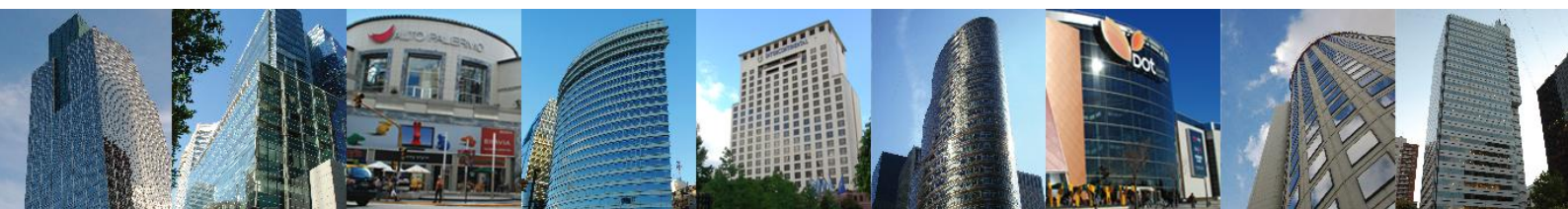




Anuncio de Resultados
PF 2015



**IRSA lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente al Año Fiscal 2015**

**Martes, 08 de Septiembre de 2015, 17:00 hs
Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, IIVP

Daniel Elsztain, COO

Matías Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

+1-706-758-3363 (Internacional) ó

888-734-0544 (USA)

Con el pin # **15833390**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.neo1.net/Cover.aspx?PlatformId=8J2gl80OxISM1z2rksezA%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 15 de Septiembre de 2014

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

855-859-2056 (USA)

Con el pin # **15833390**

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima anuncia los resultados para el Año Fiscal 2015:

Hechos destacados del Ejercicio Fiscal 2015

- La ganancia neta del ejercicio 2015 fue de ARS 650,6 millones explicada por mejores resultados operativos de nuestros segmentos de renta, mayores ventas de propiedades de inversión, menores pérdidas financieras producto de una menor devaluación y menores pérdidas de nuestra inversión en IDBD, valuada a valor de mercado.
- Los ingresos de la compañía crecieron un 19,6% respecto a 2014, en tanto el EBITDA se incrementó un 91,5%, explicado principalmente por mejores resultados en nuestros segmentos de renta y mayores ventas de propiedades de inversión.
- Hemos creado este año IRSA Propiedades Comerciales, un vehículo de real estate comercial en Argentina con más de 430.000 m2 rentables de centros comerciales y oficinas para poder capturar las oportunidades de crecimiento que surjan en el futuro.
- Los centros comerciales cerraron el año con ventas un 33,3% mayores a las de 2014 (30,1% considerando mismos centros comerciales) y una ocupación del portfollio que alcanzó el 98,7%. El EBITDA creció un 31,2% alcanzando los ARS 1.326,7 millones.
- Inauguramos este año dos nuevos centros comerciales: Distrito Arcos Premium Outlet en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén.
- Vendimos pisos de oficinas en Buenos Aires por un total de ARS 982 millones a un cap rate promedio de 5%.
- En relación al segmento internacional, vendimos el edificio Madison por un monto de USD 185 millones y hemos incrementado nuestra inversión en la compañía israelí IDB Development Corporation, alcanzando el 49% de su capital social.

Buenos Aires, 07 de Septiembre de 2015 - IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (NYSE: IRS) (BCBA: IRSA), la mayor empresa de bienes raíces en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el ejercicio fiscal finalizado el 30 de Junio de 2015.

Resultados Consolidados del Ejercicio

(En ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

en ARS M	IVT 15	IVT 14	var a/a	FY 15	FY 14	var a/a
Ingresos	893,6	823,0	8,6%	3.402,6	2.845,2	19,6%
Resultado Operativo	648,6	348,4	86,2%	2.515,4	1.237,2	103,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	40,8	57,1	(28,5)%	175,3	225,8	(22,4)%
EBITDA ¹	689,4	405,4	70,1%	2.801,1	1.463,0	91,5%
Ganancia Neta	814,1	(752,8)	(208,1)%	650,6	(831,6)	(178,2)%

Los Ingresos para el ejercicio fiscal 2015 fueron un 19,6% mayores que en el ejercicio fiscal 2014, principalmente por un aumento del 28,6% en el segmento de "Centros Comerciales" que sigue mostrando una sólida tendencia positiva y los segmentos "Oficinas y Otros" y "Hoteles" que evidenciaron crecimiento en sus ingresos un 22,7% y 19,5% respectivamente con respecto al ejercicio 2014, compensado por menores ingresos provenientes del segmento "Internacional", dada la venta del edificio Madison realizada en septiembre de 2014.

El EBITDA de la Compañía creció un 91,5% alcanzando los \$ 2.801,1 millones, debido principalmente a las ventas del edificio Madison 183 en la ciudad de Nueva York registrada durante el primer trimestre de 2015, y la venta de diversos pisos de oficinas de los Edificios Maipú 1300, Libertador 498, Bouchard Plaza e Intercontinental Plaza registrados durante el segundo y cuarto 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 \$ 188,3 millones, el EBITDA de la Compañía creció en el ejercicio fiscal 2015 comparado un 18,1%, alcanzando los \$ 1.450,0 millones.

El Resultado del Ejercicio registró una ganancia de \$ 650,6 millones en 2015 comparado con una pérdida de \$ 831,6 millones en 2014, debido principalmente al crecimiento del resultado operativo producto de las mayores ventas de propiedades de inversión y a menores pérdidas financieras de nuestra inversión en IDBD, valuada a mercado, producto del recupero de la acción de la compañía.

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

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

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

I. Carta a los accionistas

Durante el ejercicio 2015 hemos observado sólidos resultados en nuestras principales líneas de negocio. Los ingresos generados por ventas, alquileres y servicios de la Compañía alcanzaron los \$ 2.515,4 millones, un 19,3% superior al ejercicio pasado, en tanto el EBITDA de la Compañía ascendió a \$2.801,1, excluyendo los gastos asociados a la transferencia de activos a nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. ("IRSA CP"), debido principalmente a las ventas del edificio Madison 183 en la ciudad de Nueva York registrada durante el primer trimestre de 2015, y la venta de diversos pisos de oficinas de los Edificios Maipú 1300, Libertador 498, Bouchard Plaza e Intercontinental Plaza registrados durante el segundo y cuarto trimestre de 2015.

Asimismo, hemos inaugurado dos nuevos centros comerciales: "Distrito Arcos", en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y "Alto Comahue", en la Ciudad de Neuquén alcanzando los 15 centros comerciales en el portfolio. A nivel internacional, hemos incrementado nuestra inversión en IDBD creyendo en el valor de los activos de la compañía y confiando en que rendirá sus frutos a futuro.

En diciembre de 2014, hemos creado IRSA CP, un vehículo exclusivo de real estate comercial en Argentina con más de 430.000 m2 premium para poder capturar todas las oportunidades de crecimiento que surjan en el futuro. Transferimos 83.789 m2 correspondientes a cinco edificios de nuestra cartera de oficinas Premium a nuestra subsidiaria Alto Palermo S.A. (APSA) (actualmente IRSA CP), que controlamos en un 95,80%, a la que decidimos cambiar su denominación social a IRSA Propiedades Comerciales S.A., la cual continúa listada en el Merval y Nasdaq bajo el símbolo "IRCP".

En relación a nuestros segmentos de renta, nos sentimos muy satisfechos con los resultados operativos de nuestros quince centros comerciales y nueve edificios de oficinas en el transcurso del año 2015. Las ventas de nuestros locatarios en shoppings crecieron un 33,3% en el año (30,1% considerando los mismos centros comerciales) y la ocupación alcanzó el 98,7%, en tanto la renta de las oficinas se ubicó en promedio en US\$/m2 26 con una ocupación también casi plena, 98,1%. Los tres hoteles de nuestro portfolio observaron tarifas por habitación estables en US\$ y niveles de ocupación superiores a los de 2014.

En diciembre pasado abrimos nuestro centro comercial número 14, "Distrito Arcos, Premium Outlet". Ubicado en el barrio de Palermo (Ciudad Autónoma de Buenos Aires), esta nueva propuesta de aproximadamente 13.000 m2 de Área Bruta Locativa ("ABL"), 52 locales y 15 góndolas se constituyó como un Outlet de variedad de marcas Premium, en un entorno a cielo abierto. En una segunda etapa está prevista la construcción de un gimnasio, una tienda de artículos para el hogar y una excepcional oferta cultural, llegando a 65 locales y 20 góndolas en total sumando aproximadamente 2.000 m2 de área bruta locativa adicionales. La inversión en este emprendimiento alcanzó la suma aproximada de \$ 210 millones habiendo generado su construcción más de 1.000 puestos de trabajo y su operación, una gran cantidad de empleos directos e indirectos, correspondientes a las empresas locatarias y proveedoras de servicios. Asimismo, constituye un nuevo concepto y optimización de un espacio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que contribuirá a elevar la calidad de vida de sus habitantes y de visitantes a la ciudad, situación que se enlaza en la permanente actividad de la Compañía respecto a la revalorización de edificios únicos, como ha ocurrido con el Mercado de Abasto, Alto Rosario, Dot Baires Shopping, entre otros.

Tres meses más tarde, en marzo del corriente año, pudimos inaugurar nuestro centro comercial número quince y el sexto de nuestro portfolio en el interior del país. Alto Comahue Shopping, ubicado en el centro de la Ciudad de Neuquén, el que cuenta con una superficie 9.500 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 puntos de venta que alojan a las marcas más prestigiosas del país. El proyecto forma parte de un complejo de usos mixtos que se completa con un supermercado en funcionamiento y dos parcelas de tierras adicionales. Una de ellas para el desarrollo de un hotel y la otra, de 18.000 m2, en manos de la Compañía, para el futuro desarrollo de viviendas. La inversión en este emprendimiento alcanzó la suma aproximada de \$ 286 millones y su funcionamiento ha creado aproximadamente 2.500 empleos directos e indirectos, correspondientes a las empresas locatarias y proveedoras de servicios.

Durante este año, hemos realizado mejoras en algunos de nuestros centros comerciales de modo de optimizar la distribución locativa y así poder alcanzar mayores ventas y renta por m2. Sumamos 14 locales (1.136 m2 de ABL) al shopping La Ribera, ubicado en la ciudad de Santa Fe en un proyecto que contempló la mudanza del patio de comidas y redistribución de algunos locales. Asimismo, realizamos en el primer semestre de 2015 una obra de readecuación y optimización locativa del sector gastronómico de Alcorta shopping, sumando cinco locales e incrementando el ABL del centro comercial en 260 m2.

En relación al portfolio de oficinas, hemos reducido el stock del portfolio de 122.470 m2 a 111.678 m2 dado los elevados precios en US\$/m2 producto de una demanda pujante por nuestros espacios. La última operación fue la venta de 8.470 m2 correspondientes a nueve pisos y 72 cocheras del edificio "Intercontinental Plaza" por parte de nuestra subsidiaria IRSA CP a un precio de \$ 376,4 millones (aproximadamente US\$/m2 5.000). Mantenemos 14.065 m2 de ABL de este edificio en el portfolio de la Compañía.

Con miras al futuro, creemos en el potencial de crecimiento de nuestro segmento de renta. En relación al negocio de centros comerciales, la industria en Argentina tiene mucho espacio para crecer y contamos con reservas de tierras estratégicamente ubicadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Gran Buenos Aires y el interior del país como para duplicar el portfolio actual, tanto expandiendo algunos de los centros comerciales existentes como desarrollando nuevos. Asimismo, la Compañía tiene reservas de tierras para incrementar en aproximadamente 115.000 m2 su portfolio de oficinas Premium, que nos permitirán reemplazar los m2 vendidos a un costo de reposición inferior.

Nuestro segmento de ventas y desarrollos, que refleja el alto potencial de crecimiento que la Compañía tiene en sus reservas de tierra en el país, se ha mantenido sin grandes variaciones este año, esperando el mejor momento para lanzar nuevos desarrollos y/o vender los activos no estratégicos. Durante este año hemos adquirido la reserva de tierra "La Adela", de aproximadamente 1.058 hectáreas ubicadas en la Localidad de Luján, Provincia de Buenos Aires, que era propiedad de nuestra controlante CRESUD S.A.C.I.F.Y. y A. ("CRESUD") por un monto total de \$ 210 millones (aproximadamente 2,4 US\$/m²). Este predio, dado su grado de desarrollo y cercanía a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tiene un alto potencial urbanístico, por lo que esta compra tiene como finalidad un futuro desarrollo inmobiliario.

Si bien el sector de real estate mantuvo este año el freno en su ritmo de operaciones y una tendencia estable hacia la baja en los precios de las unidades medidas en US\$, el segmento comercial estaría mostrando mayor resistencia que el residencial y ello se puso en evidencia con la venta que realizamos de ciertos activos de nuestro portfolio de oficinas a precios muy atractivos. Confiamos en la fortaleza que tiene este mercado en Argentina como destino de inversiones tanto de individuos como de empresas, que perciben a los inmuebles como una buena reserva de valor frente a la volatilidad de los mercados financieros y creemos firmemente en la necesidad de recuperar el crédito hipotecario en la Argentina, que hoy es menor al 1% del PBI, dada la situación de déficit habitacional que existe en nuestro país.

Siguiendo nuestra visión de largo plazo, mantenemos nuestra participación del 29,99% en Banco Hipotecario S.A., que, si bien mantiene su marca, espíritu y actividad hipotecaria, principalmente a través de la administración de la línea P.R.O.C.R.E.A.R, que tiene como fin la construcción de 400 mil viviendas para la clase media-baja de la población, ha incrementado exposición a la actividad de préstamos corporativos y de consumo logrando posicionarse como uno de los 13 bancos comerciales líderes del país. Banco Hipotecario ha generado un impacto favorable en nuestros resultados sumando una ganancia de \$ 143,3 millones durante este ejercicio a la vez que ha pagado dividendos por la suma aproximada de \$ 12,6 millones correspondientes a un dividendo declarado en abril de 2014 por \$ 42 millones.

