivamente, compensado por menores ingresos del segmento internacional dada la venta del edificio Madison realizada en septiembre de 2014.
- El EBITDA de la compañía disminuyó en el tercer trimestre de 2015 un 21,3% respecto a igual trimestre de 2014 debido a menores ventas de propiedades de inversión. Sin embargo, considerando el periodo de 9 meses comparado, el EBITDA creció un 99,7% alcanzando los ARS 2.111,7 millones, debido principalmente a las ventas del edificio Madison 183 en la ciudad de Nueva York registrada en el primer trimestre de 2015, y la venta de diversos pisos de oficinas de los Edificios Maipú 1300, Libertador 498 y Bouchard Plaza registrada en el segundo trimestre de 2015. Excluyendo el efecto de estas ventas y de la reversión de la reserva de conversión generada en Rigby 183 por la venta de Madison por ARS 188,3 millones, el EBITDA de la Compañía creció en el periodo de nueve meses comparado un 19,1%, alcanzando los ARS 1.122,4 millones.
- El resultado neto para los primeros nueve meses del año fiscal registró una pérdida de ARS 163,4 millones, explicado principalmente por menores resultados financieros y una pérdida de ARS 856,0 millones generadas por nuestra inversión en la Compañía israelí IDBD cuya acción disminuyó un 70,8% pasando de NIS 4,605 a NIS 1,344, y que se encuentra contabilizada a valor de mercado.

II. Centros Comerciales

Nueva Apertura

Con fecha 17 de marzo de 2015, hemos inaugurado nuestro Centro Comercial Nº15 "Alto Comahue", ubicado en la ciudad de Neuquen, en la Patagonia Argentina. El mismo cuenta con una superficie total de 35.000 m² y 10.000 m² de área bruta locativa, alrededor de 1.000 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. El centro comercial ofrece 130 locales de venta que alojan a las marcas más prestigiosas del país. Incluye 6 salas de cine y un restaurante temático que comenzaran a operar en los próximos meses.

El proyecto forma parte de un complejo de usos mixtos que se completa con un supermercado en funcionamiento y 2 parcelas de tierras adicionales. Una de ellas para el desarrollo de un hotel y la otra, de 18.000 m², en manos de la sociedad, para el futuro desarrollo de viviendas.

La inversión efectuada en dicho emprendimiento alcanzó la suma aproximada de ARS 250 millones.



Resultados

Las ventas de nuestros locatarios alcanzaron durante el periodo de nueve meses del 2015 ARS 15.381,6 millones, un 32,9% mayores a las de igual periodo de 2014 (31,4% sin considerar las ventas de Distrito Arcos y de Alto Comahue Shopping). Durante el tercer trimestre, las ventas de los mismos centros comerciales alcanzaron un crecimiento del 31,3% comparado con 2014 y de un 35,4% si se consideran las recientes aperturas de Distrito Arcos y Alto Comahue. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 333.432 m² en el periodo bajo análisis y la ocupación se mantuvo estable en 98,5%.

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

	IIIT 15	IIIT 14	Var a/a	9M 15	9M 14	Var a/a
Ingresos	588,9	441,8	33,3%	1.879,2	1.454,5	29,2%
Resultado Operativo	258,1	203,2	27,0%	884,7	661,6	33,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	36,6	34,4	6,4%	98,7	108,2	(8,8)%
EBITDA	294,7	237,6	24,0%	983,4	769,8	27,7%

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

	IIIT 15	IIT 15	IT 15	IVT 14	IIIT 14
Superficie Alquilable Total (m ²) ⁽¹⁾	333.432	320.761	310.254	311.261	310.257
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados) ⁽¹⁾	4.725,2	6.097,4	4.559,0	4.560,7	3.488,9
Ocupación ⁽¹⁾	98,5%	98,4%	98,5%	98,4%	98,8%

(1) PF-15 incluye Distrito Arcos (apertura el 18-dic-14): Superficie Alquilable Total a Marzo (m²) 12.127, Ventas a Marzo (MM) 144,0 y Alto Comahue (apertura 17-mar-15): Superficie Alquilable Total a Marzo (m²) 9.533, Ventas a Marzo (MM) 26,5. La Ocupación incluye Distrito Arcos (97,3% en el IIIT 15, 96,8% en el IIT 15) y Alto Comahue (89,6% en el IIIT 15).

Los ingresos del segmento crecieron en el período de nueve meses un 29,2% en tanto el Resultado Operativo alcanzó los ARS 884,7 millones (un 33,7% superior respecto al mismo periodo de 2014). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 78,0%, en línea con los márgenes observados durante el año 2014.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2015

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación ⁽²⁾	Valor de Libros (ARS miles) ⁽³⁾
Alto Palermo	nov-97	18.899	146	100,0%	99,0%	253.541
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	jul-94	36.729	171	100,0%	100,0%	261.954
Alto Avellaneda	nov-97	37.358	143	100,0%	99,6%	132.989
Alcorta Shopping	jun-97	15.222	107	100,0%	100,0%	102.114
Patio Bullrich	oct-98	11.904	85	100,0%	100,0%	113.282
Buenos Aires Design	nov-97	13.888	63	53,7%	95,1%	14.275
Dot Baires Shopping	may-09	49.847	157	80,0%	100,0%	411.756
Soleil	jul-10	13.993	78	100,0%	100,0%	85.159
Distrito Arcos ⁽⁵⁾	dic-14	12.127	63	90,0%	97,3%	230.758
Alto Noa Shopping	mar-95	19.073	89	100,0%	100,0%	30.033
Alto Rosario Shopping ⁽⁶⁾	nov-04	28.320	144	100,0%	97,8%	115.701
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.146	145	100,0%	96,3%	103.049
Córdoba Shopping	dic-06	15.352	107	100,0%	99,4%	61.997
La Ribera Shopping ⁽⁷⁾	ago-11	9.041	58	50,0%	96,7%	21.427
Alto Comahue ⁽⁸⁾	mar-15	9.533	104	99,1%	89,6%	262.995
Total Centros Comerciales		333.432	1.660		98,5%	2.201.030

- (1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del período.
(3) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada.
(4) No incluye el museo de los niños (3.732 m2).
(5) Distrito Arcos: apertura el 18-dic-14.
(6) No incluye el museo de los niños (1.261 m2).
(7) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A.
(8) Alto Comahue: apertura 17-mar-15.

