



PROPIEDADES
COMERCIALES

Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2016



Dot Baires Shopping – CABA (Argentina)

IRSA Propiedades Comerciales lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al período fiscal 2016

Jueves, 1 de septiembre de 2016, 10:00 hs Buenos Aires

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, CEO

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

1-877-317-6776 (toll free) ó

1-412-317-6776 (international)

Conference ID # IRSA CP

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.neo1.net/Cover.aspx?PlatformId=fSI%2F1Nx9r5GdnxBsI19Clq%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.
La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 13 de septiembre de 2016

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Replay access code: 10091004

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

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

Hechos destacados del Período

- La ganancia neta para el periodo fiscal 2016 fue de ARS 911,7 millones, un 47% superior a la ganancia observada en 2015.
- El EBITDA de la compañía alcanzó los ARS 2.174,1 millones en el periodo fiscal 2016, un 37% superior a 2015 debido principalmente a los resultados provenientes de nuestros centros comerciales, la adquisición de oficinas en diciembre de 2014 y mayores ventas de propiedades de inversión.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 34,3% en el periodo fiscal 2016 comparado con 2015 (29,6% considerando mismos centros comerciales) en tanto la ocupación del Portfolio alcanzó el 98,6%.
- Hemos vendido durante el año 2016 6.814 m2 del edificio intercontinental plaza generando una ganancia de ARS 175,6 millones.
- Durante este ejercicio hemos extendido el vencimiento de nuestra deuda al 2023 emitiendo USD 360 millones en Obligaciones Negociables a una tasa fija anual de 8,75%.
- Lanzamos 3 proyectos de inversión para el próximo periodo fiscal: la ampliación de "Alto Palermo Shopping" y los desarrollos de oficinas "Polo Dot" y "Catalinas".

Carta a los accionistas

Señores Accionistas:

Hemos concluido el primer ejercicio completo desde la creación de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (NASDAQ:IRCP; BCBA: IRCP) como vehículo exclusivo de real estate comercial en Argentina y estamos muy satisfechos con los resultados obtenidos. Las ventas de nuestros locatarios en shoppings crecieron un 34,3% en el año, 29,6% excluyendo las aperturas de Distrito Arcos y Alto Comahue en 2015 y la ocupación alcanzó niveles óptimos, del 98,4%. En el segmento oficinas, alcanzamos una renta promedio de USD/m² 25,9 y ocupación del 98,6% a la vez que aprovechamos la fuerte demanda y los sostenidos precios vendiendo diversos pisos del edificio "Intercontinental Plaza" a un precio aproximado de USD/m² 3.500 esperando recuperar los m² vendidos en nuevos proyectos a desarrollar durante los próximos periodos fiscales.

Con más de 400.000 m² de Area Bruta Locativa (ABL) en 16 centros comerciales (incluyendo la propiedad del edificio histórico de Patio Olmos en Córdoba, operado por un tercero) y 6 edificios de oficinas y un potencial de aproximadamente 340.000 m² entre proyectos de expansión y nuevos desarrollos comerciales, en un contexto de una industria que no ha alcanzado su madurez y goza de gran potencial, creemos que IRSA Propiedades Comerciales cuenta con una sólida posición para capitalizar las diversas oportunidades que puedan surgir en el futuro en nuestro país.

Somos optimistas con el cambio de ciclo en Argentina dado que vemos un contexto favorable, reglas claras y gran interés de los inversores internacionales en el país. Esperamos que en 2017 ingresen las inversiones que el país necesita para recuperar su senda de crecimiento.

Siguiendo esta visión, durante este año, hemos realizado ampliaciones y mejoras en algunos de nuestros centros comerciales de modo de optimizar la distribución locativa y así poder alcanzar mayores ventas y rentas por m². Sumamos 3.564 m² de ABL en una segunda etapa de obra en Distrito Arcos Premium Outlet y en el interior del país, hemos ampliado nuestro shopping Alto Rosario en 650 m² de ABL incorporando destacados locatarios. Asimismo, lanzamos en el mes de Junio una obra para incluir una tienda de Nike en Soleil Premium Outlet, de aproximadamente 920 m² de ABL que esperamos abrir durante el próximo periodo fiscal.