En relación a nuestro segmento internacional, nos sentimos muy satisfechos con los resultados obtenidos de las ventas realizadas durante los últimos 2 años. Luego de vender en 2014 nuestra participación en el REIT hotelero Hersha Hospitality Trust (NYSE:HT) en más del doble de nuestra inversión, durante el primer trimestre de este año, hemos vendido el edificio Madison 183, ubicado en la ciudad de Nueva York, por la suma de US\$ 185 millones cancelando la hipoteca que tenía el activo por US\$ 75 millones. La historia de esta inversión tiene tan solo cuatro años. En diciembre de 2010 adquirimos el 49% del capital social de Rigby 183 LLC, propietaria del edificio, valuado en US\$ 85,1 millones. En noviembre de 2012 incrementamos nuestra participación en un 25,5% ascendiendo el interés en Rigby 183 LLC al 74,50% de su capital social. Al momento de esta adquisición, el edificio estaba valuado en US\$ 147,5 millones. El valor de venta del edificio de US\$ 185 millones implica una revalorización del 117% en el período de inversión y una confirmación de nuestra visión oportunística del mercado de real estate estadounidense tras la crisis financiera internacional.

Asimismo, hemos trabajado este año en continuar optimizando la estructura y eficientizar los indicadores operativos de nuestro edificio "Lipstick Building" en la ciudad de Nueva York, que hemos reposicionado como el mejor edificio de la 3ra Avenida, subiendo su categoría. Mantenemos nuestra inversión en el REIT hotelero Supertel Hospitality Inc. Hace unos meses se designó un nuevo CEO que se encuentra trabajando en el relanzamiento de la compañía. Asimismo, ha cambiado su denominación social por "Condor Hospitality Trust" al igual que su símbolo en Nasdaq a "CDOR". La estrategia está basada en simplificar la estructura accionaria para poder luego capitalizar la compañía y así financiar su plan de negocios consistente en la venta selectiva de hoteles de menor categoría y reemplazo por hoteles de mejor categoría. Confiamos en el nuevo senior management y esperamos obtener buenos resultados de esta inversión en el futuro.

Este año hemos incrementado nuestra inversión en el conglomerado israelí IDBD, uno de los mayores y más diversificados conglomerados de Israel, el cual participa a través de sus subsidiarias en numerosos mercados y sectores de la industria, tales como, real estate, retail, agroindustria, seguros, telecomunicaciones, etc.; controlando o teniendo participación accionaria relevante en compañías tales como Clal Insurance (Compañía de Seguros), Cellcom (Prestadora de Servicios de Telefonía Celular), Koor Industries (dueña del 40% de Adama (Agroquímicos), Super-Sol (supermercados), PBC (Real Estate), entre otras. A la fecha de la presente hemos invertido aproximadamente US\$ 300 millones y poseemos el 49% de su capital social de la compañía. Si bien hemos registrado pérdidas financieras producto de la caída en el valor de la acción de IDBD la cual valuamos a valor de mercado, confiamos en el valor de esta inversión, de la cual esperamos poder obtener buenos resultados en el mediano plazo.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento nos parece fundamental sostener en el tiempo una conducta empresarial que respete el medioambiente y contribuya al crecimiento de la comunidad donde operamos. Somos una empresa que invierte para mejorar las condiciones de vida en las comunidades en la que opera. Impulsamos el crecimiento de organizaciones sociales, escuelas, hospitales, salas de primeros auxilios, comedores y hogares, para generar juntos un cambio positivo. Creemos que la mejor manera de llevar adelante ese trabajo es mediante la articulación. Por este motivo, transformamos cotidianamente nuestros centros comerciales y edificios de oficinas en un medio de comunicación para concientizar sobre temas de relevancia para la sociedad, y al mismo tiempo, como un espacio de encuentro para el relacionamiento y el diálogo con distintos grupos de interés. Por la cantidad de actores involucrados y organizaciones beneficiadas, destacamos la cuarta edición de Regalá + Ayudá, que se llevó a cabo el 23 y 24 de diciembre de 2014. Nuestra subsidiaria IRSA CP donó \$2 por cada ticket emitido en nuestros centros comerciales beneficiando a 13 ONG's de todo el país.

Luego de detectar que algunos de los accionistas de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. que en 1994 canjearon sus títulos de la Cooperativa del Hogar Obrero (conocidos como "Tip Hogar" por acciones de SAMAP (Sociedad Anónima Mercado de Abasto Proveedor), hoy IRSA Propiedades Comerciales S.A y que por algún motivo no pudieron concluir el trámite para registrar sus acciones, comenzamos una búsqueda para acreditarles lo que es de su propiedad. Si bien legalmente el trámite estaba prescripto, según lo aprobado por la Asamblea de Accionistas, decidimos buscarlos para

devolverles lo que les pertenece. Gracias al esfuerzo de nuestros empleados esa búsqueda tuvo sus primeros frutos y durante este año más de 200 accionistas recibieron sus acciones. Seguiremos realizando esfuerzos y difundiendo el caso en distintos medios para que todos los que no pudieron recibir sus acciones lo hagan en el futuro.

De cara al próximo ejercicio 2016, esperamos poder seguir creciendo en cada una de las líneas de negocio, sumando mas metros a nuestro portfolio de centros comerciales y oficinas en Argentina, vendiendo los activos que creemos no son estratégicos para nuestro portfolio Premium y optimizando las estructuras en nuestros activos en el exterior. Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la fortaleza de nuestro management y la confianza de nuestros accionistas, van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestro negocio.

A todos ustedes, muchas gracias.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de Septiembre de 2015

Hechos destacados del ejercicio fiscal 2015, incluyendo referencias a hechos relevantes posteriores a su cierre.

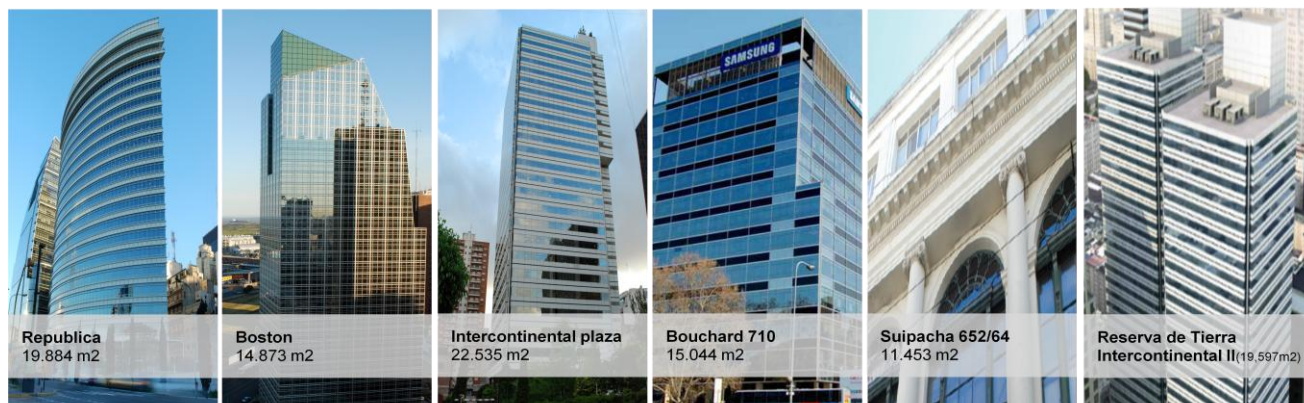
Creación de IRSA Propiedades Comerciales S.A: Vehículo exclusivo de Real Estate comercial en Argentina

En diciembre de 2014, la sociedad ha transferido a su subsidiaria Alto Palermo S.A 83.789 m2 de su portafolio de oficinas Premium (incluyendo el edificio República, Bouchard 710, Dellapaolera 265, Intercontinental Plaza y Suipacha 652) y la reserva de tierra "Intercontinental II" con la finalidad de consolidar un vehículo cuyo principal objetivo será el desarrollo y operación de propiedades comerciales en Argentina. Alto Palermo S.A cambió su denominación social por IRSA Propiedades Comerciales S.A. y su ticker en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y Nasdaq por "IRCP".

El propósito de esta reorganización de nuestros activos es sumar el mejor portafolio de oficinas de la ciudad de Buenos Aires al mejor portafolio de centros comerciales de Argentina y estar preparados para poder aprovechar todas las oportunidades de crecimiento que surjan en el país.

El monto total de la operación ascendió a la suma de USD 308,0 millones, de los cuales USD 61,6 millones han sido abonados y el saldo de USD 246,4 millones ha sido financiado a una tasa efectiva anual de 8,5% con vencimientos en 2017 y 2020.

A continuación exponemos los activos que han sido transferidos:



Han quedado en manos de la sociedad 18.483 m2 de oficinas de potencial venta futura y ciertas reservas de tierras que aun no tienen definido su destino y/o carecen de aprobaciones gubernamentales.

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

El consumo privado continúa siendo el impulsor de la actividad económica. El Índice de Confianza del Consumidor (ICC), que mide las expectativas de adquisiciones y que es elaborado por el Centro de Investigación en Finanzas de la Escuela de Negocios de la Universidad Torcuato Di Tella se elevó un 30,9% en junio de 2015 en relación al mismo mes de 2014. El indicador se ubicó en el nivel más alto desde enero de 2012, y sólo un 10% debajo del máximo histórico registrado en enero de 2007. La evolución del sector de Centros Comerciales muestra evidencia de ello. En base a los datos disponibles del INDEC, las ventas a precios corrientes -sin desestacionalidad- alcanzaron en junio de 2015 un monto total de 3.669 millones de pesos, lo que representó un incremento de 26,5% frente a igual mes de 2014.

Al finalizar el ejercicio 2015, las ventas de nuestros locatarios de Centros Comerciales, alcanzaron ARS 21.508,7 millones, es decir, un 33,3% por encima de los ARS 16.132,8 millones acumulados al final del ejercicio anterior. Considerando ventas de los mismos centros comerciales (excluyendo Distrito Arcos y Alto Comahue Shopping), el crecimiento fue del 30,3%. Durante el trimestre, las ventas de locatarios de centros comerciales alcanzaron \$ 6.127,2 millones, un incremento del 74,6% comparado con igual trimestre de 2014.

Centros Comerciales (en ARS M)	FY 15	FY 14	var a/a
Ingresos	1.778,3	1.383,0	28,6%
Resultado Operativo	1.190,2	868,2	37,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	136,5	142,7	(4,3)%
EBITDA	1.326,7	1.010,9	31,2%

	IVT15	IIIT15	IIT15	IT15	IVT14	IIIT14
Superficie Alquilable Total (m ²) ¹	333.912	333.432	320.761	310.254	311.261	310.257
Ventas de Locatarios (ARS M, acum. 3 meses)	6.127,2	4.725,2	6.097,4	4.559,0	4.560,7	3.488,9
Ocupación ²	98,7%	98,5%	98,4%	98,5%	98,4%	98,8%

Los ingresos provenientes del segmento Centros Comerciales, excluyendo las expensas y fondos de publicidad comercial, crecieron un 28,6% en el año 2015 respecto a 2014. El resultado operativo se incrementó un 37,1% en tanto el EBITDA alcanzó un incremento del 31,2%. El margen de EBITDA/Ingresos para el período fiscal 2015 alcanzó el 74,6%, superior al 73,1% observado en 2014.

La ocupación de todo el portafolio se mantuvo en niveles óptimos, del 98,7%.

Datos Operativos Correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable M ² (1)	Locales	Participación efectiva IRSA CP (3)	Porcentaje de Ocupación (2)	Valor de Libros (ARS miles) (4)
Centros Comerciales (5)						
Alto Palermo	nov-97	19.545,0	146	100,0%	99,7%	221.792
Abasto Shopping(7)	jul-94	36.669,1	169	100,0%	100,0%	255.335
Alto Avellaneda	nov-97	36.728,6	139	100,0%	99,9%	131.140
Alcorta Shopping	jun-97	15.432,9	106	100,0%	100,0%	106.091
Patio Bullrich	oct-98	11.636,2	87	100,0%	100,0%	112.426
Alto Noa Shopping	mar-95	19.072,9	89	100,0%	100,0%	29.708
Buenos Aires Design	nov-97	13.888,2	63	53,7%	94,6%	12.860
Alto Rosario Shopping (7)	nov-04	28.395,6	145	100,0%	97,9%	115.014
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.039,5	144	100,0%	96,1%	101.657
Dot Baires Shopping	may-09	49.847,9	156	80,0%	99,7%	377.260
Córdoba Shopping Villa Cabrera	dic-06	15.328,0	107	100,0%	99,8%	61.111
Soleil Premium Outlet	jul-10	13.993,1	78	100,0%	99,4%	84.301
La Ribera Shopping	ago-11	9.750,3	60	50,0%	99,3%	21.185
Distrito Arcos(8)	dic-14	12.127,3	63	90,0%	97,3%	229.800
Alto Comahue(9)	mar-15	9.456,9	102	99,1%	94,2%	309.103
TOTAL CENTROS COMERCIALES		333.911,5	1.654		98,7%	2.258.425

Notas:

- (1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
- (2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.
- (3) Participación efectiva de IRSA PC en cada una de sus unidades de negocio. IRSA cuenta con una participación del 95,80 % en IRSA Propiedades Comerciales S.A.
- (4) Corresponde al total de alquileres consolidados considerando normas IFRS.
- (5) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más ajuste por inflación, de corresponder.
- (6) A través de IRSA Propiedades Comerciales S.A.
- (7) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario).
- (8) Apertura 18 de diciembre de 2014.
- (9) Apertura 17 de marzo de 2015.