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

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

Centro Comercial	IIIT 15	IIIT 14	Var a/a	9M 15	9M 14	Var a/a
Alto Palermo	542,9	444,9	22,0%	1.948,3	1.502,7	29,7%
Abasto Shopping	685,7	518,0	32,4%	2.306,7	1.771,9	30,2%
Alto Avellaneda	628,9	489,7	28,4%	2.086,0	1.678,8	24,3%
Alcorta Shopping	292,8	235,8	24,2%	1.074,1	802,7	33,8%
Patio Bullrich	175,7	148,1	18,6%	645,5	500,8	28,9%
Buenos Aires Design	80,8	64,5	25,3%	239,9	200,8	19,5%
Dot Baires Shopping	557,3	435,7	27,9%	1.881,9	1.454,3	29,4%
Soleil	197,5	141,1	40,0%	660,3	460,3	43,4%
Distrito Arcos ⁽¹⁾	119,4	-	-	144,0	-	-
Alto Noa Shopping	262,5	183,7	42,9%	777,5	547,2	42,1%
Alto Rosario Shopping	438,2	303,5	44,4%	1.389,4	981,1	41,6%
Mendoza Plaza Shopping	449,7	336,0	33,8%	1.380,8	1.077,0	28,2%
Córdoba Shopping	168,4	117,3	43,6%	541,9	392,4	38,1%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	98,8	70,6	39,9%	278,7	202,0	38,0%
Alto Comahue ⁽³⁾	26,6	-	-	26,6	-	-
Total⁽⁴⁾	4.725,2	3.488,9	35,4%	15.381,6	11.572,0	32,9%

- (1) Distrito Arcos: apertura el 18-dic-14.
(2) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A..
(3) Alto Comahue: apertura 17-mar-15.
(4) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total IIIT 15 (ARS MM) 4.579,3, Var 31,3%. Total 9M 15 (ARS MM) 15.211,0, Var 31,4%.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 31 de Marzo de 2015

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

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

Tipo de Negocio	IIIT 15	IIIT 14	Var a/a	9M 15	9M 14	Var a/a
Tienda Ancla	269,3	231,1	16,5%	941,3	787,9	19,5%
Vestimenta y Calzado	2.266,7	1.581,2	43,4%	7.807,5	5.599,2	39,4%
Entretención	186,7	144,0	29,7%	507,2	404,0	25,5%
Hogar	853,0	693,6	23,0%	2.617,6	2.176,7	20,3%
Restaurant	488,2	373,9	30,6%	1.408,1	1.095,3	28,6%
Misceláneos	595,3	432,6	37,6%	1.948,1	1.415,5	37,6%
Servicios	66,0	32,5	103,1%	151,8	93,4	62,5%
Total⁽¹⁾	4.725,2	3.488,9	35,4%	15.381,6	11.572,0	32,9%

(1) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total IIIT 15 (ARS MM) 4.579,3, Var 31,3%. Total 9M 15 (ARS MM) 15.211,0, Var 31,4%.

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo

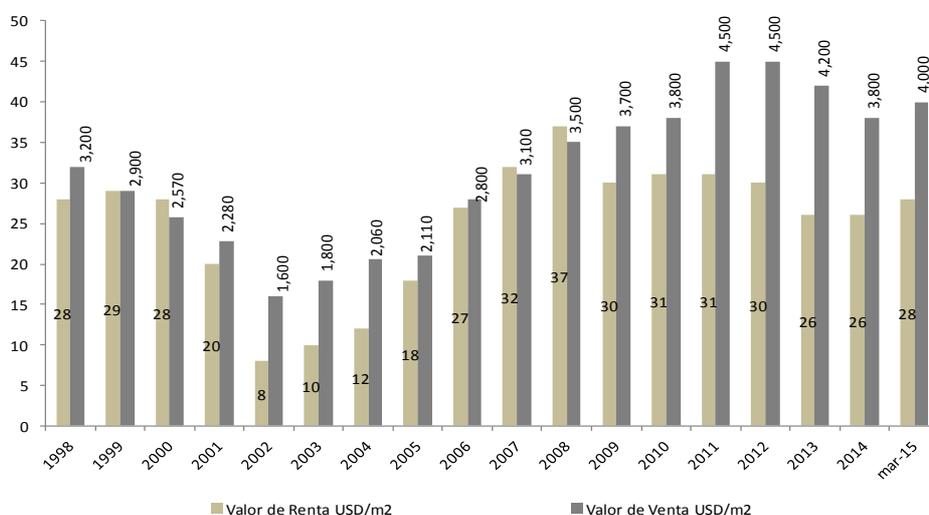
(por concepto, para tres meses y para los primeros nueve meses de cada año fiscal, en ARS millones)

Ingresos por Concepto	IIIT15	IIIT14	Var a/a	9M 15	9M 14	Var a/a
Alquiler Básico	240,2	185,8	29,3%	685,6	549,4	24,8%
Alquiler Complementario	84,9	52,9	60,5%	345,1	234,1	47,4%
Total Alquileres de Locales	325,1	238,7	36,2%	1.030,7	783,5	31,6%
Derechos de Admisión	41,7	32,5	28,3%	113,3	92,6	22,4%
Comisiones	12,9	16,0	(19,4)%	33,7	32,8	2,7%
Estacionamiento	25,6	19,4	32,0%	78,5	59,4	32,2%
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	(13,0)	(10,9)	19,3%	-	-	-
Otros	1,8	1,3	38,5%	4,5	3,3	36,4%
Total Ingresos antes de expensas y FPC	394,1	297,0	32,7%	1.260,6	971,6	29,7%
Expensas y fondo de promoción colectivo	194,9	144,8	34,6%	618,6	482,9	28,1%
Total Ingresos	588,9	441,8	33,3%	1.879,2	1.454,5	29,2%

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 inicio de 2015. La renta promedio de los edificios A+ 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 comienzo de 2015, ubicándose en 12,4%, 2,4 pp. por encima de la observada el año pasado.

Evolución de la rentabilidad de oficinas A+ en la Ciudad de Buenos Aires (USD/m2)



Fuente: LJ Ramos

en ARS M	IIIT 15	IIIT 14	var a/a	9M 15	9M 14	Var a/a
Ingresos	102,8	92,4	11,3%	304,8	242,9	25,5%
Resultado Operativo	51,4	52,2	(1,5)%	50,3	117,6	(57,2)%
Depreciaciones y Amortizaciones	10,2	8,5	20,0%	26,9	25,6	5,1%
EBITDA ⁽¹⁾	61,6	60,8	1,5%	187,7	143,2	31,1%

(1) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones excluyendo los gastos de sellados incurridos en la transferencia de activos.

	IIIT 15	IIT 15	IT15	IVT14	IIIT14
Area Bruta Locativa	112.895	112.925	121.380	122.470	127.342
Ocupación	98,4%	98,4%	97,9%	97,5%	98,7%
Renta ARS/m2	223,7	218,1	215,4	196,4	196,5
Renta USD/m2	26,6	25,4	25,2	23,0	23,6

- Los ingresos del segmento oficinas se incrementaron un 11,3% en el trimestre bajo análisis comparado con igual período del año anterior y un 25,5% en el período de nueve meses. La renta del portfolio medida en USD/m2 alcanzó los 26,6, superior a los USD/m2 25,4 observada en el trimestre anterior, en tanto la ocupación se mantuvo estable durante el tercer trimestre de 2015.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 31 de Marzo de 2015

- El EBITDA del segmento, excluyendo el efecto de los gastos de sellados originados por la transferencia de activos a nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A, aumentó un 31,1% durante los primeros nueve meses de 2015 respecto a 2014.
- El margen EBITDA del período, excluyendo los ingresos por expensas y los gastos incurridos en la transferencia mencionada, fue de 71,7% similar al del trimestre pasado y por encima del 69,5% observado en igual trimestre del 2014.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2015.

