

Anuncio de Resultados 1º Trimestre PF 2015



Alto Palermo Shopping – Ciudad de Buenos Aires





**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente a los primeros tres meses del año fiscal 2015
Miércoles, 12 de Noviembre de 2014, 15:00 hs Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

+1-706-758-3363 (Internacional) ó

888-734-0544 (USA)

0-800-666-0273 (Argentina)

Con el pin # 21477735

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.neo1.net/Cover.aspx?PlatformId=rWbDUWtJ0TrEXA2bdhUdqQ%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 2014

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

855-859-2056 (USA)

Con el pin # 21477735

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

Para mayor información

Alejandro Elsztain – IIVP

Matías Gaivironsky – CFO

+ (5411) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

www.irsa.com.ar

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima anuncia los resultados para el primer trimestre del año fiscal 2015:

Datos Sobresalientes

Dentro de las actividades del primer trimestre del ejercicio fiscal 2015 se puede destacar lo siguiente:

- La ganancia neta para los primeros 3 meses del ejercicio fiscal 2015 fue de ARS 135,8 millones comparado con una ganancia neta de ARS 35,3 millones en igual período de 2014.
- El EBITDA de la Compañía creció un 140,3% en el primer trimestre 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 dos pisos del edificio Maipú 1300.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 27,1% en el trimestre y la ocupación del portfolio se mantuvo estable en 98,5%.
- Avanzamos en el desarrollo del centro comercial "Alto Comahue" en Neuquén que esperamos abrir durante este ejercicio fiscal y estamos a la espera de la resolución judicial para inaugurar Distrito Arcos. Asimismo, hemos adquirido recientemente una reserva de tierra en Luján a un precio de USD 2,4 por m2 para un futuro desarrollo inmobiliario.
- Aumentamos la ocupación de nuestro portfolio de oficinas Premium al 97,9%.
- Con fecha 29 de septiembre de 2014, concretamos la venta del edificio Madison 183 por un valor de USD 185 millones.

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

Buenos Aires, 11 de Noviembre de 2014 - IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (NYSE: IRS) (BCBA: IRSA), la mayor empresa de bienes raíces en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el período de tres meses finalizado el 30 de Septiembre de 2014.

Resultados Consolidados del Periodo

(en ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

en ARS Millones	IT 15	IT 14	Var (ARS)	var (%)
Ingresos	790,1	621,4	168,7	27,1%
Resultado Operativo	640,1	229,1	411,0	179,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	42,8	55,1	(12,3)	(22,3)%
EBITDA	682,9	284,2	398,7	140,3%
Ganancia del Período	135,8	35,3	100,5	284,7%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	3,3	32,4	(29,1)	(89,9)%
Atribuible a interés no controlante	132,5	2,9	129,6	-

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

Los Ingresos del primer trimestre de 2015 fueron un 27,1% superiores a los del primer trimestre de 2014, explicado principalmente por un aumento en los ingresos de los segmentos de "Centros Comerciales", "Oficinas y Otros", "Hoteles" e "Internacional", parcialmente compensados con los segmentos "Ventas y Desarrollos" donde se observaron menores ingresos respecto al período comparado.

El Resultado Operativo y el EBITDA de la Compañía crecieron un 179,4% y un 140,3% respectivamente en el primer trimestre del año debido principalmente a ventas de propiedades de inversión, entre las cuales se destacan la venta del edificio Madison 183 en la ciudad de Nueva York y la venta de dos pisos del Edificio Maipu 1300.

El Resultado Neto para los 3 meses de 2015 fue de ARS 135,8 millones comparado con una ganancia de ARS 35,3 millones en igual período de 2014.

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

Durante este año, los niveles de consumo vienen reflejando una leve desaceleración en sus ritmos de crecimiento. Según el INDEC, las ventas de supermercados y shoppings a septiembre de 2014 exhibieron una desaceleración de un 1,6% y un 9,8% interanual en términos reales.

Las ventas de nuestros locatarios alcanzaron durante el primer trimestre de 2015 ARS 4.557,3 millones, un 27,1% mayores a las de igual trimestre de 2014, lo que evidencia una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento respecto al año pasado. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 310.255 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)

Centros comerciales (en ARS Millones)	IT 15	IT 14	var %
Ingresos	568,9	456,4	24,6%
Resultado Operativo	270,9	206,6	31,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	31,1	36,9	(15,7)%
EBITDA	302,0	243,4	24,1%

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

Indicadores Operativos Centros Comerciales	IT 15	IVT 14	IIIT 14	IIT 14	IT 14
Superficie Alquilable Total (m ²) ^{[1] [2]}	310.255	311.261	310.257	310.304	307.720
Ventas de Locatarios (ARS M acumulados 3 M)	4.557,3	4.560,7	3.488,9	4.496,8	3.586,3
Ocupación ^[1]	98,5%	98,4%	98,8%	98,8%	98,6%

[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 24,6% en tanto el Resultado Operativo alcanzó los ARS 270,9 millones (+ 31,1% respecto al primer trimestre de 2014). Este incremento se explica principalmente por el incremento de la ganancia bruta del segmento. El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 78,4%, en línea con los márgenes observados durante el año 2014.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 30 de Septiembre de 2014

Datos operativos de nuestros Centros Comerciales al 30 de septiembre de 2014

Centros Comerciales	Fecha de Adquisición	ABL (m2) ^[1]	Locales	Ocupación (%) ^[2]	Participación APSA ^[3]	Valor de Libros (ARS miles) ^[4]
Alto Palermo	nov-97	18.899	146	97,4%	100,0%	254.843
Abasto Shopping ^[4]	jul-94	36.809	171	99,6%	100,0%	270.041
Alto Avellaneda	nov-97	36.670	140	98,9%	100,0%	133.127
Alcorta Shopping	jun-97	15.220	107	99,8%	100,0%	102.860
Patio Bullrich	oct-98	11.813	86	95,1%	100,0%	115.158
Buenos Aires Design	nov-97	13.888	63	93,7%	53,7%	15.305
Dot Baires Shopping	may-09	49.847	156	99,8%	80,0%	392.581
Soleil	jul-10	13.995	78	100,0%	100,0%	87.533
Alto Noa Shopping	mar-95	19.073	89	100,0%	100,0%	30.966
Alto Rosario Shopping ^[5]	nov-04	28.321	144	96,8%	100,0%	118.281
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.132	145	98,1%	100,0%	106.301
Córdoba Shopping	dic-06	15.276	106	99,8%	100,0%	63.861
La Ribera Shopping	ago-11	8.312	50	95,7%	50,0%	16.876
Total		310.255	1.481	98,5%		1.707.733