	Ventas minoristas acumuladas al 30 de Junio de los períodos fiscales (ARS miles)					
	2015	2014	Var a/a	IVT 15	IVT 14	Var a/a
Alto Palermo	2.662,10	2.111,20	26,10%	713,8	608,5	17,30%
Alto Avellaneda	2.895,10	2.333,80	24,10%	809,1	655	23,50%
Alcorta Shopping	1.474,70	1.120,40	31,60%	400,6	317,7	26,10%
Buenos Aires Design	326	272,2	19,80%	86,1	65,9	30,70%
Patio Bullrich	888,5	689,3	28,90%	243	188,5	28,90%
Abasto	3.150,20	2.447,00	28,70%	843,5	675,1	24,90%
Dot Baires	2.570,60	2.008,30	28,00%	688,7	554	24,30%
Soleil Premium Outlet	938,4	664	41,30%	278,1	203,7	36,50%
Alto NOA	1.068,60	766,1	39,50%	291,1	218,9	33,00%
Alto Rosario	1.951,80	1.378,30	41,60%	562,4	397,2	41,60%
Mendoza Plaza	1.906,70	1.514,70	25,90%	525,9	437,7	20,20%
Cordoba Shopping - Villa Cabrera	756	546,6	38,30%	214,1	154,2	38,80%
La Ribera Shopping	398,10	280,80	41,80%	119,4	78,8	51,50%
Distrito Arcos	339,9	-	-	195,9	-	-
Alto Comahue	182,10	-	-	155,5	-	-
TOTAL	21.508,70	16.132,80	33,30%	6.127,20	3.509,50	74,60%

¹ Al cierre del período.

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

Ventas minoristas acumuladas al 30 de Junio de los períodos fiscales (ARS miles)							
	2015	2014	Var	IVT 15	IVT 14	Var a/a	
Tienda Ancla	1.299,3	1.098,4	18,3%	358,0	310,5	15,3%	
Indumentaria y Calzado	11.124,8	7.940,1	40,1%	3.314,9	2.340,9	41,6%	
Entretenimiento	722,3	546,5	32,2%	215,3	142,5	51,0%	
Hogar y decoracion	617,1	486,4	26,9%	168,9	130,7	29,3%	
Electro	2.994,2	2.526,5	18,5%	824,0	705,6	16,8%	
Gastronomia	1.938,4	1.476,8	31,3%	528,0	381,5	38,4%	
Varios	2.589,4	1.922,3	34,7%	641,9	506,7	26,7%	
Servicios	223,2	135,8	64,4%	74,0	42,4	74,6%	
Total	21.508,7	16.132,8	33,3%	6.125,0	4.560,8	34,3%	

Alquileres acumulados al 30 de Junio de los períodos fiscales (ARS miles)					
Ingresos	2015	2014	Var a/a		
Alquiler VMA	954,2	764,2	24,9%		
Alquiler Complementario	468,8	334,3	40,2%		
Total Alquileres de Locales	1.423,00	1.098,50	29,5%		
Derechos de Admisión	156,6	126,6	23,7%		
Comisiones	51,3	43,1	19,0%		
Estacionamiento	111,9	81,3	37,6%		
Honorarios por gerenciamiento	28,2	22,3	26,5%		
Otros	7,2	11,2	(35,7)%		
Total Ingresos antes de expensas y FPC	1.778,30	1.383,00	28,6%		
Expensas y Fondo de Promoción Colectivo	-	-	-		
Total Ingresos	1.778,30	1.383,00	28,6%		

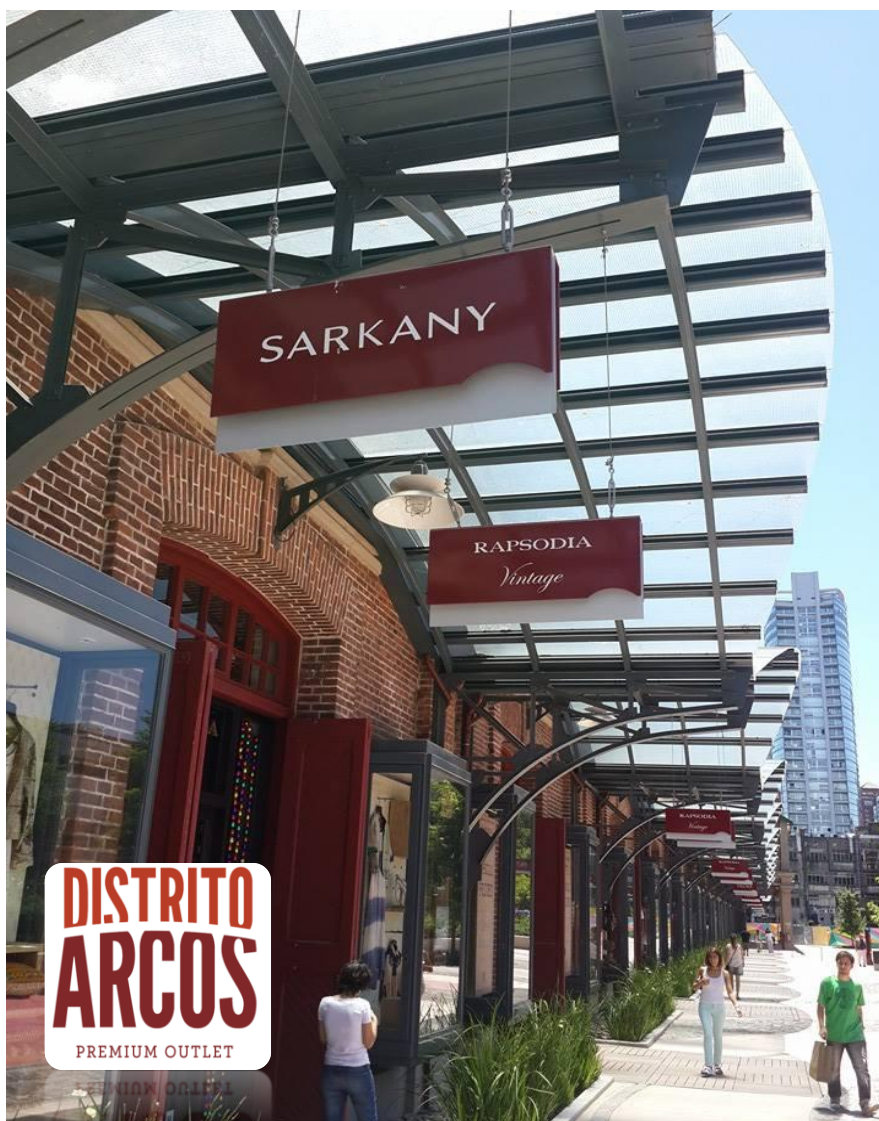
Aperturas de Nuevos Desarrollos

“Distrito Arcos Premium Outlet” – Palermo (Ciudad de Buenos Aires)

Distrito Arcos es un centro comercial que inauguramos el 18 de diciembre de 2014, siendo el centro comercial número 14 de la Compañía. Distrito Arcos es un outlet premium ubicado en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que cuenta con 12.127,3 metros cuadrados de área bruta locativa que en una primera etapa cuenta con 63 locales, 115 cocheras y 15 góndolas de venta.

En una segunda etapa está prevista la construcción de un gimnasio, una tienda de artículos para el hogar, junto con una oferta cultural, llegando a 66 locales y 20 góndolas de venta, en total sumando aproximadamente 2.000 metros cuadrados de área bruta locativa adicionales. Desde la apertura los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas nominales totales de aproximadamente \$339,9 millones, que representan ventas por metro cuadrado de aproximadamente \$28.026,3. El total de ingresos por alquileres fue de aproximadamente \$ 22,9 millones, lo que representa ingresos totales del período por área bruta locativa de \$ 1.891,1.

Al 30 de junio de 2015 el porcentaje de ocupación era del 97,3%.



“Alto Comahue” – Ciudad de Neuquén

Alto Comahue es un centro comercial que inauguramos el 17 de marzo de 2015. Alto Comahue, es nuestro centro comercial número 15 y se encuentra ubicado en la ciudad de Neuquén, en la región de la Patagonia, Argentina, cuenta con una superficie total de 35.000 metros cuadrados y 9.456,9 metros cuadrados de área bruta locativa, cerca de 1.000 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. Alto Comahue ofrece 102 locales comerciales de venta que alojan a las marcas más prestigiosas de la Argentina, y contará con 6 salas de cine y un restaurante temático, que comenzarán a operar en los próximos meses. El edificio se compone de tres plantas: el subsuelo, para estacionamiento y área de servicios; la planta baja, con 5.100 metros cuadrados de propuestas comerciales, y el primer nivel con 720 metros cuadrados de espacios gastronómicos con visuales únicas de la ciudad y 2.700 metros cuadrados de locales comerciales.

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 metros cuadrados, en manos de la sociedad, para el futuro desarrollo de viviendas. Desde la apertura los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas nominales totales de aproximadamente \$182,1 millones, que representan ventas por metro cuadrado de aproximadamente \$19.254,4. El total de ingresos por alquileres fue de aproximadamente \$ 11,7 millones, lo que representa ingresos totales del período por área bruta locativa de \$ 1.236,1.

Al 30 de junio de 2015 el porcentaje de ocupación era del 94,2%.



Desarrollos en Centros Comerciales existentes

“La Ribera Shopping” – Ciudad de Santa Fe

Entre Julio y Diciembre de 2014 hemos realizado una obra de mudanza del Patio de comidas y redistribución de algunos locales del shopping La Ribera con el fin de optimizar su operación comercial. Sumamos 14 locales y 1.136 m² de ABL al centro comercial. La inversión en obra fue de aproximadamente ARS 19,5 millones.

“Alcorta Shopping” – Ciudad de Buenos Aires

Entre enero y julio de este año realizamos una obra de readecuación y optimización locativa del sector gastronómico del centro comercial, sumando 5 locales e incrementando el ABL del shopping en 260 m². La inversión en obra fue de aproximadamente ARS 8,0 millones.

III. Oficinas y Otros

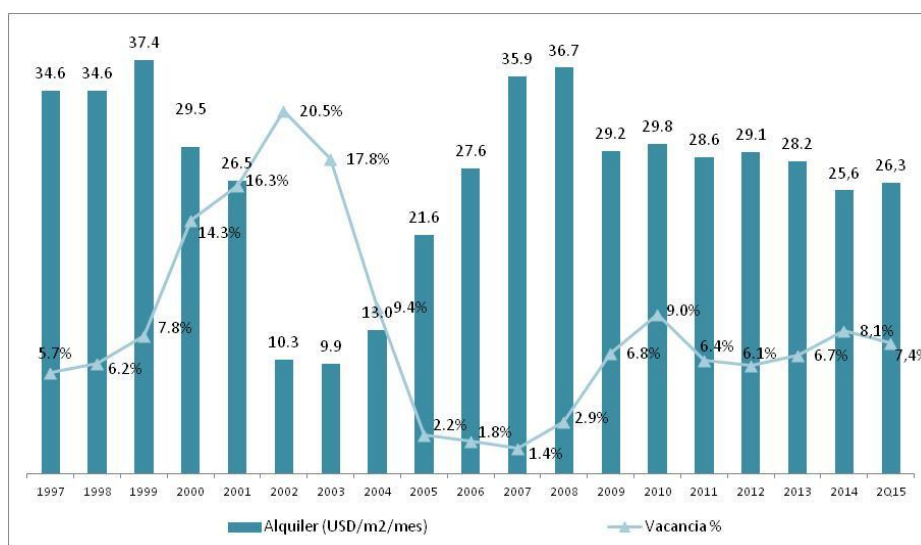
En relación al mercado de oficinas, según Colliers International, el inventario de oficinas A+ y A de la ciudad de Buenos Aires se mantuvo estable en el segundo trimestre de 2015 en 1.646.885 m². En cuanto a la tasa de vacancia, se registra un leve descenso al pasar de 8,1% en el primer trimestre del año a 7,4% durante el segundo. Los edificios A+ presentan una tasa de vacancia de 6,5% (6,9% en el período anterior) y los inmuebles clase A observaron una vacancia del 7,9%, 1,1pp inferior al 9% registrado en el primer trimestre de 2015.

En términos de superficie disponible, se observa que el segundo trimestre de 2015 finaliza con 120.248 m² ofrecidos en alquiler, concentrando los sub-mercados Macrocentro Sur, Zona Norte GBA y Puerto Madero el 78% de este stock. La absorción neta registrada en el segundo trimestre del año fue de 12.838 m². Este valor se explica principalmente por el comportamiento observado en los inmuebles categoría A, en tanto han absorbido a lo largo del trimestre un total de 10.128 m². Si se analiza la distribución geográfica de esta absorción, se verifica que el sub-mercado Zona Norte GBA representa un 69% del total de esta superficie. Muy por detrás lo siguen los sub-mercados de Microcentro y Puerto Madero (con un 20 y 18%, respectivamente). Como contrapartida, en Plaza Roma se registró una absorción negativa de 1.105 m² explicada principalmente por la desocupación de 6 pisos en la Torre Bouchard. Por su parte, los sub-mercados Macrocentro, Macrocentro Sur y Plaza San Martín no registraron cambios en la absorción, es decir que no se han ocupado ni liberado nuevos espacios en los inmuebles que componen su stock.

El precio promedio de alquiler registró un aumento durante el segundo trimestre pasando de US\$ 23,8 por m² a los US\$ 24,7 por m². Al analizar por categoría de edificios, se verifica que los pertenecientes al segmento A+ presentan un precio promedio de alquiler de US\$ 26,3 por m² (US\$ 25,5 por m² en el período anterior), mientras que inmuebles clase A registran un precio promedio de US\$ 23,6 por m² (US\$ 22,7 por m² en el trimestre previo). Por otro lado, el sub-mercado Macrocentro Norte es actualmente el mejor cotizado del mercado, con un valor promedio para sus inmuebles que asciende a US\$ 31,2 por m² (siendo su vacancia de 2,8%).