Datos operativos de Oficinas

(en ARS miles, excepto indicado)

	Fecha de Adquisición	ABL m2 ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación ⁽⁷⁾	Valor libro ⁽³⁾
Oficinas					
Edificio República ⁽⁷⁾	abr-08	19.885	96,8%	95,79%	195.184
Torre Bankboston (Della Paolera) ⁽⁷⁾	ago-07	14.873	100,0%	95,79%	138.328
Bouchard 551	mar-07	-	-	100,00%	7.762
Intercontinental Plaza ⁽⁷⁾	nov-97	22.535	100,0%	95,79%	59.517
Bouchard 710 ^{(7) (9)}	jun-05	15.014	100,0%	95,79%	60.306
Dique IV, Juana Manso 295	dic-97	11.298	99,5%	100,00%	52.653
Maipú 1300	sep-95	5.701	92,4%	100,00%	17.579
Libertador 498	dic-95	620	100,0%	100,00%	3.997
Suipacha 652/64 ⁽⁷⁾	nov-91	11.453	96,7%	95,79%	7.868
Madero 1020	dic-95	-	-	100,00%	119
Dot Building ⁽⁷⁾	nov-06	11.242	100,0%	76,60%	95.617
Otros Oficina ⁽⁴⁾	N/A	274	-	-	305
Subtotal Oficinas		112.895	98,4%	-	639.235
Otras Propiedades					
Inmuebles Comerciales ⁽⁵⁾	N/A	312	-	-	693
Santa María del Plata S.A.	jul-97	96.100	100,0%	100%	12.513
Nobleza Piccardo ⁽⁸⁾	may-11	98.610	100,0%	50%	4.307
Otras Propiedades ⁽⁶⁾	N/A	43.646	55,1%	-	280.308
Subtotal Otras Propiedades		238.668	91,7%	-	297.821
TOTAL OFICINAS Y OTROS		351.563	93,8%	-	937.056

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/03/15. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/03/15.

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

(4) Incluye las siguientes propiedades: Rivadavia 2774.

(5) Incluye las siguientes propiedades: Constitución 1111.

(6) Incluye las siguientes propiedades: La Adela, Abasto, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Zelaya 3102 y Cocheras Ocampo.

(7) A través de IRSA Propiedades Comerciales a partir del 22/12/2014, como consecuencia de la transferencia de los edificios de oficina de su Controlante IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima.

(8) A través de Quality Invest S.A..

(9) Se modifica superficie alquilable por espacio no habilitado.

IV. Ventas y Desarrollos

La actividad de la construcción, medida a través del ISAC (Indicador sintético de la actividad de la construcción) registró un crecimiento del 5,3% en el primer trimestre calendario de 2015 comparado con 2014, continuando con una tendencia alcista

observada en los últimos meses producto de un cambio positivo en las expectativas de los empresarios. En relación a los precios de las unidades residenciales nuevas y usadas, se evidenció en el año una tendencia levemente bajista en USD/m² con menor número de operaciones inmobiliarias. En nuestro caso, son pocas las unidades que mantiene IRSA en cartera pendientes de venta y/o escrituración.

Ventas y Desarrollos en ARS M	IIIT 15	IIIT 14	Var a/a	9M 15	9M 14	Var a/a
Ingresos	5,0	5,5	(9,1)%	11,5	46,5	(75,3)%
Resultado Operativo	(20,0)	97,9	(120,4)%	457,7	97,9	367,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	(20,0)	97,9	(120,4)%	457,7	97,9	367,5%

- Durante el periodo de nueve meses de 2015 las ventas totalizaron ARS 11,5 millones, un 75,3% inferior a 2014, principalmente por menores ventas de Condominios del Alto I y II en la ciudad de Rosario por parte de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales. El resultado operativo y el EBITDA se incrementaron debido a un mayor resultado por ventas de propiedades de inversión, originadas en las ventas de diversos pisos de los edificios Bouchard 551, Maipú 1300 y Libertador 498. En el tercer trimestre en particular, se registraron menores ventas de propiedades de inversión que en igual trimestre de 2014.

Ventas y Tabla de Desarrollos

(ARS miles excepto indicado)

DESARROLLO	9M 15	9M 14	Var a/a
Viviendas			
Condominios I y II ⁽¹⁾	3.673	19.059	(80,7)%
Caballito Nuevo	1.587	177	796,6%
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽²⁾	5.176	20.519	(74,8)%
Otros Viviendas ⁽³⁾	-	44	(100,0)%
Subtotal Viviendas	10.436	39.799	(73,8)%
Comunidades Residenciales			
Abril/Baldovinos ⁽⁴⁾	646	1.750	(63,1)%
El Encuentro	461	4.902	(90,6)%
Subtotal Com. Residenciales	1.107	6.652	(83,4)%
TOTAL	11.543	46.451	(75,2)%

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

(2) Pertenece a CYRSA S.A.

(3) Incluye el siguiente inmueble: Torres Jardín.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 31 de Marzo de 2015

Desarrollo	Sociedad	Participación	Fecha de Adquisición	Superficie Tierra m2	Superficie vendible m2 ⁽¹⁾	Superficie construible m2	Vendido ⁽²⁾	Escriturado ⁽³⁾	Ubicación	Ingresos Acumulados a Marzo 2015	Ingresos Acumulados a Marzo 2014	Valor Libro
Residencial												
Disponible para la venta ⁽⁴⁾												
Condominios del Alto I	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	2.082	-	79%	79%	Santa Fe	3.673	19.059	415
Condominios del Alto II	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	5.009	-	96%	96%	Santa Fe	-	-	945
Caballito Nuevo	IRSA	100%	03/11/1997	-	8.173	-	99%	99%	CABA	1.587	177	23
Barrio Chico	IRSA	100%	01/03/2003	-	3.492	-	99%	99%	CABA	-	-	124
El Encuentro	IRSA	100%	18/11/1997	-	122.795	-	100%	99%	Buenos Aires	461	4.902	-
Abril Club de Campo - Loteo	IRSA	100%	03/01/1995	-	5.137	-	100%	100%	Buenos Aires	646	1.750	2.357
Abril Club de Campo - Casona ⁽⁵⁾	IRSA	100%	03/01/1995	31.224	34.605	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-
Torres Jardín	IRSA	100%	18/07/1996	-	-	-	-	-	CABA	-	-	-
Departamento Entre Ríos 465/9	IRSA CP	100%	-	-	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	1.400
Alto Palermo Park	IRSA CP	100%	18/11/1997	-	-	-	-	-	CABA	-	-	-
Horizons	IRSA	50%	16/01/2007	-	71.512	-	100%	100%	Buenos Aires	5.176	20.519	3.140
Intangible - Unidades a recibir												
Beruti (Astor Palermo) ⁽⁶⁾	IRSA CP	100%	24/06/2008	-	2.632	-	-	-	CABA	-	44	32.872
Caballito Manzana 35	IRSA	100%	22/10/1998	-	8.258	-	-	-	CABA	-	-	52.205
Pereiraola (Greenville)	IRSA	100%	21/04/2010	-	39.634	-	-	-	Buenos Aires	-	-	8.200
CONIL - Güemes 836 - Mz. 99 y Güemes 902 - Mz. 95 y Locales Comerciales	IRSA CP	100%	19/07/1996	2.398	1.389	5.994	-	-	Buenos Aires	-	-	5.409
Canteras Natal Crespo (2 parcelas comerciales)	IRSA	50%	27/07/2005	39.546	-	59.319	-	-	Córdoba	-	-	-
Subtotal Residencial				73.168	304.718	65.313				11.543	46.451	107.090
Tierras en Reserva												
Isla Sirgadero	IRSA	100%	16/02/2007	8.360.000	-	sin dato	-	-	Santa Fe	-	-	2.895