[1] Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos

[2] Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del período

[3] Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más ajuste por inflación, menos previsión por desvalorización, más recupero de provisiones, de corresponder. No incluye obras en curso

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

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de Septiembre de los períodos fiscales 2015 y 2014
(ARS millones)

Centros Comerciales	1T 15	1T 14	Var %
Alto Palermo	606,9	466,1	30,2%
Abasto	710,4	561,5	26,5%
Alto Avellaneda	616,0	519,2	18,6%
Alcorta Shopping	313,5	235,4	33,2%
Patio Bullrich	197,7	149,4	32,3%
Buenos Aires Design	75,4	67,0	12,5%
Dot Baires	547,8	436,9	25,4%
Soleil	201,5	144,6	39,3%
Alto NOA	225,8	168,6	33,9%
Alto Rosario	402,2	300,4	33,9%
Mendoza Plaza	423,8	349,3	21,3%
Cordoba Shopping	152,3	121,8	25,0%
La Ribera Shopping	84,0	66,1	27,1%
Total	4.557,3	3.586,3	27,1%

(ARS miles)

Ingresos por Concepto	IT15	IT14	Var %
Alquiler Básico	215.441	175.268	22,9%
Alquiler Complementario	88.253	73.008	20,9%
Total Alquileres de Locales	303.694	248.276	22,3%
Derechos de Admisión	34.634	28.540	21,4%
Comisiones	14.135	8.330	69,7%
Estacionamiento	24.799	19.653	26,2%
Otros	7.536	6.109	23,4%
Total Ingresos antes de expensas y FPC	384.798	310.908	23,8%
Expensas y fondo de promoción colectivo	184.118	145.450	26,6%
Total Ingresos	568.916	456.358	24,6%

Status Distrito Arcos (Palermo – Buenos Aires)

Hemos realizado todas las gestiones gubernamentales pertinentes, recibido un nuevo y favorable certificado de aptitud ambiental y una resolución judicial favorable. Nos encontramos a la espera de una resolución final para poder inaugurar este centro comercial, que será un Outlet de variedad de marcas Premium, en un entorno a cielo abierto y que sumará aproximadamente 14.000 m2 de área bruta locativa y 65 locales al portfolio de APSA.



Avance Desarrollo Shopping "Alto Comahue" (Neuquén – Argentina)

Durante este trimestre avanzamos en la obra de nuestro próximo shopping center "Alto Comahue", en la ciudad de Neuquén para poder abrirlo durante este ejercicio 2015. Este proyecto, tan esperado por la población de la ciudad, será el primero de la compañía en la Patagonia argentina y sumará aproximadamente 10.000 m2 al portfolio de APSA con 101 locales. A la fecha, se han firmado el 56% de los contratos y negociado aproximadamente el 90%. La inversión total estimada es de ARS 250 millones.

Avance de la Obra



Futuro Shopping Center



Proyecto de Ampliación Shopping "La Ribera" (Santa Fe – Argentina)

Durante este trimestre hemos avanzado en la obra iniciada en Junio de 2014 de ampliación y mudanza del Patio de Comidas de nuestro shopping center "La Ribera" ubicado en la ciudad de Santa Fe. El proyecto contempla incorporar 16 nuevos locales al shopping que sumarán 1.126 m² de área bruta locativa, mudar el patio de comidas y redistribuir parte de la superficie locativa. Estimamos concluir la obra durante el mes de Noviembre de 2014 y la inversión total asciende a la suma aproximada de ARS 18 millones.

Avance de la Obra



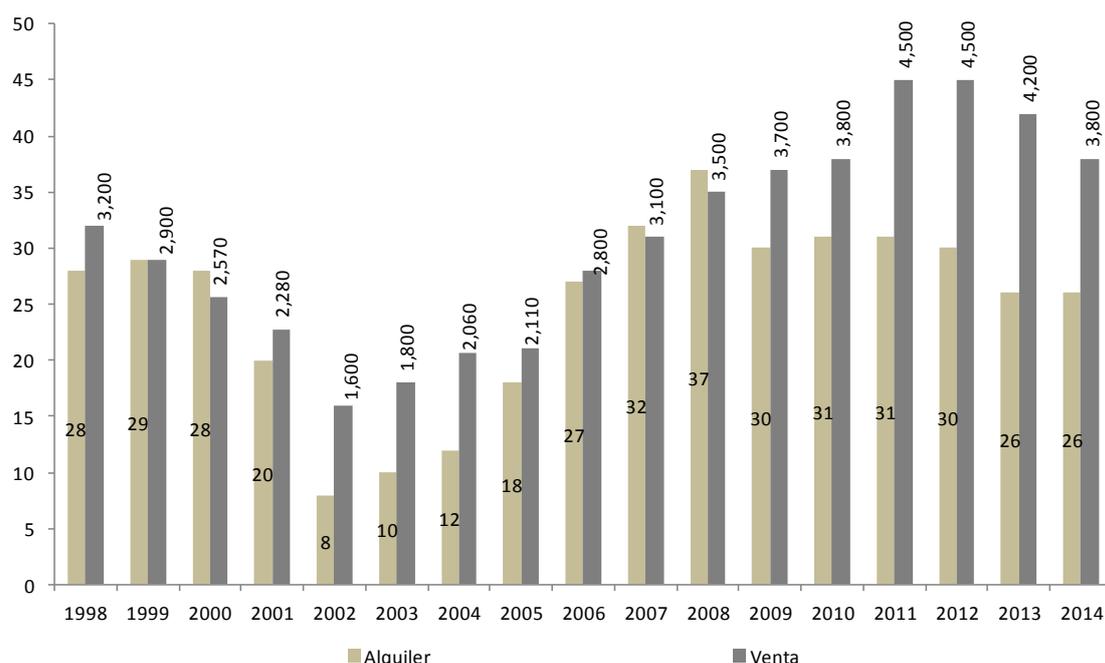
Ampliación del Shopping



III. Oficinas y otros

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. Si bien se evidencia una baja en los valores de venta en USD/m² respecto al año pasado, la demanda por los espacios comerciales Premium continúa firme, en tanto los precios de alquiler se mantienen estables promediando los USD/m² 26. La vacancia subió levemente este año a niveles del 10% en la ciudad de Buenos Aires, 2 pp. por encima de la observada el año pasado.