Es de esperar, para fines de 2015, se incorporen al inventario de oficinas cuatro nuevos edificios por un total de 44.000 m². Los mismos se ubicarán, dos en el sub-mercado Plaza San Martín y los restantes en Zona Norte CABA y Macrocentro Sur. Cabe destacar, que el 38% de esta nueva superficie ingresará bajo el marco de las normas de sustentabilidad LEED.

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



*FUENTE: Colliers International

Nuestro portafolio de oficinas Premium observó en 2015 una disminución en el stock del portafolio de 122.470 m² a 111.679 m² producto de la ventas de ciertos pisos de nuestros edificios Bouchard Plaza, Libertador 498, Maipú 1300 e Intercontinental Plaza aprovechando los elevados precios en US\$/m² producto de una demanda pujante por nuestros espacios Premium.

Oficinas y Otros (en ARS M)	FY 15	FY 14	var a/a
Ingresos	332,7	271,2	22,7%
Resultado Operativo	101,6	163,4	(37,8)%
Depreciaciones y Amortizaciones	25,4	37,1	(31,5)%
EBITDA	237,4	200,5	18,4%

Superficie Alquilable (m ²)	111.679	112.895	112.925	121.380	122.470	127.342
Ocupación del Portfolio total	98,10%	98,40%	98,40%	97,90%	97,50%	98,70%
Ingreso Mensual (ARS/m ² alquilados)	231,8	223,7	218,1	215,4	196,4	196,5
Ingreso Mensual (USD/m ² alquilados)	25,9	26,6	25,4	25,2	23	23,6

- ▶ Los ingresos del segmento oficinas se incrementaron un 22,7% en el ejercicio 2015 mientras que 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 18,4% en el ejercicio fiscal 2015.
- ▶ La ocupación de la cartera aumentó en 2015 en 0,6 puntos porcentuales respecto al cierre de 2014 alcanzando el 98,1%, mientras que la renta del portfolio medida en US\$/m² alcanzó los 25,9, superior a los US\$/m² 23,0 observada en el periodo 2014, producto de un aumento en el precio de los alquileres en dólares por m².
- ▶ El margen de EBITDA/Ingresos se ubicó en 71,4%, levemente superior al observado en 2014.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de Oficinas y Otros al 30 de junio de 2015.

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos mensuales (\$miles) ⁽³⁾	Alquileres acumulados anuales de los ejercicios fiscales \$\$/000 ⁽⁴⁾			Valor Libro (\$miles)
						2015	2014	2013	
Oficinas									
Edificio República	28/04/08	19.885	93,6%	100,0%	4.919	61.934	45.676	32.721	194.971
Torre Bankboston	27/08/07	14.873	100,0%	100,0%	3.954	41.932	34.744	25.146	138.432
Bouchard 551	15/03/07	-	-	100,0%	135	10.176	23.519	30.008	7.698
Intercontinental Plaza	18/11/97	22.535	100,0%	100,0%	-	55.973	40.108	30.178	41.106
Bouchard 710	01/06/05	15.014	100,0%	100,0%	4.170	48.327	34.606	26.025	60.923
Dique IV, Juana Manso 295	02/12/97	11.298	99,5%	100,0%	2.634	32.171	25.195	18.282	51.835
Maipú 1300	28/09/95	4.759	90,9%	100,0%	1.020	15.848	15.499	15.147	14.713
Libertador 498	20/12/95	620	100,0%	100,0%	372	1.952	3.184	2.946	3.938
Suipacha 652/64	22/11/91	11.453	96,7%	100,0%	1.385	16.023	12.636	8.689	8.255
Madero 1020	21/12/95	-	-	100,0%	2	26	24	24	113
Dot Building (5)	28/11/06	11.242	100,0%	80,0%	2.067	27.416	18.985	12.924	126.365
Subtotal Oficinas		111.679	98,1%	N/A	20.658	311.778	254.176	202.090	648.349
Otras Propiedades									
Nobleza Picardo (6)	31/05/11	106.610	74,8%	50,0%	144	7.960	8.238	7.117	4.297
Otras Propiedades (7)	N/A	36.441	45,3%	N/A	659	6.960	2.792	2.000	46.320
Subtotal Otras Propiedades		143.051	67,4%	N/A	803	14.920	11.030	9.117	50.617
Total Oficinas y Otros		254.730	80,7%	N/A	21.461	326.698	265.206	211.207	698.966

Notas:

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/06/15. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/06/15.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 30/06/15 en cada propiedad.

(4) Corresponde al total de alquileres consolidados.

(5) A través de IRSA CP.

(6) A través de Quality Invest S.A.

(7) Incluye las siguientes propiedades: La Adela, Casona Abril, San Martin de Tours, Lotes Puerto Retiro 50%, Parcela Rio 50%, Parcela Libertador 50%, Chanta 4, Anchorena 665, Conil-Alquileres.

IV. Ventas y Desarrollos

El segmento Ventas y Desarrollos registró menores ingresos durante este ejercicio 2015 comparado con 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 S.A. El resultado operativo y el EBITDA del segmento 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, Libertador 498, Intercontinental Plaza y el edificio Madison en la ciudad de Nueva York.

en ARS M	Ventas y Desarrollos			IVT 15	IVT 14	var a/a
	FY 15	FY 14	var a/a			
Ingresos	15,1	85,5	(82,3)%	3,5	39,1	(91,0)%
Resultado Operativo	1.113,0	244,5	355,5%	655,3	146,6	347,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	1.113,0	244,5	355,5%	655,3	146,6	347,0%

Ventas de propiedades de inversión durante el Ejercicio Fiscal 2015:

Maipú 1300 Building



- Con fecha 7 de julio de 2014, IRSA 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. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$ 21,0 millones.
- El 22 de octubre de 2014, la sociedad 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 \$ 12,0 millones. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$ 10,4 millones
- El 10 de diciembre de 2014, la sociedad firmó la escritura traslativa de dominio por la venta del piso 9° del edificio Maipú 1300. El precio de la operación se fijó en la suma de \$ 12,5 millones. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$ 11,0 millones.
- El 19 de mayo de 2015, IRSA firmó la escritura traslativa de dominio por la venta del piso 15 del edificio Maipú 1300, más una cochera de Libertador 498. El precio de la operación se fijó en la suma de U\$S 1,5 millones. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$11,9 millones.
- El 5 de junio de 2015, IRSA firmó la escritura traslativa de dominio por la venta del piso 14 del edificio Maipú 1300. El precio de la operación se fijó en la suma de U\$S 1,5 millones. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$11,8 millones.

Bouchard 551: "La Nación Building"



- El 8 de octubre de 2014, la sociedad firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de los pisos 22° y 23° del edificio Bouchard 551. El precio de la operación se fijó en la suma de \$ 168,7 millones. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$ 151,4 millones.
- El 28 de octubre de 2014, la sociedad firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de los pisos 9°, 10° y 11° del edificio Bouchard 551. El precio de la operación se fijó en la suma de \$ 279,4 millones. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$ 240,5 millones.
- El 7 de noviembre de 2014, la sociedad firmó la escritura traslativa de dominio por la venta del piso 21° del edificio Bouchard 551. El precio de la operación se fijó en la suma de \$ 75,6 millones. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$ 66,7 millones.

Intercontinental Plaza Building



- Con fecha 5 de mayo de 2015, nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A. suscribió un boleto de compraventa para transferir 8.470 m2 correspondiente a nueve pisos de oficinas y 72 unidades de cocheras, del edificio Intercontinental Plaza. El monto de la operación se fijó en la suma de \$ 376,4 millones, los cuales han sido abonados en su totalidad. Con fecha 30 de junio de 2015, se firmó la escritura traslativa de dominio y entrega de posesión de las unidades mencionadas anteriormente. La ganancia bruta antes de impuestos de la operación ascendió a \$ 338,4 millones.

Madison Building



- Con fecha 29 de septiembre 2014, 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 US\$ 185 millones cancelando la hipoteca que tenía el activo por US\$ 75 millones. Dicha operación generó una ganancia aproximada antes de impuestos de \$ 296,5 millones.

Todas las ventas del ejercicio resultaron en una ganancia combinada para la compañía de \$ 1.163 millones la cual se encuentra expuesta en la línea "Resultado por venta de propiedades de inversión" del estado de resultados.

Status de Proyectos en Desarrollo

Inmuebles de uso residencial (disponibles para la Venta)

Condominios del Alto I – Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Al 30 de junio de 2015 el emprendimiento está completamente construido, quedando disponible para la venta una cochera.

Condominios del Alto II – Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Al 30 de junio de 2015 las obras en la parcela H se encuentra finalizadas, habiéndose recibido la totalidad de unidades comprometidas en la permuta y estando disponibles a esta fecha, para la venta, 13 cocheras y dos bauleras.

Abril – Hudson - Provincia de Buenos Aires (IRSA)

Abril es una comunidad residencial privada que cuenta con una superficie de 312 hectáreas, situada cerca de la ciudad de Hudson, aproximadamente 34 kilómetros al sur de Buenos Aires. El emprendimiento se encuentra sumamente consolidado y solo queda en manos de la sociedad *La Casona*, antiguo casco de la Estancia Pereyra Iraola construida en la década de 1930 por el arquitecto José Mille. Este pequeño palacio Estilo Francés del siglo XIX cuenta con 4.700 m2 distribuidos en cuatro plantas y un jardín de alrededor de 30.000 m2.

Horizons – Vicente Lopez, Olivos - Provincia de Buenos Aires (IRSA)

El proyecto de IRSA-CYRELA en este terreno de dos manzanas contiguas, se lanzó en el mes de marzo bajo el nombre de *Horizons*. Consiste en uno de los desarrollos más significativos del Gran Buenos Aires que introdujo un nuevo concepto de complejos residenciales con hincapié en el uso de espacios comunes. El proyecto incluye dos complejos con un total de seis edificios; un complejo frente al Río con tres edificios de 14 pisos (complejo "Río") y otro complejo sobre la Avenida Libertador con tres edificios de 17 pisos (complejo "Parque"), totalizando así 59.000 m2 construidos de área destinada a ventas distribuidos en 467 unidades (sin incluir las unidades a entregar por la compra de los terrenos). Horizons, único e innovador en su estilo de complejos residenciales, cuenta con 32 ítems de amenities: salón de reuniones; work zone; piscinas climatizadas; club house con spa, sauna, gimnasio, salón para niños, salón para adolescentes; sectores parqueizados temáticamente; y senda aeróbica, entre otros. El showroom fue abierto al público en marzo de 2008 y su éxito fue rápidamente reconocido. Al 30 de junio de 2015, el emprendimiento está completamente construido, quedando 3 departamentos, 3 cocheras y 1 baulera pendientes de escrituración. El stock disponible para la venta consiste en 8 cocheras y 52 bauleras.

Intangibles - Unidades a recibir en Permuta

Terreno Beruti - Ciudad de Buenos Aires (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

El 13 de octubre de 2010, el Grupo, a través de su subsidiaria IRSA CP, y TGLT S.A. ("TGLT") celebraron un contrato para permutar una parcela de terreno ubicada en Beruti 3351/59 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por efectivo y futuros departamentos residenciales a ser construidos por TGLT en el terreno.

Terreno Caballito - Ciudad de Buenos Aires (IRSA)

El 29 de junio de 2011, el Grupo y TGLT, un desarrollador residencial, celebraron un contrato para permutar una parcela de terreno ubicada en la calle Mendez de Andes en el barrio de Caballito en la ciudad de Buenos Aires por efectivo y futuros departamentos residenciales a ser construidos por TGLT en el terreno. La transacción fue acordada en US\$ 12,8 millones. TGLT planea construir un edificio de departamentos y espacios de estacionamiento. Como contraprestación, TGLT pagó US\$ 0,2 millones (U\$159.375.-) en efectivo y transferirá a IRSA: (i) un número de departamentos a determinar, que represente 23,10% de los metros cuadrados totales del espacio residencial; (ii) un número a determinar de espacios de estacionamiento, que represente 21,10% de los metros cuadrados totales; y (iii) en caso de que TGLT construya bauleras, un número a determinar, que represente 21,10% de los metros cuadrados de bauleras. TGLT se ha comprometido a construir, finalizar y obtener autorización para los tres edificios que componen el proyecto en 36 a 48 meses. TGLT hipotecó el terreno en favor de IRSA como garantía.

Una asociación vecinal denominada Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito obtuvo una medida cautelar por medio de la cual suspendió la obra que TGLT debía realizar en el predio más arriba mencionado. Una vez firme esta medida, se corrió traslado de la demanda contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y contra TGLT.

CONIL – Avellaneda, Provincia de Buenos Aires (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Estos terrenos de la Compañía son frentistas al centro comercial Alto Avellaneda, suman 2.398 m2 distribuidos en dos esquinas enfrentadas y según sus parámetros urbanísticos se pueden construir alrededor de 6.000 m2. Su destino, ya sea a través de un desarrollo propio o venta a un tercero, es vivienda con la posibilidad de un zócalo comercial. En noviembre del 2014, se suscribió una Escritura de Permuta para realizar un desarrollo residencial, como contraprestación, IRSA PC va a recibir 1.365 m2 de locales comerciales ubicados en las plantas bajas de las manzanas 99 y 95 de Güemes 836 y Güemes 902 respectivamente. La entrega de la contraprestación correspondiente a la manzana 95 será en enero de 2018 y la correspondiente a la manzana 99 en septiembre de 2018. El valor de la permuta fue de US\$ 0,7 millones.