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Reseña Informativa al 31 de Marzo de 2015

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 Rosario	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	-	-	100%	100%	Santa Fe	-	-	-
Zelaya 3102	IRSA	100%	01/07/2005	-	-	-	-	-	CABA	-	-	1.722
Terreno San Luis	IRSA	50%	31/03/2008	3.250.523	-	-	-	-	San Luis	-	-	1.584
Subtotal Tierras en Reserva				14.388.622	-	-	-	-		-	-	10.112
Futuros Desarrollos												
Usos Mixtos												
UOM Lujan ⁽⁷⁾	IRSA CP	100%	31/05/2008	1.160.000	-	sin dato	-	-	Buenos Aires	-	-	33.907
Nobleza Picardo ⁽⁸⁾	IRSA CP	50%	31/05/2011	159.995	-	127.996	-	-	Buenos Aires	-	-	-
Puerto Retiro	IRSA	50%	18/05/1997	82.051	-	sin dato	-	-	CABA	-	-	22.128
Solares Santa María ⁽⁹⁾	IRSA	100%	10/07/1997	716.058	-	sin dato	-	-	CABA	-	-	158.951
Residencial												
Espacio Aéreo Coto Abasto	IRSA CP	100%	24/09/1997	-	-	21.536	-	-	CABA	-	-	8.945
Neuquén - Parcela Viviendas	IRSA CP	100%	06/07/1999	13.000	-	18.000	-	-	Neuquén	-	-	803
La Adela	IRSA	100%	-	10.600.000	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-
Uruguay Zetol	IRSA	90%	01/06/2009	152.977	62.756	-	-	-	Uruguay	-	-	63.789
Uruguay Vista al Muelle	IRSA	90%	01/06/2009	102.216	62.737	-	-	-	Uruguay	-	-	44.200
Retail												
Terreno Caballito Shopping ⁽¹⁰⁾	IRSA CP	100%	-	23.791	-	sin dato	-	-	CABA	-	-	-
Posible Ampliación Dot	IRSA CP	80%	-	15.881	-	47.643	-	-	CABA	-	-	-
Oficinas												
Philips Linderos - Oficinas 1 y 2	IRSA CP	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	-	CABA	-	-	25.332
Baicom	IRSA	50%	23/12/2009	6.905	-	34.500	-	-	CABA	-	-	4.183

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 31 de Marzo de 2015

Intercontinental Plaza II ⁽¹¹⁾	IRSA CP	100%	28/02/1998	6.135	-	19.598	-	-	CABA	-	-	1.564
Terreno Catalinas Norte	IRSA	100%	17/12/2009	3.649	-	35.300	-	-	CABA	-	-	109.494
Subtotal Futuros Desarrollos				13.055.458	125.493	342.973				-	-	473.296
Total Reservas de Tierra				27.517.248	430.211	408.286				11.543	46.451	590.498

- (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) En aquellos casos donde IRSA/IRSA CP recibió unidades en permuta, la "Superficie Vendible" corresponde a la recibida y no al total del emprendimiento.
- (5) 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).
- (6) La Superficie Vendible no incluye las 171 cocheras comerciales a recibir ni las unidades de la bonificación.
- (7) Factibilidad de Usos Mixtos solicitada, aprobación provincial pendiente.
- (8) Los 127.996 m2 surgen de la normativa actual, se está trabajando en un anteproyecto de 479.415 m2 construibles (pendiente de aprobación).
- (9) Factibilidad solicitada de 716.058 m2 construibles, pendiente de aprobación por parte de la Legislatura CABA.
- (10) Anteproyecto de 71.374 m2 construibles, aprobación de parámetros urbanísticos pendiente.
- (11) Los 6.135 m2 de Superficie Tierra son los de la parcela, la cual incluye a Inter I y II.

V. Hoteles

Nuestros hoteles en la ciudad de Buenos Aires y el Llao Llao, resort que la compañía posee en la ciudad de Bariloche mantienen sus niveles históricos de renta en niveles de USD/m² 196 y han disminuido levemente la tasa promedio de ocupación durante este tercer trimestre del año ubicándose en 67,0%.

Hoteles (en ARS M)	IIIT 15	IIIT 14	Var a/a	9M 15	9M 14	Var a/a
Ingresos	103,7	93,4	11,0%	316,7	254,0	24,7%
Resultado Operativo	12,8	11,7	9,4%	21,9	18,1	21,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	3,3	3,7	(10,8)%	10,9	10,9	-
EBITDA	16,1	15,4	4,5%	32,8	29,0	13,1%

- Durante el periodo de nueve meses de 2015, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 24,7% y un EBITDA de ARS 32,8 millones, un 13,1% superior al observado en los nueve meses de 2014.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 31 de marzo de 2015:

	Fecha de adquisición	Participación IRSA	Cantidad habitaciones	Promedio Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa promedio Habitación (ARS) ⁽¹⁾	Valor Libro (ARS miles)
Intercontinental ⁽²⁾	nov-97	76,34%	309	70,2%	1.300	45.475
Sheraton Libertador ⁽³⁾	mar-98	80,00%	200	75,4%	1.135	32.500
Llao Llao ⁽⁴⁾	jun-97	50,00%	205	58,3%	2.862	82.574
Total			714	68,2%	1.633	160.549

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

(2) A través de Nuevas Fronteras S.A. (Subsidiaria de IRSA).

(3) A través de Hoteles Argentinos S.A.

(4) A través de Llao Llao Resorts S.A.