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



Los ingresos del segmento Oficinas se incrementaron un 35,1% en el primer trimestre del año debido principalmente a mayores ingresos por alquileres producto de la devaluación del tipo de cambio de enero de 2014 y una ocupación 1.2 pp. superior a la del primer trimestre de 2014, producto de una mayor ocupación en el Edificio Republica y Juana Manso. Debemos destacar que el área bruta locativa se redujo un 7,4% a 121.380 m² producto de la venta de ciertos pisos de los edificios "La Nación", "El Rulero" y "Maipú 1300" durante el periodo.

Oficinas en ARS Millones	IT 15	IT 14	var %
Ingresos	100,8	74,6	35,1%
Resultado Operativo	54,2	30,5	77,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	8,7	8,5	2,4%
EBITDA	62,8	39,0	61,0%

	IT 15	IVT 14	IIIT 14	IIT 14	IT 14
Superficie alquilable	121.380	122.470	127.239	131.014	131.115
Ocupación	97,9%	97,5%	98,7%	98,7%	96,7%
Ingreso Mensual (ARS/ m ² alquilados)	214,3	176,2	163,8	148,9	146,0
Ingreso Mensual (USD/m ² alquilados)	26,0	26,1	26,1	26,0	26,6

La renta en USD/m² del portfolio se mantuvo estable en 26.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 30 de Septiembre de 2014

El EBITDA del segmento creció un 61,0% en el primer trimestre de 2015 explicado por mayores ingresos, costos estables y menores gastos de comercialización. Este aumento del EBITDA superior al de los ingresos hizo que el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas, aumente considerablemente en este trimestre ubicándose en 73,4% (vs. 61,6% en el IT14).

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de Septiembre de 2014.

(ARS miles)

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable M ² (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA	Valor libro (3)
Oficinas					
Edificio República	28/04/08	19.884	96,8%	100%	199.134
Torre Bankboston	27/08/07	14.873	100,0%	100%	141.070
Bouchard 551	15/03/07	7.592	100,0%	100%	60.489
Intercontinental Plaza	18/11/97	22.535	100,0%	100%	66.184
Bouchard 710	01/06/05	15.044	99,8%	100%	61.047
Dique IV, Juana Manso 295 (8)	02/12/97	11.298	99,5%	100%	54.286
Maipú 1300	28/09/95	6.565	93,4%	100%	20.953
Libertador 498	20/12/95	620	100,0%	100%	3.575
Suipacha 652/64	22/11/91	11.453	89,9%	100%	8.232
Madero 1020	21/12/95	-	-	100%	129
Dot Building (7)	28/11/06	11.242	100,0%	96%	123.059
Otros Oficina (4)	N/A	274	-	N/A	11.431
Subtotal Oficinas		121.380	97,9%	N/A	749.589
Otras Propiedades					
Inmuebles Comerciales (5)	N/A	312	-	N/A	715
Santa María del Plata S.A.	10/07/97	96.100	100%	100%	12.511
Nobleza Piccardo (8)	31/05/11	98.610	100,0%	50%	7.931
Otras Propiedades (6)	N/A	40.855	52,0%	N/A	55.539
Subtotal Otras Propiedades		235.877	91,6%	N/A	76.696
TOTAL OFICINAS Y OTROS		357.257	93,7%	N/A	826.285

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/09/14. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/09/14.

(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 y Oficinas Abasto.

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

(6) Incluye las siguientes propiedades: Cocheras Ocampo, Ferro, Terreno Lindero de Dot, Pto Retiro, Anchorena 665 y Chanta IV.

(7) A través de Alto Palermo S.A..

(8) A través de Quality Invest S.A..

IV. Ventas y Desarrollos

Según el INDEC, la actividad de la construcción creció 3,2% en septiembre de 2014, siendo la variación positiva interanual más alta del año. Sin embargo, desde inicio del año calendario 2014, la actividad del sector acumula un descenso del 1,2%. Para lo que resta del año se espera que la construcción gane dinamismo, ante la continuidad de las políticas destinadas a incentivar el gasto. En particular, el Programa de Crédito Argentino (PRO.CRE.AR) que comenzó a tener un mayor impacto durante el corriente año.

Ventas y Desarrollos en ARS Millones	IT 15	IT 14	var %
Ingresos	4,8	16,1	(70,2%)
Resultado Operativo	9,7	(6,7)	(244,8%)
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-
EBITDA	9,7	(6,7)	(244,8%)

Durante el primer trimestre del ejercicio 2015 los ingresos del segmento alcanzaron ARS 4,8 millones, producto de las ventas de Condominios del Alto I (Parcela G), un 70,1% inferiores a las del primer trimestre de 2014 que totalizaron ARS 16,1 millones explicado por ventas de unidades de Horizons, El Encuentro y Abril Club de Campo. El resultado operativo y el EBITDA se incrementaron debido a un mayor resultado por ventas de propiedades de inversión, originadas en la venta de los pisos 19 y 20 del Edificio Maipú 1300.

En el subtítulo "Hechos Relevantes del Periodo y Posteriores" se encuentra el detalle de las ventas de propiedades de inversión realizadas durante el trimestre y con posterioridad.

Ventas acumuladas al 30 de Septiembre de los períodos fiscales

DESARROLLO	IT 15	IT 14	Var %
Viviendas			
Condominios I ⁽¹⁾	3.642	-	100%
Libertador 1703 y 1755 (Horizons) ⁽²⁾	55	11.774	(99,5)%
Otros Viviendas ⁽³⁾	-	44	(100)%
Subtotal Viviendas	3.697	11.818	(68,7)%
Comunidades Residenciales			
Abril/Baldovinos ⁽⁴⁾	646	1.750	(63,1)%
El Encuentro	461	2.492	(81,5)%
Subtotal Com. Residenciales	1.107	4.242	(73,9)%
TOTAL	4.804	16.060	(70,1)%

(1) A través de Alto Palermo S.A.