Pereiraola (Greenville), Hudson - Provincia de Buenos Aires (IRSA)

En Abril de 2010 IRSA vendió Pereiraola S.A. por US\$ 11,7 millones, sociedad titular de terrenos linderos a *Abril Club de Campo* que totalizaban 130 has. La parte compradora llevaría adelante un desarrollo que incluiría un loteo, un condotel, dos canchas de polo y edificios de departamentos. Se incluyó dentro del precio de venta la entrega de 39.634 m2 de lotes a IRSA por un valor aproximado de US\$ 3 millones. Actualmente el proyecto está muy avanzado, estimándose la recepción de los 52 lotes en 2016.

Canteras Natal Crespo, La Calera – Provincia de Córdoba (IRSA)

Con fecha 26 de Junio del 2013 IRSA ha vendido, cedido y transferido el 100% de su participación en el paquete accionario de Canteras Natal Crespo S.A. representativo del 50% del capital social a Euromayor S.A. de Inversiones por un valor de US\$ 4.215.000 mediante el siguiente esquema de pago: US\$ 3.815.000 en efectivo y US\$ 400.000 mediante la transferencia de casi 40.000 m2 con uso comercial dentro del emprendimiento a desarrollar en el predio conocido como *Laguna Azul*. La entrega de la contraprestación no dineraria se estima para Marzo 2017.

Reservas de Tierra e inmuebles para desarrollo

Otras Tierras en Reserva – Isla Sirgadero, Pilar, Pontevedra, Mariano Acosta, Merlo y Terreno San Luis (IRSA)

Agrupamos aquí aquellos terrenos de importante superficie cuyo desarrollo no es viable en el corto ya sea por sus actuales parámetros urbanísticos y zonificación, estatus jurídico o por falta de consolidación de su entorno inmediato. Este grupo totaliza alrededor de 14 millones de m2.

Futuros Desarrollos

Usos Mixtos:

Ex UOM – Luján, Provincia de Buenos Aires (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Ubicado en el km 62 del acceso oeste, en intersección con la ruta 5, este terreno de 116 has fue comprado originalmente por Cresud el 31 de mayo del 2008 a Birafriends S.A. por US\$ 3 millones; en el mes de mayo de 2012 IRSA Propiedades Comerciales S.A. adquiere el predio través de una compraventa entre vinculadas, convirtiéndose en el actual titular. Es nuestra intención llevar a cabo un proyecto de usos mixtos aprovechando la consolidación del entorno y la estratégica ubicación del terreno, actualmente se está gestionando el cambio de zonificación que posibilite la materialización de dicho proyecto.

Ex Fabrica Nobleza Piccardo – San Martín, Provincia de Buenos Aires (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Con fecha 31 de mayo de 2011, Quality Invest S.A. (Subsidiaria de IRSA Propiedades Comerciales S.A., participación al 50%) y Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F. (Nobleza) suscribieron la escritura traslativa de dominio por la compra de un predio de 160.000 m2 situado en el Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, actualmente de uso industrial y que cuenta con características y escalas apropiadas para desarrollos de usos mixtos. El precio del inmueble ascendió a U\$S 33 millones, el cual fue abonado en ese acto en un 30 %. Sobre el saldo del precio se constituyó una hipoteca en primer grado de privilegio sobre el inmueble a favor de Nobleza. El mismo con más intereses calculados a una tasa del 7,5% nominal anual sobre saldos, fue saldado en su totalidad de capital más intereses en Marzo 2013, abonado mediante adelanto de pagos.

Simultáneamente con la escritura las partes suscribieron un contrato de locación por el cual Nobleza alquiló la totalidad del inmueble por un período máximo de 36 meses a partir de Mayo del 2011 (Nota 5 a los estados financieros). En el mismo Contrato se incluyó una cláusula de restitución parcial del inmueble entre los 8 (ocho) y los 14 (catorce) meses a partir de la firma del mismo. Previo al vencimiento se suscribió una prórroga de entre 2 (dos) y 6 (seis) meses que venció en diciembre 2012, obteniendo Quality Invest el usufructo de más de la mitad del predio. La restitución de la superficie restante prevista según Contrato para Mayo 2014, se prorrogó nuevamente, siendo el nuevo plazo de vencimiento el 31 de diciembre de 2014. El 2 de marzo de 2015 se celebra entre Nobleza Piccardo y Quality Invest el *Acta de Restitución Total del Predio*, dando por finalizada la relación contractual entre las partes.

Con fecha 16 de mayo de 2012 la Municipalidad de San Martín otorgó la prefectibilidad de uso comercial, entretenimientos, eventos, oficinas, etc., lo cual permitiría realizar en el mismo un proyecto para usos mixtos.

Mediante Ordenanza sancionada el 30 de diciembre de 2014, el predio inicio el proceso de obtención de rezonificación hacia *Comercial Principal*, el cual amplía los usos y el potencial de metros construibles considerablemente a través de nuevos indicadores urbanísticos; dicho proceso se encuentra inconcluso a la espera que el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires convalide por Decreto la Ordenanza sancionada.

Tal como lo habilita la Ordenanza, el 20 de enero de 2015 Quality Invest suscribió con la Municipalidad de San Martín un Convenio Urbanístico en el cual se regulan múltiples cuestiones respecto a la normativa y se permuta una cesión obligatoria de metros por aportes dinerarios supeditados a la materialización de determinados hitos administrativos dentro del proceso de rezonificación.

Solares de Santa María – Ciudad de Buenos Aires (IRSA)

Solares de Santa María, es una propiedad de 70 hectáreas situada frente al Río de la Plata en el extremo sur de Puerto Madero, a 10 minutos del centro de Buenos Aires. A través de nuestra subsidiaria Solares de Santa María S.A. ("Solares de Santa María") somos titulares de esta propiedad. Pretendemos desarrollar esta propiedad para fines mixtos, es decir nuestro proyecto de desarrollo contempla complejos residenciales así como oficinas, comercios, hoteles, clubes deportivos y náuticos, y áreas de servicios con escuela, supermercados y áreas de estacionamientos.

En el año 2000, presentamos un plan maestro para el predio Santa María del Plata que fue evaluado por el COPUA (Consejo del Plan Urbano Ambiental) y remitido a Procuración para su consideración. En el año 2002, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires efectuó la convocatoria a audiencia pública y en julio de 2006, el COPUA efectuó una serie de recomendaciones al proyecto, en respuesta de las recomendaciones realizadas por COPUA al proyecto el 13 de diciembre de 2006, presentamos un ajuste del proyecto a las recomendaciones del COPUA, realizando modificaciones sustanciales a nuestro plan de desarrollo para el área, las que incluían la donación del 50% del terreno a la Ciudad de Buenos Aires, para espacios de uso y utilidad pública y la incorporación de un paso peatonal a lo largo de la sección frente al río del terreno.

En marzo de 2007, un comité del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, compuesto por representantes del Poder Legislativo y del Poder Ejecutivo emitió un informe estableciendo que dicho comité "no tenía objeciones" a nuestro plan de desarrollo y solicitó la intervención de la Procuración para que se expida con relación al encuadre del plan de desarrollo presentado para el proyecto. En noviembre de 2007, 15 años después de que el Poder Legislativo de la Ciudad de Buenos Aires, otorgara los estándares generales urbanísticos para el lugar, el Jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires emitió el Decreto N° 1584/07 que aprobó la normativa particular, que emitió ciertas normas para el desarrollo urbanístico del proyecto, incluyendo tipos de construcciones permitidas y la obligación de ceder ciertos espacios para el uso y utilidad pública.

No obstante, la aprobación del Decreto 1584/07 en el año 2007, aun queda pendiente la obtención de diversas aprobaciones municipales y en diciembre de 2007, una corte municipal emitió una resolución limitando la implementación de nuestro plan de desarrollo propuesto debido a objeciones emitidas por un legislador de la Ciudad de Buenos Aires, alegando la suspensión del Decreto N° 1584/07 y cada proyecto de construcción y/o los permisos municipales otorgados con fines comerciales. No obstante la legalidad y validez que para la empresa tiene el citado decreto, alternativamente se suscribió el Convenio 5/10 con el GCABA, el que ha sido enviado con un Proyecto de Ley a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires bajo el número 976 – J – 2010, para su aprobación Parlamentaria.

El 30 de octubre del 2012 se suscribió con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires un nuevo Convenio en reemplazo de los ya firmados, pactando entre las partes nuevas obligaciones para la concreción del proyecto. Para ello, dicho Convenio -al igual que los anteriores- debe ser refrendado y aprobado por el Poder Legislativo de la Ciudad de Buenos Aires mediante la sanción de un proyecto de ley que forma parte anexa del mismo, a la fecha el proyecto se encuentra a la espera de este tratamiento Parlamentario.

Puerto Retiro – Ciudad de Buenos Aires (IRSA)

Puerto Retiro es un terreno sin desarrollar de 8,2 hectáreas, situado a orillas del Río de la Plata, y que linda al oeste con las áreas de oficinas de Catalinas y de Puerto Madero, al norte con la terminal de trenes de Retiro, y al sur y al este con el Río de la Plata. Puerto Retiro, una de las dos únicas propiedades privadas de cierta magnitud frente al río, sólo puede ser utilizado para actividades portuarias por lo que estamos entablado negociaciones con las autoridades municipales para la re zonificación del área. Poseemos el 50% en Puerto Retiro.

Residencial

Espacio Aéreo Coto (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

IRSA Propiedades Comerciales S.A. es propietaria de un espacio aéreo de aproximadamente 23.000 m² de superficie en la parte superior del Hipermercado Coto, cercano al Centro Comercial Abasto, en el centro de la ciudad de Buenos Aires. IRSA CP y Coto Centro Integral de Comercialización S.A. (Coto) con fecha 24 de septiembre de 1997 otorgaron escritura mediante la cual IRSA Propiedades Comerciales S.A., adquirió los derechos a recibir unidades funcionales cocheras, y los derechos a sobre elevar sobre el inmueble ubicado entre las calles Agüero, Lavalle, Guardia Vieja y Gallo, en el barrio de Abasto.

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

A través de Shopping Neuquén SA contamos con un terreno de 13.000 m² y una capacidad constructiva FOT de 18.000 m² de viviendas en una zona de enorme potencial. El mismo se encuentra junto al shopping próximo a inaugurarse, al hipermercado operando actualmente y junto a un hotel que se estará construyendo en algunos meses.

Zetol S.A y Vista al Muelle S.A – Departamento de Canelones - Uruguay (IRSA)

Durante el ejercicio 2009, adquirimos una participación del 100% en Liveck S.A. ("Liveck"), una sociedad patrimonial constituida bajo las leyes de Uruguay por una contraprestación simbólica. En junio de 2009, Liveck adquirió el 90% del capital social de Vista al Muelle S.A. y Zetol S.A., dos sociedades inmobiliarias de Uruguay, por US\$ 7,8 millones. El 10% de capital restante de ambas sociedades es propiedad de Banzey S.A. (Banzey). Estas compañías poseen terrenos sin desarrollar en Canelones, Uruguay, cerca de la capital uruguaya, Montevideo.

Es nuestra intención desarrollar en estos terrenos un proyecto urbanístico que consistirá en el desarrollo y comercialización de 13 torres de departamentos. Dicho proyecto cuenta con la "viabilidad urbanística" para la construcción de aproximadamente 200.000 m² por el plazo de 10 años, la misma fue otorgada por la Intendencia Municipal ("IMC") y la Junta Departamental de Canelones. Por su parte, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A. se comprometieron a llevar a delante obras de infraestructura por US\$ 8 millones así como una cantidad mínima de m² de vivienda. El cumplimiento de este compromiso dentro de los términos acordados otorgará una vigencia de 10 años más a la viabilidad urbanística.

El precio total por la compra de Zetol fue de US\$ 7,0 millones de los cuales se pagaron US\$ 2,0 millones. Los vendedores podrán optar por recibir el saldo de precio en efectivo o mediante la entrega de unidades de los edificios que se construirán en los inmuebles propiedad de Zetol equivalentes al 12% del total de metros comercializables a construir.

Por su Parte, Vista al Muelle S.A. contaba desde Septiembre 2008 con un terreno oportunamente adquirido en US\$ 0,83 millones. Posteriormente, se adquirieron en Febrero de 2010 terrenos por US\$ 1 millón, cuyo saldo de precio a la fecha asciende a US\$ 0,28 más intereses, el mismo será cancelado en Diciembre de 2014. En diciembre de 2010, Vista al Muelle escrituró otros terrenos por un total de US\$ 2,66 millones, de los cuales se pagaron US\$ 0,3 millones. El saldo se cancelará mediante la entrega de 2.334 m² en unidades habitacionales y/o locales comerciales a construirse o en efectivo.

El 30 de junio de 2009, la Sociedad vendió el 50% de Liveck a Cyrela Brazil Realty S.A. por US\$ 1,3 millones. Con fecha 17 de diciembre de 2010, IRSA y Cyrela firmaron un acuerdo de compraventa de acciones por el cual IRSA recompró a Cyrela el 50% del paquete accionario de Liveck S.A. por US\$ 2,7 millones. Consecuentemente, al 30 de junio de 2014, la tenencia de IRSA, a través de Tyrus, en Liveck asciende al 100%.

Como resultado de las permutas de tierra firmadas oportunamente entre la IMC, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A, en Marzo de 2014 se finalizó el trámite de reparcelamiento. Este hito, según indica la modificación al Contrato Plan firmada en 2013, da comienzo al plazo de 10 años para la inversión en infraestructura y construcción de las torres antes mencionada. Actualmente se está trabajando en el proyecto urbanístico y el diseño de la primera torre.