	IIIT 15	IIT 15	IT 15	IVT 14	IIIT 14
Ocupación Promedio*	67,0%	72,6%	65,0%	59,7%	71,2%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)*	1.704	1.629	1.565	1.316	1.474
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)*	196	191	188	163	189

*Promedio para el período de 3 meses.

Ingresos

(en ARS millones)

	IIIT 15	IIIT 14	Var a/a	9M 15	9M 14	Var a/a
Intercontinental	32,7	30,7	6,5%	110,0	88,8	23,9%
Sheraton Libertador	20,4	18,2	12,1%	68,5	55,5	23,4%
Llao Llao	50,6	44,5	13,7%	138,2	109,7	26,0%
Total	103,7	93,4	11,0%	316,7	254,0	24,7%

VI. Internacional

	IIIT 15	IIIT 14	Var a/a	9M 15	9M 14	Var a/a
Ingresos	-	24,9	(100,0)%	28,1	64,3	(56,3)%
Ganancia / (Pérdida) operativa	(13,4)	(0,4)	-	462,4	2,8	-
Depreciaciones y Amortizaciones	0,1	9,7	(99,0)%	0,2	26,4	(99,2)%
EBITDA	(13,3)	9,3	(243,0)%	462,6	29,2	1.484,2%

El segmento Internacional mostró una disminución en sus ingresos durante los primeros nueve meses del año fiscal 2015 dada la menor actividad de ingresos por alquileres provenientes del Edificio Madison. El resultado operativo y el EBITDA comparado observaron un crecimiento considerable durante el periodo de nueve meses debido a la venta del edificio Madison 183 en la ciudad de Nueva York en el primer trimestre de 2015 por USD 185 millones.

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

IRSA, de manera indirecta, posee el 49,8% de New Lipstick LLC, una compañía holding titular de la sociedad Metropolitan cuyo patrimonio está compuesto principalmente por un edificio de oficinas conocido como "Lipstick Building".

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en Midtown Manhattan, que cuenta con un área bruta locativa superior a los 57.500 m². Al 31 de marzo de 2015, el edificio alcanzó una ocupación del 94,99% de su superficie generando una renta promedio de USD/m² 70,5.

Lipstick	Mar-15	Mar-14	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.019	58.019	-
Ocupación	94,99%	86,1%	8,89%
Renta (USD/m2)	70,5	66,6	5,85%

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

En el mes de septiembre la Sociedad, a través de su subsidiaria Rigby 183 LLC ("Rigby 183"), ha concretado la venta del edificio Madison 183, ubicado en la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos, por la suma de USD 185 millones cancelando la hipoteca que tenía el activo por USD 75 millones. Durante el segundo trimestre de 2015, hemos reconocido un saldo de ARS 188,3 millones por la reversión de la reserva de conversión generada en Rigby 183 resultante de la devolución parcial del capital.

Inversión en Supertel Hospitality Inc.

Al 31 de marzo de 2015, 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 56 hoteles con 4.798 habitaciones de categoría media y de estadías prolongadas en 20 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.

La compañía ha nombrado a Bill Blackham como nuevo CEO y se encuentra evaluando una estrategia de venta selectiva de parte de su portfolio para poder adquirir nuevos hoteles de mayor rendimiento operativo.

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 Febrero de 2015, la Sociedad realizó una inversión adicional en IDBD por hasta la suma de USD 105 millones que fueron destinados a la suscripción de nuevas acciones y warrants convertibles en acciones de IDBD, los que fueron ofrecidos en el marco de una ampliación de capital. Como consecuencia de ello, la participación indirecta de la Sociedad, a través de Dolphin Netherlands B.V., ascendió al 49% del capital social de IDBD.

Como parte del acuerdo de compra, Dolphin y Extra Holdings Limited (ETH) se han comprometido en forma conjunta y solidaria a realizar una o más ofertas de compra ("Tender Offers") para la adquisición de acciones de IDBD por un monto total de NIS 512,09 millones (equivalentes aproximadamente a US\$ 128,7 millones al tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2015), de acuerdo al siguiente esquema: (i) antes del 31 de diciembre de 2015 un monto de al menos NIS 249,8 millones a un precio por acción de NIS 7,798 (valor ajustado por la Oferta de Derechos al 31 de marzo de 2015, sujeto a ajustes) y (ii) antes del 31 de diciembre de 2016 por un monto al menos de NIS 512,09 millones menos la oferta realizada en 2015, a un precio por acción de NIS 8,188 (valor ajustado por la Oferta de Derechos al 31 de marzo de 2015, sujeto a ajustes).

Adicionalmente, Dolphin se comprometió a (i) ejercer la Serie 4 de warrants por un monto total de NIS 150 millones (equivalente a US\$ 37,6 millones al 31 de marzo de 2015), sujeto a que sea solicitado por el directorio de IDBD dentro de los 6 a 12 meses de la fecha de la Oferta de Derechos, y (ii) ejercer los warrants remanentes de la Serie 4 y las Series 5 y 6 de recibidos en la Oferta de Derechos, sujeto al cumplimiento conjunto de dos condiciones en forma simultánea, (a) que IDBD y sus prestamistas lleguen a un acuerdo para la modificación de determinados covenants, y (b) que se obtenga un permiso de control sobre Clal Insurance Company Ltd. ("Clal") por parte del Comisionado de Mercado de Capitales, Seguros y Ahorros de Israel.

Al 31 de marzo de 2015, el directorio de IDBD está compuesto de nueve miembros de los cuales Dolphin designó Eduardo Sergio Elsztain, Alejandro Gustavo Elsztain y Saúl Zang como miembros titulares.

Para más información ver Nota 4 de los Estados Financieros Intermedios Condensados consolidados "Adquisiciones y Disposiciones - Inversión en IDBD".

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 29,99% al 31 de marzo de 2015 (sin considerar acciones propias en cartera). La inversión en Banco Hipotecario generó durante el periodo de nueve meses de 2015 resultados por ARS 98,7 millones, un 39,8% inferior respecto a igual período de 2014.

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

VIII. EBITDA por segmento

9M 15	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	884,7	50,3	457,7	21,9	462,4	(2,0)	1.875,0
Depreciaciones y amortizaciones	98,7	26,9	-	10,9	0,2	-	136,7
EBITDA⁽¹⁾	983,4	187,7	457,7	32,8	462,6	(2,0)	2.011,7
9M 14	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	661,6	117,6	97,9	18,1	2,8	(1,6)	896,4
Depreciaciones y amortizaciones	108,2	25,6	-	10,9	26,4	-	171,1
EBITDA	769,8	143,2	97,9	29,0	29,2	(1,6)	1.067,5
Var EBITDA	27,7%	31,1%	367,5%	13,1%	1.484,2%	25,0%	88,4%

(1) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones excluyendo los gastos de sellados incurridos en la transferencia de activos.