(2) Pertenece a CYRSA S.A.

(3) Incluye el siguiente inmueble: Torres de Abasto a través de APSA (totalmente vendido), unidades a recibir Beruti a través de APSA, Torres Jardín, Edificios Cruceros (totalmente vendido), San Martín de Tours, Rivadavia 2768, Alto Palermo Park (totalmente vendido), Minetti D (totalmente vendido), Dorrego 1916 (totalmente vendido), Padilla 902 (totalmente vendido), Terreno Caballito y Lotes Pereiraola a través de IRSA.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 30 de Septiembre de 2014

Desarrollo	Sociedad	Participación	Fecha de Adquisición	Superficie Tierra m2	Superficie vendible m2	Superficie construible m2	Vendido	Escriturado	Ubicación	Ingresos Acumulados a Septiembre 2014	Ingresos Acumulados a Septiembre 2013	Valor Libro
Residencial												
Disponible para la venta												
Condominios del Alto I ⁽¹⁾	APSA	100%	30/04/1999	-	2.233	-	65%	67%	Santa Fe	3.642	-	972
Condominios del Alto II	APSA	100%	30/04/1999	-	5.009	-	96%	93%	Santa Fe	-	-	387
Caballito Nuevo	IRSA	100%	03/11/1997	-	67	-	99,07%	98%	CABA	-	-	279
Barrio Chico	IRSA	100%	01/03/2003	-	3.492	-	99%	99%	CABA	-	-	124
El Encuentro	IRSA	100%	18/11/1997	-	5.335	-	90%	100%	Buenos Aires	461	2.492	-
Abril Club de Campo – Loteo	IRSA	100%	03/01/1995	-	4.089	-	99,50%	100%	Buenos Aires	646	1.750	2.357
Abril Club de Campo - Casona	IRSA	100%	03/01/1995	31.224	34.605	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-
Torres Jardín	IRSA	100%	18/07/1996	-	-	-	-	-	CABA	-	44	-
Departamento Entre Rios 465/9	APSA	100%	-	-	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	1.400
Alto Palermo Park	APSA	100%	18/11/1997	-	-	-	-	-	CABA	-	-	-
Horizons	IRSA	50%	16/01/2007	-	71.512	-	99,6%	98%	Buenos Aires	55	11.774	5.889
Pereiraola (Greenville)	IRSA	100%	21/04/2010	-	39.634	-	-	-	Buenos Aires	-	-	8.200
Intangible - Unidades a recibir												
Beruti (Astor Palermo)	APSA	100%	24/06/2008	-	2.632	-	-	-	CABA	-	-	32.872
Caballito Manzana 35	IRSA	100%	22/10/1998	-	8.258	-	-	-	CABA	-	-	52.205
Subtotal Residencial				31.224	176.866	-				4.804	16.060	104.685
Tierras en Reserva												
CONIL - Güemes 836 - Mz 99 y Güemes 902 - Mz 95	APSA	100%	19/07/1996	2.398	-	5.994	-	-	Buenos Aires	-	-	1.681
Neuquén – Parcela Hotel	APSA	100%	06/07/1999	3.000	-	10.000	100%	100%	Neuquén	-	-	-
Isla Sirgadero	IRSA	100%	16/02/2007	8.360.000	-	sin dato	-	-	Santa Fe	-	-	2.895
Pilar R8 Km 53	IRSA	100%	29/05/1997	74.828	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	1.550

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2014

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	APSA	100%	30/04/1999	-	-	-	100%	100%	Santa Fe	-	-	-
Zelaya 3102	IRSA	10%	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				14.394.020	-	15.994				-	-	11.793

Futuros Desarrollos

Usos Mixtos

UOM Lujan	APSA	100%	31/05/2008	1.160.000	-	sin dato	N/A	N/A	Buenos Aires	-	-	33.905
Canteras Natal Crespo (2 parcelas comerciales)	IRSA	50%	27/07/2005	39.546	-	59.319	N/A	N/A	Cordoba	-	-	-
Nobleza Picardo	APSA	50%	31/05/2011	159.995	-	127.996	N/A	N/A	Buenos Aires	-	-	-
Puerto Retiro	IRSA	50%	18/05/1997	82.051	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	51.337
Solares Santa María	IRSA	100%	10/07/1997	716.058	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	158.951

Residencial

Espacio Aéreo Coto Abasto	APSA	100%	24/09/1997	-	-	21.536	N/A	N/A	CABA	-	-	8.946
Neuquén - Parcela Viviendas	APSA	100%	06/07/1999	13.000	-	18.000	N/A	N/A	Neuquen	-	-	803
Uruguay Zetol	IRSA	90%	01/06/2009	152.977	62.756	-	N/A	N/A	Uruguay	-	-	61.685
Uruguay Vista al Muelle	IRSA	90%	01/06/2009	102.216	62.737	-	N/A	N/A	Uruguay	-	-	44.577

Retail

Terreno Caballito Shopping	APSA	100%	-	23.791	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	-
Posible Ampliación Dot	APSA	80%	-	15.881	-	47.643	N/A	N/A	CABA	-	-	-

Oficinas

Philips Linderos - Oficinas 1 y 2	APSA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	N/A	N/A	CABA	-	-	25.332
Baicom	IRSA	50%	23/12/2009	6.905	-	34.500	N/A	N/A	CABA	-	-	4.459
Intercontinent al Plaza II (h)	IRSA	100%	28/02/1998	6.135	-	19.598	N/A	N/A	CABA	-	-	1.564

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 30 de Septiembre de 2014

Terreno Catalinas Norte	IRSA	100%	17/12/2009	3.649	-	35.300	N/A	N/A	CABA	-	-	109.493
Subtotal Futuros Desarrollos				2.495.004	125.493	402.292				-	-	467.147
Total Reservas de Tierra				16.920.248	302.359	418.286				4.804	16.060	583.625

(1) El total de la superficie vendible de 2.233 m2 corresponden a Condominios I y II.