Retail

Terreno Caballito - Ciudad de Buenos Aires (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Es una propiedad de aproximadamente 23.791 m², ubicada en el barrio de Caballito, uno de los barrios más densamente poblados en la Ciudad de Buenos Aires, que Alto Palermo adquirió en noviembre de 1997. Este terreno podría ser destinado a la construcción de un centro comercial de 30.000 m², incluyendo un hipermercado, un complejo de salas de cine y varias áreas de actividades de recreación y entretenimiento. En este momento se encuentra un proyecto de ley en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para aprobar los parámetros urbanísticos del predio que ya se encuentra con la anuencia del poder ejecutivo.

Lindero Dot - Ciudad de Buenos Aires (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

El 3 de Mayo del 2012 el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por intermedio de la Dirección General de Interpretación Urbanística, ha aprobado en su estado de consulta de prefactibilidad la subdivisión parcelaria del predio Ex Phillips, siempre y cuando se respeten en cada una de las parcelas resultantes las capacidades constructivas que surgen de la aplicación de la normativa vigente. Asimismo, se respetan todos los usos y parámetros oportunamente otorgados mediante disposición municipal emitida por el mismo organismo.

Con fecha 3 de Junio del 2013 nos notificamos que la Municipalidad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobó la subdivisión solicitada del predio correspondiente a la ex planta de Philip Como consecuencia, se han obtenido tres parcelas: 2 parcelas con 6.400 m2 aproximadamente y una parcela lindera al DOT Baires Shopping de 15.900 m2 destinada a la futura ampliación del centro comercial en 47.000 m2.

Oficinas

Philips Linderos 1 y 2 - Ciudad de Buenos Aires (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

Estas dos parcelas de 6.400 m2 y con factibilidad constructiva de 19.200 m2 cada una, conforman actualmente una importante reserva de tierra en conjunto con un terreno donde se proyecta la ampliación de Dot Baires Shopping. Como resultado de importantes desarrollos, la intersección de General Paz y Panamericana ha experimentado un gran crecimiento en los últimos años. El proyecto en estas parcelas terminará de consolidar este nuevo polo.

Terreno Baicom - Ciudad de Buenos Aires (IRSA)

El 23 de diciembre de 2009, adquirimos el 50% de un terreno ubicado en las proximidades del puerto de la Ciudad de Buenos Aires, por un precio de compra de \$ 4,5 millones. La mencionada propiedad tiene una superficie total de 6.905 m2 y el permiso de construcción por 34.500 m2 bajo las regulaciones urbanísticas de la Ciudad de Buenos Aires.

Terreno Catalinas Norte - Ciudad de Buenos Aires (IRSA)

Frente al Río de La Plata, este terreno cuenta con una ubicación privilegiada. Testigo de uno de los mayores crecimientos verticales de la ciudad, la zona conocida como *Catalinas* se ha consolidado como la más importante en *real estate* de oficinas en la ciudad. El proyecto de 35.300 m2 construibles sobre PB, comprende una torre de 37 niveles distribuidos en 4 subsuelos, planta baja libre, entre piso, 1er piso comedor / SUM, 28 plantas de oficinas, 2 plantas de terraza y sala de máquinas.

Terreno Intercontinental Plaza II - Ciudad de Buenos Aires (IRSA Propiedades Comerciales S.A.)

En el corazón del barrio de Monserrat, a escasos metros de la avenida más importante de la ciudad y del centro financiero, se encuentra el complejo *Intercontinental Plaza* conformado por una torre de oficinas y el exclusivo Hotel Intercontinental. En el actual terreno de 6.135 m2 es factible la construcción de una segunda torre de oficinas de 19.600 m2 y 25 pisos que complementaría a la actualmente emplazada en la intersección de las calles Moreno y Tacuarí.

Desarrollo	Sociedad	Participación	Fecha de Adquisición	Superficie Tierra m2	Superficie vendible m2 ⁽¹⁾	Superficie construible m2	Vendido ⁽²⁾	Escriturado ⁽³⁾	Ubicación	Ingresos Acumulados a Junio 2015	Ingresos Acumulados a Junio 2014	Ingresos Acumulados a Junio 2013	Valor Libro
Residencial													
Disponible para la venta ⁽⁴⁾													
Condominios del Alto I	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	2.082	-	71%	67%	Santa Fe	6.314	2.614	4.262	21
Condominios del Alto II	IRSA CP	100%	30/04/1999	-	5.009	-	96%	93%	Santa Fe	302	49.303	-	518
Caballito Nuevo	IRSA	100%	03/11/1997	-	8.173	-	98%	98%	CABA	2.139	986	6.983	-
Barrio Chico	IRSA	100%	01/03/2003	-	3.492	-	99%	99%	CABA	-	-	-	124
El Encuentro	IRSA	100%	18/11/1997	-	127.795	-	100%	99%	Buenos Aires	461	7.944	11.698	-
Abril Club de Campo – Loteo	IRSA	100%	03/01/1995	-	5.135	-	99%	99%	Buenos Aires	644	1.750	1.113	-
Abril Club de Campo - Casona ⁽⁵⁾	IRSA	100%	03/01/1995	31.224	34.605	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-	2.357
Torres Jardín	IRSA	100%	18/07/1996	-	-	-	-	-	CABA	-	44	811	-
Departamento Entre Ríos 465/9	IRSA CP	100%	-	-	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-	1.400
Horizons	IRSA	50%	16/01/2007	-	71.512	-	100%	98%	Buenos Aires	5.225	22.890	117.090	3.130
Intangible - Unidades a recibir					-					-	-	-	-
Beruti (Astor Palermo) ⁽⁶⁾	IRSA CP	100%	24/06/2008	-	2.632	-	-	-	CABA	-	-	-	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	-	5.994	-	-	Buenos Aires	-	-	-	5.409
Canteras Natal Crespo (2 parcelas comerciales)	IRSA	-	-	-	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	39	-
Subtotal Residencial					33.622	308.327	5.994			15.085	85.531	141.996	106.236
Tierras en Reserva													
Isla Sirgadero	IRSA	100%	16/02/2007	8.360.000	-	sin dato	-	-	Santa Fe	-	-	-	2.894
Pilar R8 Km 53	IRSA	100%	29/05/1997	74.828	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-	1.564
Pontevedra	IRSA	100%	28/02/1998	730.994	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-	918
Mariano Acosta	IRSA	100%	28/02/1998	967.290	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-	804
Merlo	IRSA	100%	28/02/1998	1.004.987	-	-	-	-	Buenos Aires	-	-	-	639

Terreno San Luis	IRSA	50%	31/03/2008	3.250.523	-	-	-	-	San Luis	-	-	-	1.584
Subtotal Tierras en Reserva				14.388.622	-	-	-	-		-	-	-	8.403
Futuros Desarrollos													
Usos Mixtos													
UOM Lujan ⁽⁷⁾	IRSA CP	100%	31/05/2008	1.160.000	-	sin dato	N/A	N/A	Buenos Aires	-	-	-	33.907
Nobleza Picardo ⁽⁸⁾	IRSA CP	50%	31/05/2011	159.995	-	127.996	N/A	N/A	Buenos Aires	-	-	-	75.161
Puerto Retiro	IRSA	50%	18/05/1997	82.051	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	-	22.128
Solares Santa María ⁽⁹⁾	IRSA	100%	10/07/1997	716.058	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	-	158.951
Residencial													
Espacio Aéreo Coto Abasto	IRSA CP	100%	24/09/1997	-	-	21.536	N/A	N/A	CABA	-	-	-	8.945
Neuquén - Parcela Viviendas	IRSA CP	100%	06/07/1999	13.000	-	18.000	N/A	N/A	Neuquén	-	13.390	-	803
Uruguay Zetol	IRSA	90%	01/06/2009	152.977	62.756	-	N/A	N/A	Uruguay	-	-	-	62.567
Uruguay Vista al Muelle	IRSA	90%	01/06/2009	102.216	62.737	-	N/A	N/A	Uruguay	-	-	-	43.362
Retail													
Terreno Caballito Shopping ⁽¹⁰⁾	IRSA CP	100%	-	23.791	-	sin dato	N/A	N/A	CABA	-	-	-	-
Posible Ampliación Dot	IRSA CP	80%	-	15.881	-	47.643	N/A	N/A	CABA	-	-	-	-
Oficinas													
Phillips Linderos - Oficinas 1 y 2	IRSA CP	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	N/A	N/A	CABA	-	-	-	25.336
Baicom	IRSA	50%	23/12/2009	6.905	-	34.500	N/A	N/A	CABA	-	-	-	4.183
Intercontinental Plaza II ⁽¹¹⁾	IRSA CP	100%	28/02/1998	6.135	-	19.598	N/A	N/A	CABA	-	-	-	1.564
Terreno Catalinas Norte	IRSA	100%	17/12/2009	3.649	-	35.300	N/A	N/A	CABA	-	-	-	109.493
Subtotal Futuros Desarrollos				2.455.458	125.493	342.973				-	13.390	-	546.400
Total Reservas de Tierra				16.877.702	433.820	348.967				15.085	98.921	141.996	661.039

Notas:

- (1) Se entiende por Superficie Vendible los m2 propios de vivienda, incluyendo cocheras y bauleras. Figura al 100%, antes de realizar cualquier venta.
- (2) El % Vendido abarca aquellas operaciones de venta que tienen un Boleto, una Posesión o una Escritura firmada. Incluye los m2 de vivienda, cocheras y bauleras.
- (3) El % Escriturado abarca aquellas operaciones de venta que tienen una Escritura firmada. Incluye los m2 de vivienda, cocheras y bauleras.
- (4) 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

En relación al sector Hotelero, según la Encuesta de Turismo Internacional (ETI) elaborada por el Ministerio de Turismo, durante el primer semestre de 2015, se observó un total de 3,0 millones de turistas no residentes que ingresaron al país a través de todos los medios, verificando un aumento interanual de 1,2%. Los principales emisores fueron Brasil, Chile, Uruguay y Paraguay, que en conjunto representaron el 62,3% del total del turismo receptivo.

Conforme a la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH) que elabora el INDEC, las pernoctaciones totales en establecimientos hoteleros y parahoteleros del periodo enero-mayo 2015 se elevaron 2,2% en relación al mismo periodo de 2014. Las pernoctaciones de viajeros argentinos crecieron 2% en forma interanual, mientras que las de los extranjeros descendieron en un 14,9%. La Tasa de Ocupación Hotelera en habitaciones fue del 34,6% en mayo, 1,3% por debajo del mismo mes de 2014, mientras que en el caso de las plazas (camas) fue de 25,2%, retrocediendo un 0,6% en forma anual.

Durante el ejercicio 2015 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 80,00% en el hotel Sheraton Libertador y del 50,00% en el Llao Llao. Evidenciamos una disminución en la ocupación en nuestros hoteles producto de la baja de turistas extranjeros y corporativos y de la erupción del volcán Calbuco que afectó el ingreso a la ciudad de Bariloche, donde se ubica nuestro resort Premium Llao Llao.

en ARS M	Hoteles					
	FY 15	FY 14	var a/a	IVT 15	IVT 14	var a/a
Ingresos	396,3	331,6	19,5%	79,6	77,6	2,6%
Resultado Operativo	(12,0)	11,0	(209,1)%	(33,9)	(7,1)	377,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	14,6	14,1	3,5%	3,7	3,3	12,1%
EBITDA	2,6	25,1	(89,6)%	(30,1)	(3,8)	692,1%
	IVT 15	IIIT 15	IIT 15	IT 15	IVT 14	IIIT 14
Ocupación Promedio	65,7%	67,0%	72,6%	65,0%	59,7%	71,2%
Tarifa Promedio por Habitación (ARS/noche)	1.342	1.704	1.629	1.565	1.316	1.474
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	159	196	191	188	163	189

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

- ▶ La erupción del volcán Calbuco comenzó en abril de 2015 y redujo el nivel de ocupación del Llao Llao del 60% a niveles del 30%, así como también su tarifa promedio por habitación ocupada. Ello tuvo su efecto en la tarifa promedio de los 3 hoteles que se redujo de ARS/noche 1.704 en el tercer trimestre de 2015 a ARS/noche 1.342 en el cuarto trimestre.

Venta de Participación en Bitania 26 S.A, propietaria del Hotel Savoy (Rosario – Santa Fe):

Con fecha 5 de febrero de 2015, la Compañía 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 US\$ 4,2 millones. El resultado de la operación ascendió a aproximadamente \$ 13,3 millones.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación Efectiva de IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación Promedio ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación (\$) ⁽²⁾	Ventas al 30 de Junio de los ejercicios fiscales (ARS miles)			Valor de Libros (ARS miles)
						2014	2014	Var a/a	
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	309	68,74%	1.276	143.281	123.925	15,6%	51.875
Sheraton Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	80,00%	200	75,75%	1.142	93.801	74.178	26,5%	31.400
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50,00%	205	51,37%	2.746	159.215	133.459	19,3%	81.539
Total	-	-	714	65,69%	1.564	396.297	331.562	19,5%	164.814

Notas:

- (1) Promedio acumulado en el periodo de 12 meses.
- (2) Promedio acumulado en el periodo de 12 meses.
- (3) A través de Nuevas Fronteras S.A. (Subsidiaria de IRSA).
- (4) A través de Hoteles Argentinos S.A.
- (5) A través de Llao Llao Resorts S.A.

VI. Internacional

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

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

Al 30 de junio de 2015, el edificio estaba ocupado en un 91,86% de su superficie generando una renta promedio de US\$/m2 64,74.

Lipstick	Jun-15	Jun-14	Var a/a
Area Bruta Locativa (m2)	58.094	58.092	-
Ocupación	91,86%	88,94%	2,92pp
Renta (USD/m2)	64,74	63,69	1,65%

Al 30 de junio del 2015, se encuentran firmados 2 contratos de alquiler adicionales por una superficie total de 22.585 m2 adicionales, que serán ocupados efectivamente durante el próximo ejercicio, llevando la ocupación a 95,47% y la renta promedio a US\$/m2 65,09

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

Inversión en Condor Hospitality Trust (continuadora de Supertel Hospitality Inc).