IX. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado al 31 de marzo* (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 ⁽¹⁾		Eliminaciones inter-segmentos		Estado de Resultados		Var a/a
	9M 15	9M 14	9M 15	9M 14	9M 15	9M 14	9M 15	9M 14	
	Ingresos	2.540,5	2.062,6	(27,5)	(37,3)	(4,0)	(3,0)	2.509,0	
Costos	(1.128,4)	(953,6)	16,2	24,2	3,0	2,8	(1.109,2)	(926,5)	19,7%
Ganancia bruta	1.412,1	1.109,0	(11,3)	(13,1)	(1,0)	(0,2)	1.399,8	1.095,7	27,8%
Resultado por venta de propiedades de inversión	801,1	115,4	-	-	-	-	801,1	115,4	594,2%
Gastos generales y de administración	(264,2)	(195,4)	0,6	0,6	1,8	0,9	(261,8)	(193,9)	35,0%
Gastos de comercialización	(137,6)	(102,9)	1,8	2,3	0,3	0,1	(135,6)	(100,5)	34,9%
Otros resultados operativos, netos	63,5	(29,5)	0,8	2,5	(1,0)	(0,8)	63,3	(27,8)	(327,7)%
Ganancia operativa	1.874,9	896,6	(8,1)	(7,7)	0,1	-	1.866,8	888,9	110,0%
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(854,0)	83,5	11,5	19,2	-	-	(842,5)	102,7	(920,4)%
Ganancia del segmento antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	1.020,9	980,1	3,4	11,5	0,1	-	1.024,3	991,6	3,3%

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

X. Deuda financiera y otras

Deuda Financiera Consolidada al 31 de marzo de 2015

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubierto Bancario	ARS	30,3	Variable	< 30 d
ON IRSA Serie I Clase I ⁽²⁾	USD	150,0	8,50%	Feb-17
ON IRSA Serie II Clase II ⁽³⁾	USD	150,0	11,50%	Jul-20
ON IRSA Clase V	ARS	23,7	Badlar + 395 bps.	Ago-15
ON IRSA Clase VI	ARS	1,2	Badlar + 450 bps.	Feb-17
Nuevas Fronteras Hipotecario 5600	ARS	0,8	Variable	Dic-17
Otras deudas	ARS	0,9	15,25%	Dic-16
Deuda Total de IRSA	USD	356,9		
ON 2017 Clase I (int.) ⁽⁴⁾	USD	120,0	7,88%	May-17
Deuda de Corto Plazo	ARS	56,6	Variable	< 180 días
Sindicado Arcos	ARS	4,5	15,01%	Nov-15
Sindicado Neuquén	ARS	7,0	15,25%	Jun-16
Otras Deudas	ARS	3,8	-	-
Deuda Total de IRSA PC		191,9		
Deuda Total Consolidada ⁽⁵⁾		548,8		
Caja Consolidada		26,9		
Recompra de Deuda		13,4		
Deuda Neta Consolidada		508,5		

¹ Valor nominal del capital expresado en USD a tipo de cambio ARS 8,822 = USD 1, sin considerar eliminaciones de saldos con compañías artículo 33.

² Al 31/03/15 IRSA posee bonos por monto de valor nominal de USD 0,7 millones.

³ Al 31/03/15 ERSA posee bonos por monto de valor nominal de USD 1,4 millones y PAMSA posee bonos por monto de valor nominal de USD 5,6 millones.

⁴ Al 31/03/15 IRSA posee bonos por monto de valor nominal de USD 4,0 millones, ERSA posee bonos por monto de valor nominal de USD 0,1 millones y PAMSA posee bonos por monto de valor nominal de USD 1,6 millones.

⁵ No incluye el crédito a cobrar a IRSA Propiedades Comerciales S.A. en virtud de la transferencia de activos por USD 246,4 millones, realizada el 23/12/2014.

XI. Hechos Relevantes del Periodo y Posteriores

Febrero 2015: Venta de Participación en Bitania 26 S.A

Con fecha 5 de febrero de 2015, la Sociedad vendió, de manera indirecta, la totalidad de su participación en Bitania 26 S.A., propietario del Hotel "Savoy" en la ciudad de Rosario (Provincia de Santa Fe), representativa del 49% de su capital social, por USD 4,2 millones. El resultado de la operación ascendió a aproximadamente ARS 13,3 millones.

Marzo 2015: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 26 de marzo de 2015 la Asamblea de Accionistas de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales resolvió la distribución de un dividendo en efectivo anticipado a sus accionistas de ARS 298,5 millones, correspondiéndole a la sociedad la suma de ARS 285,7 millones. Los mismos fueron puestos a disposición con fecha 15 de abril de 2015.

Mayo 2015: Venta Parcial de oficinas y cocheras del Edificio Intercontinental Plaza

Con fecha 5 de mayo de 2015, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A ha suscripto un boleto de compraventa para transferir a una parte no relacionada

8.470 m2 correspondiente a nueve pisos de oficina y 72 unidades de cocheras, del edificio Intercontinental Plaza ubicado en el barrio de "Montserrat" de la Ciudad de Buenos Aires. El monto de la operación se fijó en la suma de ARS 376,4 millones.

Mayo 2015: Inversión en IDB Development Corporation

Con posterioridad al cierre del período, el 6 de mayo de 2015, Dolphin presentó para su aprobación al Directorio de IDBD una propuesta vinculante e irrevocable, que establece lo siguiente:

- (i) Elección de Eduardo Sergio Elsztain como único presidente del Directorio de IDBD;
- (ii) Compromiso de Dolphin (directamente o a través de cualquier vehículo controlado por Eduardo Sergio Elsztain) a adelantar su obligación de ejercer los warrants serie 4 emitidos por IDBD por la suma de NIS 150 millones (los "Warrants"), por lo que IDBD tendrá la posibilidad de solicitar su ejercicio desde el 20 de mayo de 2015, sujeto a que antes de dicha fecha, IDBD reciba un compromiso irrevocable por escrito de los representantes de los bonistas indicando que hasta el 20 de julio de 2015, no convocarán por su cuenta a una asamblea de bonistas (salvo que se vean obligados a hacerlo en el marco de la ley aplicable) que incluya en su orden del día cualquiera de los siguientes puntos:
 - (a) designación de asesores (financieros, legales o de otro tipo);
 - (b) nombramiento de un comité que represente a los tendedores de bonos de IDBD;
 - (c) iniciar acciones legales contra IDBD; y
 - (d) exigir el pago anticipado o inmediato de cualquier deuda de IDBD.
- (iii) El Directorio de IDBD deberá establecer un comité, compuesto por dos miembros del comité de monitoreo de IDBD y dos miembros del Directorio de IDBD designados por Dolphin, el cual estará encargado, sujeto a la legislación aplicable, de:
 - (a) dirigir, discutir, negociar y concluir las negociaciones con los representantes de los bonistas de IDBD con respecto a sus solicitudes;
 - (b) negociar con los acreedores financieros de IDBD un nuevo set de compromisos aplicables a la deuda financiera de IDBD; y
 - (c) formular un plan de negocios y financiero para IDBD.
- (iv) Dolphin (directamente o a través de cualquier vehículo controlado por Eduardo Sergio Elsztain), se compromete a realizar una inyección de capital adicional por hasta NIS 100 millones en IDBD, sujeto, entre otras, a las siguientes condiciones:
 - (a) Que IDBD realice una oferta pública de sus acciones, cuyos términos sean aceptables para el mercado y aprobados por el Directorio de IDBD, por un monto no menor a NIS 100 millones y que no exceda los NIS 125 millones, y que esta sea realizada entre el 1 de octubre de 2015 y el 15 de noviembre de 2015.
 - (b) El compromiso asumido por Dolphin expirará automáticamente al ocurrir cualquiera de los siguientes eventos antes del día de la subasta pública de la