Lanzamos para los próximos periodos fiscales un plan de inversiones de aproximadamente USD 400 millones (entre lo que aportará la compañía y lo que aplicarán los locatarios e inquilinos). Los proyectos abarcan 290.000 m² entre oficinas, residencias y centros comerciales estimándose que generarán unos 4.000 puestos de trabajo entre quienes trabajen en la construcción y los que luego sean empleados de los nuevos locales y edificios, sin considerar el efecto multiplicador sobre las industrias vinculadas con los proyectos inmobiliarios en términos de inversión, generación de puestos de trabajo y reactivación de la economía.

Uno de los principales proyectos lanzados para el próximo ejercicio es la ampliación de nuestro shopping Alto Palermo, que goza de una ubicación única en el corazón de la ciudad y es uno de los centros comerciales que más vende por m² en Latinoamérica. El proyecto suma aproximadamente 4.000 m² de área bruta locativa al shopping y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido el año pasado con el objetivo de hacer viable el proyecto. Estimamos un plazo de obra de entre 18 y 24 meses.

Otro proyecto que esperamos desarrollar durante los próximos años es el denominado "Polo Dot", ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires que ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones en la zona. El proyecto total, para el cual ya poseemos la tierra, consistirá en 3 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) y la futura ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m² de ABL. En una 1° etapa, desarrollaremos una oficina de 11 pisos por aproximadamente 30.000 m² sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contrato de alquiler por aproximadamente la mitad de la superficie, previo al inicio de la obra. La construcción comenzará durante el próximo período fiscal y estimamos un plazo de entre 18 y 24 meses para poner el edificio en operación. La segunda etapa del proyecto

consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m² de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos generar un emprendimiento de la calidad que la compañía ha realizado en el pasado con niveles de renta atractivos y ocupación plena.

En el último trimestre del año, hemos adquirido de nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A (“IRSA”). 16.012 m² correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio a construir en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más *premium* para el desarrollo de oficinas en la Argentina. El edificio a construir constará de 35.468 m² de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras, previéndose el inicio de obra hacia fines del corriente año calendario y un plazo de construcción de aproximadamente 3 años. Este edificio se convertirá en un icono emblemático de la ciudad al ser el único con 60 m² de ancho frente al Río de la Plata, a la vez que tendrá Certificación LEED, que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio.

En relación a otras inversiones de la compañía, mantuvimos este año nuestra participación del 11,4% en Avenida Inc., compañía dedicada al negocio de e-commerce que ha experimentado en poco tiempo un gran crecimiento. Creemos en el potencial de este negocio, muy instalado en el mundo y que seguramente tendrá su lugar en un futuro cercano en nuestro país complementando las ventas en centros comerciales. Asimismo, hemos incrementado al 35% nuestra participación indirecta en La Rural S.A. dedicada al negocio ferial en un predio estratégicamente ubicado en la ciudad de Buenos Aires, del cual creemos podremos capturar sinergias futuras con nuestros centros comerciales. Por último, mantuvimos este año nuestra inversión del 9,5% en TGLT y el 20% de Tarjeta Shopping S.A, compañía instalada en el rubro de financiación al consumo.

En materia financiera, hemos pagado dividendos durante este ejercicio fiscal por un monto total de \$ 283,5 millones a la vez que hemos logrado extender los plazos de nuestra deuda a través de la emisión de un nuevo bono internacional por USD 360 millones con vencimiento en 2023, que fue destinado a cancelar pasivos existentes y el préstamo Intercompany con nuestra controlante IRSA. Se trató de la primera emisión exitosa de deuda latinoamericana de 2016 por un monto significativo.

Los resultados económicos que hemos alcanzado este año han sido acompañados con diversas prácticas de sustentabilidad y responsabilidad social. Es nuestra prioridad el compromiso con las comunidades donde operamos teniendo como pilares el cuidado de la niñez, la educación y el medioambiente. Impulsamos el crecimiento de organizaciones sociales, escuelas, hospitales, salas de primeros auxilios, comedores y hogares, para generar juntos un cambio positivo. A modo de ejemplo, destacamos la quinta edición de Regalá + Ayudá, que se llevó a cabo el 23 y 24 de diciembre de 2015. La Compañía donó \$2 por cada ticket emitido en nuestros centros comerciales beneficiando a 15 ONG’s de todo el país, superando un total de \$1.150.000.