V. Hoteles

El ingreso de turistas a nuestro país en primer trimestres de 2015 se mantuvo estable comparado con igual trimestre de 2014. Los arribos fueron 51% de Mercosur, liderando Brasil, Uruguay y Chile; 28% Resto de América; 14% Europa y 7% Resto del Mundo. La ocupación del Hotel intercontinental estuvo 1% por encima del primer trimestre de 2014, mientras que el hotel Sheraton Libertador disminuyó la ocupación un 9%, producto de reformas que se han realizado en el lobby. Por su parte, el Hotel Llao Llao disminuyó la ocupación un 6% durante el primer trimestre de 2015.

Hoteles (en ARS Millones)	IT 15	IT 14	Var %
Ingresos	96,8	72,9	32,8%
Resultado Operativo	(0,2)	0,5	(140,0%)
Depreciaciones y Amortizaciones	3,7	3,6	2,8%
EBITDA	3,5	4,1	(14,6)%

	IT 15	IVT 14	IIIT 14	IIT 14	IT 14
Ocupación Promedio	65,0%	68,7%	71,4%	72,0%	68,4%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	1.565	1.230	1.077	1.206	1.049
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	188	180	183	185	185

Durante el primer trimestre del ejercicio 2015, el segmento hoteles ha registrado un aumento en su nivel de ingresos del orden del 32,8% en tanto el Resultado Operativo fue negativo en ARS 0,2 millones producto principalmente de mayores gastos de comercialización.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de hoteles al 30 de septiembre de 2014:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad Habitaciones	Promedio Ocupación (1)	Tarifa Promedio	Valor Libro (ARS miles)
Intercontinental (3)	01/11/97	76,34%	309	67,9%	1.238	45.599
Sheraton Libertador (4)	01/03/98	80,00%	200	72,1%	1.070	34.519
Llao Llao (5)	01/06/97	50,00%	205	53,6%	2.833	83.869
Total			714	65,0%	1.565	163.987

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 15	IT 14	Var %
Intercontinental (3)	34.860	24.834	40,4%
Sheraton Libertador (4)	20.832	17.269	20,6%
Llao Llao (5)	41.135	30.824	33,5%
Total	96.827	72.927	32,8%

VI. Internacional

Participación en Metropolitan 885 Third Avenue Leasehold LLC ("Metropolitan") a través de New Lipstick LLC ("New Lipstick")

IRSA, de manera indirecta, posee el 49,8% de New Lipstick LLC, una compañía holding titular de la sociedad Metropolitan cuyo patrimonio está compuesto principalmente por un edificio de oficinas conocido como "Lipstick Building" y la deuda asociada a ese activo. La misma asciende a aproximadamente USD 113,0 millones tras una reestructuración oportunamente informada por IRSA.

El Lipstick Building es un edificio emblemático de la ciudad de Nueva York, ubicado en Midtown Manhattan, que cuenta con un área bruta locativa superior a los 57.500 m². Al 30 de septiembre de 2014, el edificio alcanzó una ocupación del 92,69% de su superficie generando una renta promedio de USD/m² 65.

Lipstick	sep-14	sep-13	Var %
Area Bruta Locativa (m ²)	58.019	58.019	-
Ocupación	92.69%	86,1%	6,59 pp.
Renta (USD/m ²)	65,3	63,8	2,4%

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.

Con fecha Diciembre de 2010, la Sociedad, a través de una subsidiaria, adquirió el 49% del capital social de Rigby 183 LLC, propietaria del edificio, valuado en USD 85,1 millones. En noviembre de 2012, IRSA, de manera indirecta, incrementó su participación en un 25,5% ascendiendo su interés en Rigby 183 LLC al 74,50% de su capital social. Al momento de esta adquisición, el edificio estaba valuado en USD 147,5 millones. El valor de venta del edificio de USD 185 millones implica una revalorización del 117% en el período de inversión.

Inversión en Supertel Hospitality Inc.

Al 30 de septiembre de 2014, teníamos junto con otros accionistas el equivalente al 34% del poder de voto en asamblea de Supertel Hospitality Inc., un REIT listado en NASDAQ bajo el símbolo "SPPR". Dicha empresa cuenta con un portafolio de 61 hoteles con 5.319 habitaciones de categoría media y de estadias prolongadas en 20 estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son administrados por diversos operadores y franquicias, tales como Hilton, IHG, Choice y Wyndham, entre otros.

Inversión en Hersha Hospitality Trust

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

Durante el mes de agosto de 2014, IRSA a través de su subsidiaria REIG IV, vendió el remanente de 1 millón de acciones de Hersha Hospitality Trust, a un precio promedio de U\$S 6,74 por acción.

Inversión en IDB Development Corporation

Con fecha 1° de julio de 2014 DN B.V. hizo ejercicio de los derechos que poseía para adquirir acciones adicionales de IDBD.

Como consecuencia del ejercicio de los derechos recibidos arriba mencionados DN B.V. recibió 17,32 millones de acciones y 11,99 millones de warrants de las Series 1, 2 y 3. ETH recibió la misma cantidad de derechos y en consecuencia adquirió la misma cantidad de acciones y warrants que DN B.V. Adicionalmente, como consecuencia del ejercicio de los derechos comprados, DN B.V. adquirió 5,79 millones de acciones y 4,01 millones de warrants de las Series 1, 2 y 3. ETH también adquirió la misma cantidad de acciones y warrants que DN B.V.

Durante el periodo comprendido entre el 9 y 14 de julio de 2014, DN B.V. ha adquirido mediante operaciones en el mercado abierto 0,42 millones de acciones y 0,34 millones de warrants Serie 2 adicionales por un monto de NIS 1,77 millones equivalentes a aproximadamente U\$S 0,52 millones. El 50% de dichas acciones y warrants Serie 2 fueron vendidos a ETH de conformidad con los términos del acuerdo arriba mencionado celebrado entre las partes.

Al 30 de septiembre de 2014, DN B.V. tenía un total de 76.620.163 acciones, 15.998.787 warrants Serie 1, 16.170.392 warrants Serie 2 y 15.998.787 warrants Serie 3 de IDBD, teniendo una tenencia de 28,99% de IDBD sin diluir y de 31,37% considerando dilución total. El directorio de IDBD está compuesto de nueve miembros de los cuales DN B.V. ha designado tres, a saber, Eduardo Elsztain, Alejandro Elsztain y Saúl Zang.