Mantenemos nuestra inversión en el REIT hotelero Condor Hospitality Trust, a través de nuestra subsidiaria Real Estate Strategies L.P (“RES”), de la cual participamos en un 66,8%. Condor es un REIT listado en Nasdaq y se focaliza en hoteles de categoría media y de estadias prolongadas en 21 estados de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales son operados por diversos operadores y franquicias, tales como Comfort Inn, Days Inn, Hampton Inn, Holiday Inn, Sleep Inn, y Super 8, entre otros. En marzo de 2015 se designó un nuevo CEO que se encuentra trabajando en el relanzamiento de la compañía, que ha cambiado su denominación social de Supertel Hospitality Inc. a Condor Hospitality Trust y su símbolo en Nasdaq de “SPPR” a “CDOR”. La estrategia está basada en simplificar la estructura accionaria para poder luego capitalizar la compañía y así financiar su plan de negocios consistente en la venta selectiva de hoteles de menor categoría y reemplazo por hoteles de mejor categoría. Los resultados de la compañía para el primer semestre de 2015 evidencian una mejora en sus indicadores operativos de renta y ocupación hotelera y ventas de activos a precios atractivos.

Venta de edificio 183 Madison Ave, New York

En el mes de septiembre de 2014, la Compañía, a través de su subsidiaria Rigby 183 LLC (“Rigby”), ha concretado la venta del edificio Madison 183, ubicado en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos, por la suma de US\$ 185 millones cancelando la hipoteca que tenía el activo por US\$ 75 millones. En diciembre de 2010 adquirimos el 49% del capital social de Rigby, propietaria del edificio, valuado en US\$ 85,1 millones. En noviembre de 2012 incrementamos nuestra participación en un 25,5% ascendiendo el interés en Rigby al 74,50%. Al momento de esta adquisición, el edificio estaba valuado en US\$ 147,5 millones. El valor de venta del edificio de US\$ 185 millones implica una revalorización del 117% en el período de inversión. Durante el segundo trimestre de 2015, hemos reconocido un saldo de \$ 188,3 millones por la reversión de la reserva de conversión generada en Rigby resultante de la devolución parcial del capital.

Venta de participación remanente 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 primer trimestre de 2015, IRSA poseía de manera indirecta 1.000.000 de acciones ordinarias de Hersha, las cuales fueron vendidos a un precio promedio de USD 6,74 por acción. Como consecuencia de ello, la sociedad no mantiene participación alguna en Hersha.

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.

Al 30 de Junio de 2015 la inversión de IRSA, a través de Dolphin, ascendía a la suma aproximada de USD 300 millones en tanto la participación indirecta de la compañía era del 49% del capital social de IDBD.

Para más información ver Nota 3 de los Estados Financieros Intermedios Condensados consolidados "Adquisiciones y Disposiciones - Inversión en IDBD" y Nota 9 de los Estados Financieros Intermedios Condensados consolidados "Restricciones, compromisos y otros asuntos en relación con asociadas – IDBD".

VII. Deuda financiera y Otros

Deuda Financiera Consolidada al 30 de Junio de 2015

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (US\$ MM) (1)	Tasa	Vencimiento
Deuda de Corto Plazo	\$	54,3	Variable	< 30 d
ON IRSA Serie I Clase I (2)	US\$	150,0	8,50%	feb-17
ON IRSA Serie II Clase II (3)	US\$	150,0	11,50%	jul-20
ON IRSA Clase V	\$	23,0	Badlar + 395 bps	ago-15
ON IRSA Clase VI	\$	1,2	Badlar + 450 bps	feb-17
Mutuos(4)	US\$	4,2	Variable	jun-16
Otros prestamos	\$	0,8	15,25%	dic-16
Nuevas Fronteras Hipotecario 5600	\$	0,8	Variable	dic-17
Deuda Total de IRSA(4)		380,1		
Deuda de Corto Plazo	\$	30,4	Variable	< 180 d
Préstamo Sindicado - Arcos	\$	2,9	15,01%	nov-15
Préstamos bancarios Com. 5319	\$	0,7	15,01%	dic-15
ON Clase I (5)	US\$	120,0	7,875%	may-17
Préstamo Sindicado - Neuquén	\$	5,4	15,25%	jun-16
Otros prestamos	\$	2,4	-	-
Deuda compra de activos(4)	US\$	246,4	8,50%	jul-20
Deuda Total de IRSA CP(4)		161,8		
Deuda Total Consolidada(4)		541,9		
Caja Consolidada		41,3		
Recompra de Deuda(6)		17,2		
Deuda Neta Consolidada		483,4		

- (1) Valor nominal del capital expresado en US\$ a tipo de cambio 9,088 \$= 1 US\$, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.
- (2) Al 30/06/15 IRSA posee bonos por monto de valor nominal de US\$ 0,7 millones.
- (3) Al 30/06/15 IRSA CP posee bonos por monto de valor nominal de US\$ 5,6 millones y ERSA posee bonos por monto de valor nominal de US\$ 1,4 millones.
- (4) No incluye: el crédito a cobrar a IRSA CP en virtud de la transferencia de activos por US\$ 246,4 millones, realizada el 23 de diciembre de 2014, y el mutuo de US\$ 4,2 millones de IRSA con IRSA CP por ser parte relacionada.
- (5) IRSA incluye recompras por monto de valor nominal US\$ 3,8 millones que tiene con Ritelco.
- (6) Al 30/06/15 IRSA CP posee bonos por monto de valor nominal de US\$ 1,6 millones, ERSA posee bonos por monto de valor nominal de US\$ 0,1 millones e IRSA posee bonos por monto de valor nominal de US\$ 4,0 millones.

HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES

Estos hechos ocurrieron durante el ejercicio fiscal y con posterioridad al 30 de junio de 2015.

Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas: La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el día 31 de octubre de 2014 aprobó, entre otros, los siguientes puntos:

- a. La Actualización del informe del Contrato de Servicios Compartidos.
- b. El informe sobre el resultado de la oferta de canje Tip Hogar por acciones de SAMAP – (hoy IRSA Propiedades Comerciales S.A (IRSA CP), y aprobación de lo actuado por el Directorio.
- c. La reforma y adecuación del artículo primero del estatuto social, a la Ley de Mercado de Capitales vigente.
- d. El Plan de recompra de acciones y GDS emitidos por la Compañía y su destino.
- e. 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.

Adquisición Reserva de Tierra "La Adela" – Luján (Pcia. de Buenos Aires):

La Sociedad adquirió una reserva de tierra de aproximadamente 1.058 hectáreas ubicado en la Localidad de Luján, Provincia de Buenos Aires, propiedad de CRESUD SACIF Y A. El monto de la operación fue de \$ 210 millones, los cuales ya han sido abonados en su totalidad. Este predio, dado su grado de desarrollo y cercanía a la ciudad de Buenos Aires, cuenta con un alto potencial urbanístico, por lo que esta adquisición tiene como finalidad un futuro desarrollo inmobiliario.

Inversión en BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.

La sociedad, en forma indirecta, ha suscripto un contrato de compraventa de acciones de BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., representando una tenencia del 6,125%. El monto de la operación asciende a una suma total de US\$ 1,35 millones. La presente operación se encuentra sujeta a la aprobación del Banco Central de la República Argentina de conformidad con la normativa vigente. Con fecha 17 de junio de 2015, IRSA suscribió Obligaciones Negociables Convertibles en acciones ordinarias, emitidas por BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. por VN 100.000.000.

Dividendo IRSA:

La Asamblea de Accionistas de la Compañía, aprobó la ratificación y distribución de un dividendo anticipado en efectivo por valor \$56,6 millones, representativo de 9,87% del Capital Social.

Dividendos Banco Hipotecario:

La asamblea general ordinaria de accionistas de Banco Hipotecario S.A. aprobó la distribución de dividendos en efectivo a las acciones ordinarias por la suma de \$42,0 millones. En función de su tenencia IRSA recibió en enero de 2015 la suma de \$12,6 millones.

A través de nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales S.A.:

Inversión en Avenida Inc:

En el mes de agosto de 2013, IRSA Propiedades Comerciales S.A a través de una subsidiaria, ha suscripto 3.703.704 acciones de Avenida Inc., representativas del 23,08% de su capital social, la cual se dedicará al negocio de e-commerce. El monto de la operación fue fijado en ARS 13,0 millones. Posteriormente, ejerció una opción para adquirir 2.469.136 acciones adicionales por un monto de ARS 10,0 millones. Al momento del ejercicio de la opción, un nuevo inversor adquirió el 32,94% de la compañía por un monto de USD 15 millones, quedando la participación de IRSA CP en Avenida Inc. en 21.58%.

En Septiembre de 2014, IRSA Propiedades Comerciales S.A. ha vendido el 5,0% del capital social de esta compañía por un monto de USD 2,3 millones. Como consecuencia de ello, la participación indirecta de IRSA CP en Avenida Inc., se redujo al 16,58% de su capital social. Recientemente, dos actuales accionistas suscribieron acciones preferidas en una nueva ronda de capital diluyendo la participación de IRSA Propiedades Comerciales al 11,38% de Avenida Inc.

Aprobación de Dividendo y Ampliación del Programa de Obligaciones Negociables vigente:

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de octubre de 2014 por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2014 aprobó la suma de \$ 138,7 millones en concepto de dividendo en efectivo.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de marzo de 2015 puso a disposición el pago de un dividendo en efectivo por la suma de \$298,5 millones en concepto de dividendo anticipado y con cargo al ejercicio en curso. Asimismo ha aprobado la ampliación del monto del Programa de Obligaciones Negociables vigente, que actualmente ascendió a un monto máximo en circulación de hasta U\$S 300,0 millones, por un monto adicional de hasta U\$S 200,0 millones, delegando en el directorio su implementación.

Venta de unidades funcionales de oficinas / cocheras Edificio Intercontinental Plaza:

IRSA CP suscribió 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 Autónoma de Buenos Aires.

El monto de la operación se fijó en la suma de \$ 376,4 millones, y la ganancia bruta de la operación ascendió a aproximadamente \$ 122,2 millones.

VIII. Operaciones Financieras y Otros

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

Al 30 de junio de 2015, éramos propietarios del 29,99% del Banco Hipotecario que representó 13,01% de los activos consolidados a dicha fecha. Fundado en 1886 por el gobierno argentino y privatizado en 1999, Banco Hipotecario ha sido históricamente líder en préstamos hipotecarios en Argentina y proveedor de servicios de seguros hipotecarios y de préstamos hipotecarios. Todas sus operaciones están ubicadas en la Argentina, donde opera a través de una red nacional con 60 sucursales en las 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 15 puntos de venta adicionales a lo largo de la Argentina. Además, su subsidiaria Tarshop SA cuenta con 25 oficinas de venta.

Banco Hipotecario es un banco comercial inclusivo que brinda servicios de banca universal ofreciendo una amplia variedad de productos y actividades bancarias, incluyendo una amplia gama de préstamos personales y corporativos, depósitos, tarjetas de crédito y débito, y servicios financieros relacionados a particulares, pequeñas y medianas empresas ("PyME") y grandes empresas. Al 30 de junio de 2015, Banco Hipotecario ocupa el decimotercero lugar en el sistema financiero argentino en términos de patrimonio neto y decimotercero en términos de activos totales. Al 30 de junio de 2015, el patrimonio neto de Banco Hipotecario fue \$4.397,6 millones, sus activos consolidados fueron \$ 35.083,9 millones, y su resultado neto para el período de doce meses finalizado el 30 de junio 2015 fue \$ 465,2 millones. Desde 1999, las acciones de Banco Hipotecario cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en Argentina, y desde 2006 tiene un programa de nivel I de ADR.

La estrategia de negocio de Banco Hipotecario de continuar diversificando su cartera de préstamos, han incrementado los préstamos no-hipotecarios de \$ 7.676,1 millones al 31 de diciembre de 2012, a \$ 10.708,0 millones al 31 de diciembre de 2013, a \$ 14.845,9 millones al 31 de diciembre de 2014 y a \$ 16.551,9 millones al 30 de junio de 2015, incrementando la participación sobre el total de su cartera de préstamos al sector privado no financiero del 31 de diciembre de 2012 al 30 de junio de 2015 de 80,4% al 87,0%, respectivamente. Los préstamos en situación irregular sobre el total de su cartera representaban el 2,3% al 30 de junio de 2015.

También, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de fondeo. Han reducido su financiación internacional y se han convertido en uno de los más frecuentes emisores de deuda en la Argentina mediante el desarrollo de su presencia en el mercado de capitales local e incrementaron su base de depósitos. Su deuda financiera en el total del fondeo es de 21,8% al 30 de junio de 2015.

Sus subsidiarias incluyen a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., un banco especializado en banca de inversión, securitización y administración de activos, BHN Vida S.A., una compañía de seguros de vida, BHN Seguros Generales S.A., compañía de seguros de incendio para propietarios de viviendas y Tarshop S.A., una compañía especializada en la venta de productos de financiación al consumo y de adelantos en efectivo a clientes no bancarizados.