Esperamos que durante el próximo período, IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder de real estate comercial en Argentina, sumando nuevas propiedades y superficie a su actual portfolio, nuevas marcas líderes en la industria y diferentes formatos para seguir creciendo en nuestro país ofreciendo las mejores propuestas comerciales a nuestros visitantes, que superaron este año los 110 millones y los espacios más Premium a nuestros locatarios. Dada la flexibilidad financiera, la experiencia para capitalizar oportunidades y su track record para acceder al mercado de capitales, sentimos gran confianza en la capacidad de esta compañía para crear valor para sus distintos stakeholders.

A todos ustedes, muchas gracias por su continuo apoyo y confianza.

Fernando A. Elsztain
Director Titular

Buenos Aires, 31 de agosto de 2016 - IRSA Propiedades Comerciales S.A. (NASDAQ: IRCP) (BCBA: IRCP), la mayor empresa de real estate comercial en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el ejercicio fiscal 2016 finalizado el 30 de junio de 2016.

I. Breve comentario sobre actividades del IRCP en el período, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del período.

Resultados Consolidados del Período

(En ARS millones)

	IVT 16	IVT 15	Var a/a	FY 16	FY 15	Var a/a
Ingresos	754,2	561,3	34,3%	2.674,9	1.924,2	39,0%
Resultado Operativo	457,3	455,0	0,5%	1.934,6	1.348,4	43,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	61,8	60,0	3,0%	239,5	180,4	32,7%
EBITDA⁽²⁾	519,2	573,6	-9,5%	2.174,1	1.587,4	37,0%
Ganancia del Período	271,3	149,6	81,3%	911,7	620,6	46,9%

(1) Resultado Operativo: Se excluyen los gastos de sellado y escribanía incurridos en la transferencia de activos en diciembre de 2014

(2) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones excluyendo los gastos de sellados incurridos en la transferencia de activos en diciembre de 2014

Los Ingresos de la compañía crecieron un 39,0% en el ejercicio 2016 comparado con 2015, principalmente debido a la incorporación del portfolio de oficinas adquirido en diciembre de 2014 a nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y a mayores ingresos del segmento de oficinas dada la evolución del tipo de cambio durante el ejercicio, y centros comerciales que crecieron 35,5%. El EBITDA, excluyendo los gastos relacionados con la transferencia de activos de diciembre de 2014, alcanzó los ARS 2.174,1 millones durante el período fiscal 2016, incrementándose un 37,0% respectivamente en relación a igual período de 2015.

El Resultado Neto para el período bajo análisis aumentó un 46,9% explicado principalmente por el aumento en el Resultado Operativo, compensado por menores resultados financieros netos producto de la depreciación del peso frente al dólar en diciembre 2015 que generó diferencias de tipo de cambio dado la deuda en dólares de la sociedad suavizado por la partida "Otros Resultados Financieros Netos" que fue positivo en ARS 1.715 millones en el período fiscal 2016, principalmente por la adquisición de futuros de dólar para cobertura.

II. Centros Comerciales

Durante el ejercicio 2016, los niveles de consumo en centros comerciales mantienen su buena performance. Las ventas de nuestros locatarios alcanzaron durante el período 2016 ARS 28.904,9 millones, un 34,3% mayores a las de igual periodo de 2015 (29,6% sin considerar las ventas de Distrito Arcos y de Alto Comahue Shopping). En el último semestre del año se observó una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento de las ventas producto de la desaceleración del consumo. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 333.155 m² en el trimestre y la ocupación se mantuvo en niveles óptimos de 98,4% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

	IVT 16	IVT 15	Var a/a	FY 16	FY 15	Var a/a
Ingresos	675,4	497,9	35,6%	2.409,08	1.778,3	35,5%
Resultado Operativo	439,2	303,9	44,5%	1.673,44	1.216,0	37,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	37,5	32,6	15,2%	140,84	111,0	26,9%
EBITDA	476,7	336,5	41,7%	1.814,28	1.327,0	36,7%