Como parte del acuerdo de compra, DN B.V. y ETH se han comprometido a participar en forma conjunta y solidaria en los aumentos de capital que disponga el Directorio de IDBD para llevar a cabo su plan de negocio durante el 2014 y 2015, por montos que no serán inferiores a NIS 300 millones en el 2014 y NIS 500 millones en el 2015 (equivalentes aproximadamente a US\$ 81,45 millones y US\$ 135,8 millones al tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2014). A la fecha de emisión de los presentes estados financieros DN B.V. y ETH han aportado un monto de NIS 407,08 millones (equivalentes a US\$ 114,17 millones) de los compromisos asumidos.

Asimismo, como parte del acuerdo de compra, DN B.V. y 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\$ 139,0 millones al tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2014), 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 8,344 (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 8,7612 (sujeto a ajustes). Como garantía del cumplimiento de las ofertas de compra, un total de 29.937.591 acciones de IDBD de titularidad de DN B.V. fueron prendadas al 30 de septiembre de 2014. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no se habían realizado ofertas de compra.

Por otra parte, el acuerdo de compra prevé que DN B.V. y ETH deberán abonar en forma conjunta y solidaria a los acreedores participantes del acuerdo de reestructuración arriba mencionado una suma adicional de NIS 100 millones, (equivalentes aproximadamente a US\$ 27,1 millones al tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2014), en el supuesto de que IDBD suscriba la venta de su participación en su subsidiaria Clal Insurance Enterprises Holdings Ltd. con anterioridad al 31 de diciembre de 2014 y siempre que: (i) el precio de venta no sea inferior a NIS 4.200 millones (equivalentes aproximadamente a US\$ 1.140,4 millones al tipo de cambio vigente al

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 30 de Septiembre de 2014

30 de septiembre de 2014) y (ii) el cierre de la transacción se produzca antes del 30 de junio de 2015, habiendo recibido IDBD a esta última fecha un pago no inferior a NIS 1.344 millones (bruto) (equivalentes aproximadamente a US\$ 364,9 millones al tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2014). A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no se había cumplido ninguna de las condiciones antes mencionadas.

El 12 de mayo de 2014 las acciones de IDBD comenzaron a negociarse en la Bolsa de Tel Aviv, Israel, como consecuencia de lo cual la totalidad de las acciones (incluyendo aquellas acciones prendadas) fueron depositadas en fideicomiso en el Bank Leumi Le-Israel en garantía de las previsiones de bloqueo (lock-up provisions) del Capítulo D del Reglamento de la Bolsa de Tel Aviv que dispone que las acciones que sean listadas en forma inicial no pueden disponerse por un periodo de 18 meses, permitiendo la liberación de un 2,5% mensual comenzando a partir del cuarto mes desde la fecha de inicio del listado.

De esta manera, de conformidad con las regulaciones de la Bolsa de Tel Aviv al 30 de Septiembre de 2014, 51.095.676 acciones y 335.715 warrants de cada una de las Series 1, 2 y 3 permanecían bloqueados en los mismos términos arriba mencionados.

VII. Operaciones financieras y Otros

Participación en Banco Hipotecario S.A. ("BHSA") a través de IRSA y Avenida Inc. a través de APSA

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,77% al 30 de septiembre de 2014 (sin considerar acciones propias en cartera). Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el primer trimestre de 2014 resultados por ARS 43,3 millones, un 18,9% inferior respecto a igual período de 2014.

A través de APSA S.A. (Alto Palermo S.A.) se generó una ganancia de ARS 8,6 millones en "Otros resultados operativos, netos", producto del resultado de la venta del 5% de la participación en su asociada Avenida Inc..

VIII. EBITDA por segmento

3M 15	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	270,9	54,2	9,7	(0,2)	299,3	8,4	642,4
Depreciaciones y amortizaciones	31,1	8,7	-	3,7	0,1	-	43,5
EBITDA	302,0	62,8	9,7	3,5	299,4	8,4	685,9
3M 14	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	206,6	30,5	(6,7)	0,5	3,2	(1,6)	232,4
Depreciaciones y amortizaciones	36,8	8,5	-	3,6	7,0	-	55,9
EBITDA	243,4	39,0	(6,7)	4,1	10,2	(1,6)	288,3
Var EBITDA	24,1%	61,0%	(243,8)%	(13,4)%	-	(612,9)%	137,9%

IX. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado

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

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	799,6	(7,7)	(1,8)	790,1
Costos	(359,3)	4,4	1,4	(353,5)
Ganancia / (Pérdida) bruta	440,3	(3,3)	(0,4)	436,6
Resultado por venta de propiedades de inversión	317,5	-	-	317,5
Gastos generales y de administración	(80,3)	0,2	0,7	(79,4)
Gastos de comercialización	(38,1)	0,5	0,1	(37,4)
Otros resultados operativos, netos	2,9	0,2	(0,3)	2,8
Ganancia Operativa	642,4	(2,3)	-	640,1
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(117,7)	6,1	-	(111,7)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	524,7	3,7	-	528,4

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Anuncio de Resultados al 30 de Septiembre de 2014

X. Deuda financiera y otras

Deuda Financiera Consolidada al 30 de septiembre de 2014

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ¹	Tasa	Vencimiento
Descubierto Bancario	ARS	44,9	Variable	< 180 días
ON IRSA Serie I Clase I	USD	150,0	8,50%	Feb-17
ON IRSA Serie II Clase II	USD	150,0	11,50%	Jul-20
ON IRSA Serie III Clase VI	ARS	1,3	Badlar + 450 bps	Feb-17
ON IRSA Serie III Clase V	ARS	24,8	Badlar + 395 bps	Ago-15
Otras deudas	ARS	1,1	15,25%	Dic-16
Deuda Total de IRSA		372,1		
ON APSA 2017 Clase I (int.)	USD	120,0	7,88%	May-17
Deuda de Corto Plazo	ARS	37,2	Variable	-
Sindicado Arcos	ARS	7,8	15,01%	Nov-15
Sindicado Neuquén	ARS	10,2	15,25%	Jun-16
Prestamo Com. 5319	ARS	1,9	15,01%	Dic-15
Otras Deudas	ARS	1,9	15,25%	Dic-16
Total Deuda APSA	USD	179,0		
Deuda Total Consolidada		551,1		
Caja Consolidada		147,7		
Recompra de Deuda		23,2		
Deuda Neta Consolidada		380,2		

¹ Valor nominal del capital expresado en USD a tipo de cambio 8,43 ARS = 1 USD, sin considerar eliminaciones de saldos con compañías artículo 33.