oferta pública: (i) si alguno de los acreedores de IDBD o cualquiera de los representantes de los bonistas de IDBD inicia acciones legales en contra de IDBD, incluyendo una demanda de cancelación anticipada o inmediata de, o aceleración de, cualquier parte de la deuda de IDBD; (ii) si una reunión de cualquiera de los tenedores de bonos de IDBD se convoca e incluye en la agenda cualquiera de los asuntos especificados en la Sección 2 anterior; (iii) si IDBD recibe aportes de capital por un monto total de NIS 100 millones de cualquier manera, ya sea por medio de una oferta de derechos, el ejercicio de los warrants, una colocación privada o no, y si esas contribuciones son hechas por Dolphin directamente o a través de cualquier vehículo controlado por Eduardo Sergio Elsztain (aparte de los aportes de capital a cuenta de la obligación de NIS 158,5 millones en virtud de la propuesta irrevocable de Dolphin de fecha 29 de diciembre de 2014), o por cualquier otra persona o entidad, o por el público, y en cualquier caso que el importe agregado de dichas contribuciones de capital bajo el inciso 5 (d) (iii) de la propuesta presentada sea inferior a NIS 100 millones, el compromiso del Dolphin bajo la sección 5 (c) anterior se reducirá en consecuencia; o (iv) si un evento adverso o cambio se produce en IDBD o en su estructura de control o en cualquiera de sus afiliadas materiales.

El 7 de mayo el directorio de IDBD aprobó la propuesta, sin perjuicio de ello, se encuentra sujeta a la aprobación de los representantes de los bonistas de IDBD.

XII. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Durante el tercer trimestre de 2015 hemos mantenido el ritmo de crecimiento de las ventas en centros comerciales y sus niveles de ocupación. Esperamos que el negocio continúe firme durante el resto del año.

En marzo, inauguramos el Centro Comercial N° 15 del portfolio, "Alto Comahue", en la Ciudad de Neuquen, en la Patagonia Argentina, una propuesta que ofrece 130 locales con las marcas más prestigiosas del país. Evidenciamos buenos niveles de ventas en sus primeros días de operación y esperamos un buen desempeño de este nuevo centro comercial, tan esperado por la población de la ciudad.

El proyecto forma parte de un complejo de usos mixtos que se completa con un supermercado en funcionamiento y 2 parcelas de tierras adicionales. Una de ellas para el desarrollo de un hotel y la otra, de 18.000 m², en manos de la sociedad, para el futuro desarrollo de viviendas. Dado el crecimiento que ha tenido el real estate en la ciudad durante el último año, creemos que el remanente de tierras que mantenemos en este proyecto cuenta con un atractivo potencial de desarrollo futuro.

Seguiremos activos durante todo el 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. Asimismo, 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, comercios e inquilinos.

En relación al negocio de oficinas, seguimos consolidando a través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales, los edificios de oficinas que transferimos en diciembre pasado, manteniendo, en forma directa, aproximadamente 18.000 m2 de potencial venta futura. Seguiremos optimizando el mejor y más integrado portfolio de oficinas Premium vendiendo aquellos activos no estratégicos del portfolio a precios atractivos como lo hemos venido haciendo activamente durante los últimos meses. 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.

En cuanto al segmento de Ventas y Desarrollos, prevemos continuar con la venta de activos no estratégicos y pequeñas reservas de tierras y avanzar en materia de ventas y escrituración en los proyectos residenciales remanentes. Asimismo, mantenemos una gran reserva de tierras para futuros desarrollos que iremos lanzando en la medida que contemos con las condiciones económicas, comerciales y gubernamentales apropiadas.

En relación a nuestras inversiones fuera de la Argentina, seguiremos trabajando en aumentar los niveles de ocupación y renta de nuestro único inmueble en locación fuera de Argentina: Lipstick Building en Manhattan, Nueva York. En relación a nuestra inversión en el REIT hotelero, Supertel Hospitality Inc., hemos nombrado un nuevo CEO y estamos trabajando en optimizar el rendimiento de la compañía y recuperar la confianza del mercado de forma de poder aprovechar futuras ventanas de oportunidad. Por último, y a pesar de la evolución de la acción en los últimos meses, seguimos confiando en el potencial de nuestra inversión en IDBD, uno de los mayores y más diversificados grupos de inversión de Israel, el cual participa a través de sus subsidiarias en numerosos mercados y sectores de la industria, tales como, real estate, retail, agroindustria, producción de petróleo y gas, seguros, telecomunicaciones, etc.

Como parte de nuestro continuo análisis de oportunidades en el mercado, podríamos considerar alternativas para mejorar nuestra estructura de capital, sujeto a las condiciones imperantes en el mercado. Estas alternativas podrían incluir varias iniciativas estratégicas y potenciales reorganizaciones de nuestras inversiones. No podemos asegurar que estas iniciativas se materialicen, dado que las mismas están regidas y enmarcadas en las condiciones de oportunidad mérito y conveniencia.

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la posición financiera y bajo endeudamiento de la compañía, la experiencia para captar oportunidades en el mercado y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar en la senda de crecimiento consolidando el mejor portafolio de Real Estate en la Argentina y aprovechando las oportunidades que se presenten en el exterior del país.