	FY 16	FY 15	FY 14
Superficie Alquilable Total (m ²)	333.155	333.911	311.232
Ocupación	98,4%	98,7%	98,4%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período fiscal un 35,5% en tanto el Resultado Operativo alcanzó los ARS 1.673,4 millones (+37,6% respecto al mismo período de 2015). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 75,3%, en línea con los niveles observados el año anterior.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)	Valor Libro (4)
Abasto ⁽⁵⁾	jul-94	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	36.737,6	170	99,8%	100,0%	104.660
Alto Palermo	nov-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	18.966,0	142	99,6%	100,0%	75.755
Alto Avellaneda	nov-97	Provincia de Buenos Aires, Argentina	35.887,0	134	100,0%	100,0%	51.954
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	15.876,7	112	89,1%	100,0%	51.586
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	11.782,7	88	99,1%	100,0%	61.011
Alto Noa	mar-95	Salta, Argentina	19.039,9	89	100,0%	100,0%	15.696
Buenos Aires Design	nov-97	Ciudad de Buenos Aires, Argentina	13.903,1	62	95,7%	53,7%	4.237
Mendoza Plaza	dic-94	Mendoza, Argentina	42.043,0	139	95,2%	100,0%	52.832
Alto Rosario ⁽⁵⁾	nov-04	Santa Fe, Argentina	28.795,5	143	100,0%	100,0%	77.459
Córdoba Shopping – Villa Cabrera	dic-06	Córdoba, Argentina	15.581,7	110	99,2%	100,0%	40.352
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	49.640,7	150	100,0%	80,0%	391.065
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires, Argentina	13.991,1	78	100,0%	100,0%	80.386
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe, Argentina	9.850,6	63	99,3%	50,0%	24.476

Distrito Arcos ⁽⁶⁾	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina	11.170,1	60	97,0%	90,0%	279.107
Alto Comahue ⁽⁷⁾	mar-15	Neuquén, Argentina	9.889,6	102	96,6%	99,1%	314.359
Patio Olmos ⁽⁸⁾							24.989
Total			333.155,4	1.642	98,4%		1.649.925

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 la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.
- (4) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada. Los valores están expresados en miles de pesos (\$).
- (5) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario)
- (6) Apertura 18 de diciembre de 2014.
- (7) Apertura 17 de marzo de 2015.
- (8) IRSA CP tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio de los períodos fiscales 2016, 2015 y 2014

(ARS millones)

	2016	2015	2014
Abasto	4.043,1	3.150,2	2.447,0
Alto Palermo	3.499,4	2.662,1	2.111,2
Alto Avellaneda	3.781,1	2.913,3	2.333,8
Alcorta Shopping	1.899,9	1.474,7	1.120,4
Patio Bullrich	1.061,0	888,5	689,3
Alto Noa	1.369,0	1.068,6	766,1
Buenos Aires Design	414,4	326,0	272,2
Mendoza Plaza	2.368,8	1.906,7	1.514,7
Alto Rosario	2.628,1	1.951,8	1.378,3
Córdoba Shopping	990,7	756,0	546,6
Dot Baires Shopping	3.254,3	2.570,6	2.008,3
Soleil Premium Outlet	1.282,2	938,4	664,0
La Ribera Shopping	633,5	398,1	280,8
Distrito Arcos ⁽²⁾	962,3	339,9	-
Alto Comahue ⁽³⁾	717,1	182,1	-
Patio Olmos ⁽⁴⁾			
Total de ventas	28.904,9	21.527,0	16.132,8

- (1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios y propietarios anteriores. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Excluye ventas de stands y espacios para exhibiciones especiales.
- (2) Apertura el 18 de diciembre de 2014.
- (3) Apertura el 17 de marzo de 2015.
- (4) IRSA CP tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte

Ventas de locatarios acumuladas por tipo de Negocio de los períodos fiscales 2016, 2015 y 2014

(ARS millones)

	2016	2015	2014
Tienda Ancla	1.590,5	1.299,3	1.098,4
Indumentaria y Calzado	15.201,4	11.124,8	7.940,1
Entretenimiento	1.025,7	740,6	546,5
Hogar y decoración	783,9	617,1	486,4
Electro	3.861,5	2.994,2	2.526,5
Gastronomía	2.722,2	1.938,4	1.476,8
Varios	3.368,2	2.589,4	1.922,3
Servicios	351,5	223,1	135,7
Total	28.904,9	21.527,0	16.132,8