Hechos relevantes del período y Posteriores

Ventas de Propiedades de Inversión

Julio 2014

Con fecha 7 de julio de 2014, se firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de los pisos 19 y 20 del edificio Maipú 1300. El precio de la operación se fijó en la suma de \$ 24,7 (U\$S 3,0 millones). Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$ 21,0 millones.

Octubre 2014

Durante el mes de Octubre, se firmaron dos escrituras traslativas de dominio por la venta de pisos de oficinas del edificio Bouchard 551. La primera operación se fijó en la suma de \$ 168,7 millones por los pisos 22° y 23° del edificio y generando una ganancia aproximada antes de impuestos de \$ 151,4 millones. La segunda operación de venta se fijó en la suma de \$ 279,4 millones por los pisos 9°, 10° y 11° del inmueble. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$ 243,3 millones.

El 22 de octubre de 2014, se firmó la escritura traslativa de dominio por la venta del piso 10° del edificio Maipú 1300 conjuntamente con dos cocheras del mismo edificio y una cochera del edificio Libertador 498. El precio de la operación se fijó en la suma de US\$ 1,4 millones.

Noviembre 2014

Durante el mes de noviembre, se vendieron 1.004 m² correspondientes a un piso de oficina y 10 unidades de cocheras, del edificio Bouchard Plaza ubicado en la zona de "Plaza Roma" de la Ciudad de Buenos Aires. El precio de la operación se fijó en la suma de \$ 75,6 millones, generando una ganancia aproximada de \$ 63,9 millones.

Como consecuencia de ello, la sociedad ya no cuenta con superficie alquilable en dicho edificio, manteniendo únicamente un remanente de 116 cocheras de su propiedad.

Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria anual de accionistas

El 31 de octubre de 2014, la Asamblea anual de accionistas de la Sociedad por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2014, resolvió pasar a un cuarto intermedio para el día 14 de noviembre de 2014, la consideración de los siguientes temas: (i) La Actualización del informe del Contrato de Servicios Compartidos; (ii) El informe sobre el resultado de la oferta de canje Tip Hogar por acciones de SAMAP – (hoy Alto Palermo SA (APSA), y aprobación de lo actuado por el Directorio; (iii) Consideración de la reforma y adecuación del artículo primero del estatuto social, a la Ley de Mercado de Capitales vigente; (iv) Consideración de la reforma del artículo vigésimo cuarto del estatuto social. (Asambleas a distancia); (v) El Plan de recompra de acciones y GDS emitidos por la Compañía y su destino; (vi) La actualización del informe sobre el Plan de Incentivo a favor de los funcionarios de la compañía conforme lo aprobado y ratificado por las asambleas de los años 2009/2010/2011/2012 y 2013. La aprobación de las modificaciones según las observaciones efectuadas por la CNV, incluida la cesión de los derechos económicos de las acciones objeto del Plan. La incorporación de un beneficio a favor de todo el personal incluido el de las controladas.

Suscripción adicional en Dolphin Fund Ltd.

El 30 de octubre de 2014, el Grupo a través de subsidiarias, ha suscripto una suma adicional de U\$S 21 millones en Dolphin Fund Ltd. ("Dolphin"). Dicha suma fue destinada a incrementar la inversión de Dolphin en IDB Development Corporation Ltd..

XI. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente período

Comenzamos el año fiscal 2015 con buenos resultados en nuestras principales líneas de negocio. Los portfolios de shoppings y oficinas se mantuvieron en sus niveles máximos de ocupación y los ingresos crecieron al ritmo de 2014. En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, han evidenciado indicadores operativos eficientes y niveles de apreciación atractivos. Ello se puso de manifiesto con la reciente venta del edificio Madison 183 en la ciudad de Nueva York. Esperamos poder mantener e incluso, mejorar el rendimiento de todos nuestros activos durante este ejercicio 2015.

En relación a los proyectos en desarrollo, esperamos abrir durante este ejercicio fiscal dos nuevos centros comerciales y alcanzar un portfolio de 15 shoppings. Por un lado, "Distrito Arcos", que será un Outlet de variedad de marcas Premium, en un entorno a cielo abierto y que sumará aproximadamente 14.000 m² de Área bruta locativa y 65 locales al portfolio de APSA. También avanzaremos en la obra de nuestro próximo shopping center "Alto Comahue", en la ciudad de Neuquén para poder abrirlo durante este ejercicio 2015. Este proyecto, tan esperado por la población de la ciudad, será el primero de la compañía en la Patagonia argentina y creemos que, dado el progreso económico que evidenció Neuquén en los últimos años, tendrá el mismo éxito que el resto de los shoppings que APSA maneja en las plazas del interior del país.

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

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

En el segmento de oficinas, mantuvimos durante este primer trimestre de 2015 los niveles de ocupación y renta en USD/m². Esperamos poder alcanzar plena ocupación y cerrar los mejores contratos de locación en lo que resta del año atrayendo a nuevas compañías que busquen alojarse en nuestros espacios Premium. Prevemos continuar con nuestra estrategia de venta selectiva de activos no estratégicos del portfolio a precios atractivos y a la vez, seguimos evaluando el mejor momento para lanzar el proyecto "Catalinas Norte" que será emplazado en una de las tierras más cotizadas de la ciudad de Buenos Aires, en la zona de Catalinas.

Nuestras inversiones fuera de Argentina siguen mostrando niveles de retorno muy atractivos. La reciente venta del edificio Madison en USD 185 millones da muestra de eso. Seguiremos apuntando a la búsqueda de inversiones oportunísticas de activos de alta calidad a buenos precios que tengan potencial de optimización.