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de marzo de 2015 y al 30 de junio de 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	31.03.2015	30.06.2014
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión.....	10	3.515.371	3.269.595
Propiedades, planta y equipo.....	11	225.304	220.013
Propiedades para la venta.....	12	129.847	130.657
Activos intangibles.....	13	128.293	124.085
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	2.462.101	2.260.805
Activos por impuesto diferido.....	25	215.285	368.641
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta.....		124.771	110.185
Créditos por ventas y otros créditos.....	17	99.046	92.388
Inversiones en activos financieros.....	18	499.759	274.716
Instrumentos financieros derivados.....	19	172.642	-
Total del activo no corriente.....		7.572.419	6.851.085
Activo corriente			
Propiedades para la venta.....	12	1.354	4.596
Inventarios.....	14	21.096	16.963
Activos restringidos.....	16	9.148	-
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta.....		5.617	15.866
Activos destinados para la venta.....	39	-	1.357.866
Créditos por ventas y otros créditos.....	17	1.030.467	706.846
Inversiones en activos financieros.....	18	336.185	234.107
Instrumentos financieros derivados.....	19	48.476	12.870
Efectivo y equivalentes de efectivo.....	20	237.647	609.907
Total del activo corriente.....		1.689.990	2.959.021
TOTAL DEL ACTIVO.....		9.262.409	9.810.106
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social.....		573.771	573.771
Acciones propias en cartera.....		4.905	4.905
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.....		(37.906)	(37.906)
Cambios en interés no controlante.....		(5.343)	(21.808)
Reserva por pagos basados en acciones.....	33	71.361	53.235
Reserva legal.....		116.840	116.840
Reserva especial.....		3.825	375.487
Reserva para nuevos proyectos.....		-	413.206
Reserva por conversión.....		275.809	398.931
Resultados no asignados.....		(243.919)	(784.869)
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante.....		1.675.795	2.008.244
Interés no controlante.....		373.916	548.352
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO.....		2.049.711	2.556.596
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas.....	21	237.788	202.652
Préstamos.....	24	3.641.850	3.756.003
Instrumentos financieros derivados.....	19	271.056	320.847
Pasivos por impuesto diferido.....		166.182	345.607
Remuneraciones y cargas sociales.....	22	2.386	3.749
Provisiones.....	23	309.210	205.228
Total del pasivo no corriente.....		4.628.472	4.834.086
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas.....	21	727.981	678.725
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar.....		199.765	64.677
Pasivos destinados para la venta.....	39	-	806.612
Remuneraciones y cargas sociales.....	22	101.844	99.276
Instrumentos financieros derivados.....	19	242.627	14.225
Préstamos.....	24	1.172.333	737.477
Provisiones.....	23	139.676	18.432
Total del pasivo corriente.....		2.584.226	2.419.424
TOTAL DEL PASIVO.....		7.212.698	7.253.510
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO.....		9.262.409	9.810.106

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 31 de Marzo de 2015

**Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve y tres meses iniciados el 1° de julio de 2014 y 2013
y al 1° de enero de 2015 y 2014, respectivamente y finalizados el 31 de marzo
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	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.2015	31.03.2014	31.03.2015	31.03.2014
Ingresos	27	2.509.034	2.022.219	812.477	664.284
Costos	28	(1.109.221)	(926.549)	(376.057)	(298.235)
Ganancia bruta.....		1.399.813	1.095.670	436.420	366.049
Resultado por venta de propiedades de inversión	10	801.052	115.362	-	107.881
Gastos generales y de administración	29	(261.807)	(193.902)	(99.215)	(64.523)
Gastos de comercialización	29	(135.565)	(100.534)	(51.390)	(34.773)
Otros resultados operativos, netos	31	63.256	(27.793)	(4.731)	(10.449)
Ganancia operativa.....		1.866.749	888.803	281.084	364.185
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	(842.497)	102.690	(161.753)	51.507
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		1.024.252	991.493	119.331	415.692
Ingresos financieros.....	32	84.477	93.809	36.091	31.085
Costos financieros	32	(825.302)	(1.520.883)	(290.484)	(807.309)
Otros resultados financieros	32	(57.242)	244.441	(64.735)	202.778
Resultados financieros, netos	32	(798.067)	(1.182.633)	(319.128)	(573.446)
Ganancia / (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		226.185	(191.140)	(199.797)	(157.754)
Impuesto a las ganancias	25	(389.626)	112.298	(10.529)	104.986
Pérdida del período		(163.441)	(78.842)	(210.326)	(52.768)
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(244.696)	(92.030)	(249.210)	(70.352)
Interés no controlante		81.255	13.188	38.884	17.584
Pérdida por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:					
Básico		(0,426)	(0,160)	(0,434)	(0,122)
Diluido		(0,426)	(0,160)	(0,434)	(0,122)

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

**Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve y tres meses iniciados el 1° de julio de 2014 y 2013
y al 1° de enero de 2015 y 2014, respectivamente y finalizados el 31 de marzo
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)

	Nueve meses		Tres meses	
	31.03.2015	31.03.2014	31.03.2015	31.03.2014
Pérdida del período.....	(163.441)	(78.842)	(210.326)	(52.768)
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a ganancia o pérdida:				
Diferencia de conversión	(106.513)	149.786	29.367	78.010
Otros resultados integrales del período (i).....	(106.513)	149.786	29.367	78.010
Total de resultados integrales del período	(269.954)	70.944	(180.959)	25.242
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(367.818)	14.099	(220.230)	(15.659)
Interés no controlante	97.864	56.845	39.271	40.901

(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.

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo 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	31.03.2015	31.03.2014
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones.....	20	1.022.950	914.162
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado.....		(287.376)	(227.742)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		735.574	686.420
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos	8,9	(39.277)	(1.580)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	(1.062.313)	(13.045)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(369.790)	(178.630)
Cobros por venta de propiedades de inversión		2.050.008	254.650
Adquisición de propiedades, planta y equipo	11	(28.715)	(10.804)
Adquisición de activos intangibles	13	(4.586)	(11.605)
Incremento de inversiones en activos financieros		(1.836.411)	(1.757.417)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		1.437.594	1.109.381
Anticipos a proveedores.....		(14.858)	(28.999)
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos.....		55.830	15.536
Intereses cobrados de activos financieros.....		92.296	8.551
Préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos.....		40	-
Dividendos cobrados.....		21.110	16.402
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión		300.928	(597.560)
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos		633.838	142.002
Cancelación de préstamos.....		(971.422)	(363.044)
Cancelación de capital de obligaciones negociables		-	(255.824)
Cancelación de arrendamientos financieros.....		(1.868)	(1.215)
Dividendos pagados.....		(55.411)	(106.391)
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias.....		(5.720)	-
Aportes del interés no controlante		263	587
Intereses pagados		(476.178)	(346.248)
Reducción de capital de subsidiarias.....		-	(3.917)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		22.009	17.138
Distribución de capital a interés no controlante en subsidiarias.....		(228.101)	-
Recompra de acciones propias.....		-	(32.998)
Cancelación de préstamos por compra de sociedades.....		(105.861)	(1.640)
Emisión de obligaciones negociables no convertibles.....		-	218.262
Pagos por instrumentos financieros derivados.....		-	(903)
Adquisición de instrumentos financieros derivados.....		(109.239)	-
Cobros por instrumentos financieros derivados		131	45.696
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(1.297.559)	(688.495)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(261.057)	(599.635)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	20	609.907	796.902
(Pérdida) / Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo		(111.203)	42.010
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período.....		237.647	239.277

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 31 de Marzo de 2015

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

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**

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 31 de Marzo de 2015