Composicion Ingresos al 30 de junio de 2016, 2015 y 2014

(ARS miles)

	2016	2015	2014
Alquileres Básicos	1.317.824	946.512	753.761
Alquileres Porcentuales	599.033	469.183	334.259
Total de alquileres	1.916.858	1.415.695	1.088.021
Ingresos por cargos de admisión	207.531	156.639	126.636
Gerenciamiento	37.593	28.146	22.546
Estacionamiento	153.213	105.383	79.386
Comisiones	42	2.195	606
Otros	5.977	4.023	2.996
Total (1)	2.321.215	1.712.081	1.320.191

(1) No incluye Patio Olmos, Fibesa, ni ingresos por Expensas y FPC.

Vencimiento de Alquileres

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestros centros comerciales para los alquileres vigentes al 30 de junio de 2016, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación:

Expiración	Cantidad de Contratos (1)	m ² a Expirar	Porcentaje a Expirar	Monto (\$) (3)	Porcentaje de Contratos
2016	171	33.155,2	10%	96.293.785,4	8%
2017	487	83.781,3	25%	356.833.346,8	30%
2018	403	69.906,2	21%	308.857.789,9	26%
2019 y años posteriores	581	146.312,7	44%	409.126.531,0	35%
Total (2)	1.642	333.155,4	100%	1.171.111.453,1	100%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2016. Un contrato de locación puede estar asociado a uno o más locales.

(2) No refleja nuestra participación en cada propiedad.

(3) El monto expresa el alquiler básico anual al 30 de junio de 2016 de los contratos a expirar.

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. La demanda por los espacios comerciales Premium continua su tendencia alcista con valores en torno a los USD/m² 5.000, 25% más que a finales del 2015, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 30 para el segmento A+. La vacancia se ubicó en niveles del 6,9%, considerablemente por debajo de finales del año 2015.

Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para la siguiente década. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m² 24,5.

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



Fuente: LJ Ramos.

Valores de Venta y Renta de Oficinas de Oficinas A+ Zona Norte



Fuente: LJ Ramos.

Durante el ejercicio fiscal 2016, los ingresos de oficinas se incrementaron un 77,5% en relación a 2015. Ello se explica por la adquisición de 5 edificios de oficinas a nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. en diciembre de 2014 (2T 2015) y por la depreciación del peso respecto al dólar. A la fecha, producto de determinadas ventas oportunistas hemos reducido el portfolio a 79.048 m2 que esperamos recuperar con los proyectos que la compañía tiene en cartera. El EBITDA del segmento, excluyendo los gastos relacionados a la transferencia de activos de diciembre de 2014, creció en el período bajo análisis del año 2016 un 58,4% comparado con igual período de 2015.

en ARS Millones	IVT 16	IVT 15	Var a/a	FY 16	FY 15	Var a/a
Ingresos	83,7	65,3	28,2%	284,1	160,1	77,4%
Resultado Operativo	49,1	31,1	58,1%	134,6	18,6	624,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	24,8	27,9	-11,1%	100,1	71,0	41,1%
EBITDA ⁽¹⁾	73,9	59,0	25,4%	234,7	148,2	58,4%

(1) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones excluyendo los gastos de sellados incurridos en la transferencia de activos de Diciembre 2014.

	FY 16	FY 15	FY 14
Superficie Alquilable (m ²)	79.048	95.001	11.242
Ocupación del Portfolio total	98,6%	98,3%	100,0%
Renta ARS/m2	386,0	226,00	112,5
Renta USD/m2	25,90	24,90	18,69

La superficie total alquilable al 30 de junio de 2016 era de 79.048 m2, inferior al stock de oficinas observado en 2015 producto de las ventas parciales realizadas del edificio Intercontinental Plaza. La ocupación del portfolio se ubicó en 98,6%, levemente superior a la observada en el período fiscal anterior. En comparación con el trimestre anterior de 2016, la ocupación aumentó en 5,6 puntos porcentuales debido a que logramos ocupar los dos pisos del edificio Republica que estaban vacantes a esa fecha. La renta se ubicó en USD/m2 25,9, 4% por encima del ejercicio anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de junio de 2016.