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

IX. Conciliación con el Estado de Resultados Consolidados

	Total Segmento		Negocios Conjuntos		Expensas y FPC		Eliminaciones entre segmentos		Estado de Resultados	
	FY15	FY14	FY15	FY14	FY15	FY14	FY15	FY14	FY15	FY14
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	2.548,4	2.155,8	(27,5)	(40,6)	-	736,3	(5,5)	(6,3)	2.515,4	2.845,2
Ingresos por expensas y FPC	-	-	-	-	887,2	-	-	-	887,2	-
Costos	(627,9)	(638,7)	14,8	23,2	(901,3)	(743,7)	3,9	4,7	(1.510,6)	(1.354,5)
Ganancia/Perdida Bruta	1.920,5	1.517,1	(12,8)	(17,4)	(14,1)	(7,4)	(1,6)	(1,6)	1.892,1	1.490,7
Resultado por Venta de Propiedades de Inversión	1.162,8	235,5	-	-	-	-	-	-	1.162,8	235,5
Gastos generales y de administración	(378,1)	(300,1)	1,0	0,8	-	-	2,6	2,3	(374,5)	(297,0)
Gastos de comercialización	(195,9)	(150,1)	2,1	3,5	-	-	0,3	0,4	(193,5)	(146,2)
Otras ganancias operativas, netas	28,7	(47,9)	1,1	3,2	-	-	(1,3)	(1,1)	28,5	(45,8)
Ganancia/ Pérdida operativa antes de resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.538,0	1.254,5	(8,6)	(9,9)	(14,1)	(7,4)	-	-	2.515,4	1.237,2
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(446,1)	(440,1)	12,2	26,4	-	-	-	-	(434,0)	(413,7)
Ganancia/ Pérdida operativa antes del resultado financiero e impuesto a las ganancias	2.091,8	814,4	3,6	16,5	(14,1)	(7,4)	-	-	2.081,4	823,5

30 de Junio de 2015							
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	1.190,2	101,6	1.113,0	(12,0)	147,9	(2,7)	2.538,0
Depreciaciones y amortizaciones	136,5	25,4	-	14,6	0,3	-	176,8
EBITDA 2015(*)	1.326,7	237,4	1.113,0	2,6	148,2	(2,7)	2.825,3

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

30 de junio de 2014							
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
Ganancia / (Pérdida) operativa	868,2	163,4	244,5	11,0	(30,0)	(2,6)	1.254,5
Depreciaciones y amortizaciones	142,7	37,1	-	14,1	37,4	-	231,3
EBITDA 2014(*)	1.010,9	200,5	244,5	25,1	7,4	(2,6)	1.485,9

(*) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones.

	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Internacional	Operaciones financieras y otros	Total
VARIACIÓN EBITDA (\$)	315,8	36,9	868,5	(22,5)	140,8	(0,1)	1.339,4
VARIACIÓN EBITDA (%)	31,2%	18,4%	355,2%	(89,6)%	1.897,7%	4,1%	90,1%

X. Breve comentario sobre perspectivas para el próximo ejercicio

Nuestros negocios de real estate en Argentina y las inversiones fuera del país han mostrado muy buenos resultados en 2015. Creemos que la diversificación de nuestro negocio en activos de real estate en Argentina y fuera del país nos posiciona favorablemente para encarar todos los desafíos y oportunidades que presente el 2016.

El vehículo de real estate comercial que hemos creado nos posiciona muy favorablemente para aprovechar todas las oportunidades que puedan surgir en Argentina. El potencial de la industria de centros comerciales y oficinas en el país es enorme y poseemos una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos comerciales en el país. Estamos analizando diversos proyectos de centros comerciales y oficinas así como también el mejor momento para lanzarlos. Asimismo, seguiremos trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales inmuebles a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores y locatarios. Prevemos seguir vendiendo aquellos activos no estratégicos del portfolio de oficinas que no han sido transferidos a nuestra subsidiaria IRSA Propiedades Comerciales dada su finalidad de venta.

Seguiremos promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas en nuestros centros comerciales para atraer consumidores, acciones que serán realizadas con el esfuerzo conjunto de la Compañía, de los comercios y de los bancos emisores de tarjetas de crédito. Estas acciones han demostrado ser muy efectivas generando muy buena aceptación por parte del público.

En relación a nuestras inversiones fuera de Argentina, seguiremos trabajando en la mejora de los indicadores operativos de nuestro único edificio en Nueva York tras la venta de Madison, el Lipstick Building. Respecto a nuestra inversión en el REIT hotelero Supertel Hospitality Inc., se ha designado un nuevo CEO en marzo de este año que se encuentra trabajando en el relanzamiento del REIT, que ha cambiado su denominación social por "Condor Hospitality Trust" y su ticker en Nasdaq a "CDOR". La estrategia está basada en simplificar la estructura accionaria para poder luego capitalizar la compañía y así financiar su plan de negocios consistente en la venta selectiva de hoteles de menor categoría y reemplazo por hoteles de mejor categoría. Confiamos en el nuevo *Senior management* y esperamos obtener buenos resultados de esta inversión en el futuro. En relación a la reciente inversión en la compañía israelí IDBD, seguiremos trabajando en 2016 en optimizar los rendimientos de las diferentes líneas de negocio y la estructura de capital de la compañía. Confiamos en el valor de esta inversión, de la cual esperamos poder obtener muy buenos resultados en el mediano plazo.

Teniendo en cuenta la calidad de los activos de real estate que integran nuestro portafolio, la posición financiera y bajo endeudamiento de la Compañía y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados para continuar consolidando el mejor portafolio de Real Estate en la Argentina. Asimismo, como parte de nuestro continuo monitoreo de oportunidades de negocios y sujeto a las condiciones generales y particulares del mercado nacional e internacional, continuamos evaluando diferentes alternativas a fin de optimizar nuestra estructura de capital. Dicha reingeniería de inversiones podría llegar a incluir diferentes aspectos transaccionales tales como -entre ellos- aumentos de capital, recompra de acciones o transferencia de una parte minoritaria de IRSA CP u otras subsidiarias.

**Estados de situación financiera consolidados
al 30 de junio 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)

ACTIVO	Nota	30.06.2015	30.06.2014
Activo no corriente			
Propiedades de inversión.....	10	3.490.077	3.269.595
Propiedades, planta y equipo	11	243.134	220.013
Propiedades para la venta	12	128.104	130.657
Activos intangibles	13	127.409	124.085
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8,9	3.172.549	2.260.805
Activos por impuesto diferido.....	27	52.810	368.641
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		108.522	110.185
Créditos por ventas y otros créditos	17	115.141	92.388
Inversiones en activos financieros	18	702.503	274.716
Instrumentos financieros derivados	19	206.407	-
Total del activo no corriente		8.346.656	6.851.085
Activo corriente			
Propiedades para la venta	12	3.300	4.596
Inventarios	14	22.770	16.963
Activos restringidos	16	9.424	-
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		19.009	15.866
Activos disponibles para la venta.....	42	-	1.357.866
Créditos por ventas y otros créditos	17	1.150.070	706.846
Inversiones en activos financieros	18	295.409	234.107
Instrumentos financieros derivados	19	29.158	12.870
Efectivo y equivalentes de efectivo.....	20	375.180	609.907
Total del activo corriente		1.904.320	2.959.021
TOTAL DEL ACTIVO		10.250.976	9.810.106
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social		574.451	573.771
Acciones propias en cartera		4.225	4.905
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		123.329	123.329
Prima de emisión		793.123	793.123
Prima por negociación de acciones propias		7.233	-
Costo de acciones propias en cartera		(33.729)	(37.906)
Cambios en interés no controlante		(5.659)	(21.808)
Reserva por pagos basados en acciones.....	26	63.824	53.235
Reserva legal		116.840	116.840
Reserva especial.....		3.824	375.487
Reserva para nuevos proyectos		-	413.206
Reserva por conversión		305.852	398.931
Resultados no asignados.....		520.940	(784.869)
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante.....		2.474.253	2.008.244
Interés no controlante		396.913	548.352
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO.....		2.871.166	2.556.596
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas.....	21	254.628	202.652
Préstamos	24	3.736.028	3.756.003
Instrumentos financieros derivados	19	263.969	320.847
Pasivos por impuesto diferido	27	51.440	345.607
Remuneraciones y cargas sociales	22	2.220	3.749
Provisiones	23	374.121	205.228
Total del pasivo no corriente		4.682.406	4.834.086
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas.....	21	895.996	678.725
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		135.380	64.677
Pasivos destinados para la venta	42	-	806.612
Remuneraciones y cargas sociales	22	122.606	99.276
Instrumentos financieros derivados	19	244.114	14.225
Préstamos.....	24	1.247.796	737.477
Provisiones.....	23	51.512	18.432
Total del pasivo corriente		2.697.404	2.419.424
TOTAL DEL PASIVO		7.379.810	7.253.510
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO.....		10.250.976	9.810.106

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

**Estados de resultados consolidados por los ejercicios
finalizados al 30 de junio de 2015, 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	<u>30.06.2015</u>	<u>30.06.2014</u>	<u>30.06.2013</u>
Ingresos por ventas alquileres y servicios.....	30	2.515.421	2.108.874	1.592.890
Ingresos por expensas y FPC.....	30	887.208	736.302	594.290
Costos.....	31	(1.510.574)	(1.354.493)	(1.087.611)
Ganancia bruta		1.892.055	1.490.683	1.099.569
Resultado por venta de propiedades de inversión	10	1.162.770	235.507	183.767
Gastos generales y de administración	32	(374.481)	(296.928)	(194.841)
Gastos de comercialización	32	(193.470)	(146.236)	(106.125)
Otros resultados operativos, netos	34	28.488	(45.870)	93.268
Ganancia operativa.....		2.515.362	1.237.156	1.075.638
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8,9	(433.973)	(413.771)	(7.391)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias.....		2.081.389	823.385	1.068.247
Ingresos financieros	35	137.114	131.509	119.525
Costos financieros	35	(1.107.173)	(1.726.875)	(772.412)
Otros resultados financieros	35	27.561	(123.903)	14.695
Resultados financieros, netos.....	35	(942.498)	(1.719.269)	(638.192)
Ganancia / (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		1.138.891	(895.884)	430.055
Impuesto a las ganancias	27	(488.266)	64.267	(132.847)
Ganancia / (Pérdida) del ejercicio.....		650.625	(831.617)	297.208
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		520.161	(786.487)	238.737
Interés no controlante.....		130.464	(45.130)	58.471
Ganancia / (Pérdida) por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (Nota 36):				
Básica		0,91	(1,37)	0,41
Diluida		0,90	(1,37)	0,41

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

Estados de resultados integrales consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2015, 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)

	(a) 30.06. 2015	30.06.2014	30.06.2013
Ganancia / (Pérdida) del ejercicio.....	650.625	(831.617)	297.208
Otros resultados integrales:			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a ganancia o pérdida:			
Diferencia de conversión	(75.845)	442.844	56.799
Otros resultados integrales del ejercicio (i)	(75.845)	442.844	56.799
Total de resultados integrales del ejercicio.....	574.780	(388.773)	354.007
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	427.082	(438.332)	287.926
Interés no controlante.....	147.698	49.559	66.081

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

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

Estados de flujo de efectivo consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2015, 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	<u>30.06.2015</u>	<u>30.06.2014</u>	<u>30.06.2013</u>
Actividades operativas:				
Efectivo generado por las operaciones.....	20	1.447.725	1.298.251	1.141.013
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado.....		(421.702)	(276.272)	(277.640)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas.....		<u>1.026.023</u>	<u>1.021.979</u>	<u>863.373</u>
Actividades de inversión:				
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	(39.307)	(20.059)	(67.438)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos.....	3,8,9	(1.241.562)	(1.131.806)	(25.899)
Adquisición de propiedades de inversión.....	10	(407.365)	(264.853)	(210.456)
Cobros por venta de propiedades de inversión.....	10	2.447.065	402.139	127.688
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....	11	(47.788)	(23.224)	(13.415)
Adquisición de activos intangibles.....	13	(4.668)	(11.739)	(800)
Incremento de inversiones en activos financieros.....		(2.941.585)	(1.533.331)	(950.913)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros.....		2.339.172	1.647.674	1.197.240
Anticipos a proveedores.....		(13.995)	(29.647)	(15.780)
Cobro por venta de negocios conjuntos.....		55.843	22.754	-
Adquisición de subsidiaria, neta de fondos adquiridos.....	3	-	-	(117.874)
Intereses cobrados.....		95.051	10.166	18.399
Préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos.....		-	(2.090)	(41.591)
Dividendos cobrados.....		12.873	16.896	54.246
Cobro por préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos.....		-	-	701
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión.....		<u>253.734</u>	<u>(917.120)</u>	<u>(45.892)</u>
Actividades de financiación:				
Préstamos obtenidos.....		606.258	501.770	646.750
Cancelación de préstamos.....		(963.900)	(446.164)	(206.390)
Cancelación de préstamos por compra de sociedades.....		(105.861)	(1.640)	(10.910)
Adquisición de interés no controlante en subsidiarias.....		(5.750)	(1.208)	(4.062)
Dividendos pagados.....	29	(69.200)	(113.251)	(239.652)
Aportes del interés no controlante.....		15.914	139.039	6.510
Intereses pagados.....		(546.916)	(414.932)	(269.785)
Distribución de capital de subsidiarias.....		(224.315)	(4.163)	(152.102)
Cancelación de arrendamientos financieros.....		(2.688)	-	-
Recompra de acciones propias.....		-	(37.906)	-
Cancelación de compras financiadas.....		-	(1.871)	(1.107)
Adquisición de instrumentos financieros derivados.....		(110.848)	(37.961)	-
Cobros por instrumentos financieros derivados.....		1.506	62.158	-
Emisión de obligaciones negociables no convertibles.....		-	218.262	-
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos.....		22.151	17.246	70.672
Cancelación de préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos.....		(2.250)	(188.906)	-
Cancelación de capital de obligaciones negociables.....		-	(287.240)	(146.192)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación.....		<u>(1.385.899)</u>	<u>(596.767)</u>	<u>(306.268)</u>
(Disminución) / Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo.....				
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio.....	20	<u>609.907</u>	<u>796.902</u>	<u>259.169</u>
Ganancia por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo.....		(128.585)	304.913	26.520
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio.....	20	<u>375.180</u>	<u>609.907</u>	<u>796.902</u>

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

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24° Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsa.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain –Vicepresidente Segundo

Matías Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18° Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7° Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América

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

Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com



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