Creemos que IRSA cuenta con la solidez financiera, experiencia del management y una gran trayectoria en la industria de real estate en Argentina como para afrontar los desafíos que se presenten en 2015 y poder aprovechar todas las oportunidades de mercado que puedan surgir.

Estados de situación financiera intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2014 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	30.09.2014	30.06.2014
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión.....	10	3.507.220	3.269.595
Propiedades, planta y equipo	11	225.992	220.013
Propiedades para la venta	12	125.526	130.657
Activos intangibles	13	124.181	124.085
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8,9	2.353.669	2.260.805
Activos por impuesto diferido.....	25	416.179	368.641
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta.....		110.917	110.185
Créditos por ventas y otros créditos	17	98.613	92.388
Inversiones en activos financieros.....	18	375.634	274.716
Instrumentos financieros derivados.....	19	11.714	-
Total del activo no corriente		7.349.645	6.851.085
Activo corriente			
Propiedades para la venta	12	4.204	4.596
Inventarios.....	14	18.133	16.963
Activos restringidos	16	8.742	-
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta.....		15.872	15.866
Activos destinados para la venta	40	-	1.357.866
Créditos por ventas y otros créditos	17	815.230	706.846
Inversiones en activos financieros.....	18	141.681	234.107
Instrumentos financieros derivados.....	19	4.104	12.870
Efectivo y equivalentes de efectivo.....	20	1.245.496	609.907
Total del activo corriente		2.253.462	2.959.021
TOTAL DEL ACTIVO		9.603.107	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.....		(16.904)	(21.808)
Reserva por pagos basados en acciones.....	33	63.299	53.235
Reserva legal		116.840	116.840
Reserva especial.....		375.487	375.487
Reserva para nuevos proyectos		413.206	413.206
Reserva por conversión		435.587	398.931
Resultados no asignados.....		(781.611)	(784.869)
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante.....		2.063.126	2.008.244
Interés no controlante		679.791	548.352
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO.....		2.742.917	2.556.596
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas.....	21	218.384	202.652
Préstamos	24	3.588.103	3.756.003
Instrumentos financieros derivados.....	19	344.551	320.847
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		59.109	-
Pasivos por impuesto diferido.....	25	341.864	345.607
Remuneraciones y cargas sociales	22	3.330	3.749
Provisiones.....	23	244.117	205.228
Total del pasivo no corriente		4.799.458	4.834.086
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas.....	21	644.717	678.725
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		175.556	64.677
Pasivos destinados para la venta	40	-	806.612
Remuneraciones y cargas sociales	22	64.955	99.276
Instrumentos financieros derivados.....	19	301	14.225
Préstamos	24	1.155.728	737.477
Provisiones.....	23	19.475	18.432
Total del pasivo corriente		2.060.732	2.419.424
TOTAL DEL PASIVO		6.860.190	7.253.510
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO.....		9.603.107	9.810.106

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

**Estados de resultados intermedios condensados consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2014 y 2013**
(Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción,
y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.09.2014	30.09.2013
Ingresos	27	790.069	621.447
Costos	28	(353.494)	(293.700)
Ganancia bruta.....		436.575	327.747
Resultado por venta de propiedades de inversión.....	10	317.486	-
Gastos generales y de administración.....	29	(79.389)	(58.478)
Gastos de comercialización	29	(37.422)	(30.686)
Otros resultados operativos, netos.....	31	2.818	(9.532)
Ganancia operativa.....		640.068	229.051
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8,9	(111.650)	38.991
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		528.418	268.042
Ingresos financieros.....	32	23.825	46.534
Costos financieros	32	(327.126)	(293.930)
Otros resultados financieros.....	32	87.013	27.570
Resultados financieros, netos	32	(216.288)	(219.826)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias.....		312.130	48.216
Impuesto a las ganancias	25	(176.331)	(12.948)
Ganancia del período.....		135.799	35.268
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante.....		3.258	32.382
Interés no controlante		132.541	2.886
Ganancia por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:			
Básico.....		0,01	0,06
Diluido.....		0,01	0,06

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

**Estados de flujo de efectivo intermedios condensados consolidados
 por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2014 y 2013**
 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por
 acción, y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.09.2014	30.09.2013
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones.....	20	306.855	258.673
Impuesto a las ganancias pagado		(54.761)	(55.232)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		252.094	203.441
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos	8,9	(3.280)	(1.221)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos	3,8,9	(268.975)	(13.057)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(228.662)	(70.820)
Cobros por venta de propiedades de inversión.....		1.507.060	118.936
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....	11	(11.685)	(4.152)
Adquisición de activos intangibles	13	(383)	(139)
Incremento de inversiones en activos financieros.....		(309.178)	(775.782)
Préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos.....		49	-
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		361.080	245.124
Intereses cobrados de activos financieros		3.175	-
Anticipos a proveedores		-	(13.120)
Adquisición de instrumentos financieros derivados.....		-	(2.000)
Cobro por venta de asociadas y de negocios conjuntos		19.139	7.736
Dividendos cobrados.....		290	14.698
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión.....		1.068.630	(493.797)
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos		327.819	118.401
Cancelación de préstamos		(81.629)	(141.218)
Cancelación de arrendamientos financieros		(592)	(390)
Cancelación de capital de obligaciones negociables		-	(97.887)
Dividendos pagados.....		(48.055)	(6.060)
Aportes del interés no controlante		275	347
Intereses pagados.....		(192.204)	(117.848)
Distribución de capital		(3.786)	-
Cancelación de pasivos destinados a la venta		(603.021)	-
Cobro de instrumentos financieros derivados.....		131	-
Adquisición de instrumentos financieros derivados.....		(16.344)	-
Reducción de capital de subsidiarias.....		-	(712)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos.....		13.009	2.000
Recompra de acciones propias		-	(1.182)
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias.....		(1.094)	-
Cancelación de préstamos por compra de sociedades.....		(105.861)	(1.640)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación.....		(711.352)	(246.189)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		609.372	(536.545)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio.....	20	609.907	796.902
Ganancia por diferencia de cambio del efectivo y equivalentes de efectivo		26.217	20.831
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período		1.245.496	281.188

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 30 de Septiembre de 2014

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**