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m ² (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA Propiedades Comerciales	Valor libro (3) (en miles)
Oficinas					
Edificio República	22/12/2014	19.885	100,0%	100%	670.724
Torre Bankboston	22/12/2014	14.873	100,0%	100%	512.075
Intercontinental Plaza	22/12/2014	6.569	100,0%	100%	122.426
Bouchard 710	22/12/2014	15.014	100,0%	100%	494.850
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	90,7%	100%	111.736
Dot Building	28/11/2006	11.242	100,0%	80%	115.791
Subtotal Oficinas		79.048	98,6%	N/A	2.027.602
Otras Propiedades					
Ex - Nobleza Piccardo (5)	31/05/2011	109.610	74,8%	50%	8.966
Otras Propiedades (4)	N/A	38.646	N/A	N/A	62.552
Subtotal Otras Propiedades		148.256	N/A	N/A	8.966
TOTAL OFICINAS Y OTROS		227.304	N/A	N/A	2.090.154

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2016. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2016.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 30 de junio de 2016 en cada propiedad.

(4) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Anchorena 545 (Chanta IV) y terreno Intercontinental.

(5) A través de Quality Invest S.A

IV. Otros

Se agrupan en este concepto los segmentos “Ventas y Desarrollos”, y “Operaciones Financieras”.

en ARS Millones	Ventas y Desarrollos			Operaciones Financieras (1)		
	FY 16	FY 15	Var %	FY 16	FY 15	Var %
Ingresos	2,7	6,6	-59,5%	1,0	0,1	589,1%
Resultado Operativo	149,3	128,1	16,6%	-0,9	8,5	-110,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	0,5	-	-	-	-	-
EBITDA	149,8	128,1	17,0%	-0,9	8,5	-110,8%

(1) Participación del 20% de Tarshop, la actividad residual de Apsamedia y Avenida Inc..

El segmento Ventas y Desarrollos, presentó un incremento significativo del Resultado operativo y del EBITDA producto principalmente de dos ventas parciales del edificio Intercontinental Plaza, una de 5.963 m2 durante el primer trimestre por ARS 324 millones, y la otra de 851 m2 durante el tercer trimestre por ARS 41,5.

El segmento de Operaciones financieras mostró resultados marginales durante el período bajo análisis comparado con una ganancia de ARS 8,5 millones durante el período fiscal 2015 explicado

por la venta del 5% de la participación en nuestra asociada Avenida Inc. registrado como “Otros Resultados Operativos netos”.

V. CAPEX 2017

	Desarrollos		Adquisiciones + Desarrollos
	<i>Greenfields</i>	<i>Expansiones</i>	
	Polo Dot (1° etapa)	Alto Palermo	Catalinas



Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF 2019	PF2018	PF 2020
ABL (m2)	31.635	3.884	16.012
% de IRSA Propiedades Comerciales	80%	100%	45%
Monto de inversión al 100% (USD millones)	54	28,5	101
Avance de Obra (%)	0%	0%	0%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 8-10	USD 6-8	USD 6-8

Expansión Alto Palermo

El proyecto de ampliación del centro comercial Alto Palermo suma aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping de mayor venta por m2 del portfolio y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. Estimamos un plazo de obra de entre 18 y 24 meses.

1° Etapa Polo Dot

El proyecto denominado “Polo Dot”, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones en la zona. El proyecto total consistirá en 3 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) en reservas de tierras propiedad de la compañía y ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m2 de ABL. En una 1° etapa, desarrollaremos un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 30.000 m2 sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contrato de alquiler por aproximadamente la mitad de la superficie, previo al inicio de la obra. La construcción comenzará durante el próximo período fiscal y estimamos un plazo de entre 18 y 24 meses para poner el edificio en operación. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m2 de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios con niveles de renta atractivos y ocupación plena.

Edificio Catalinas

En el último trimestre del año, hemos adquirido de nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ("IRSA") 16.012 m2 correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio a construir en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. El edificio a construir constará de 35.468 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras, previéndose el inicio de obra hacia fines del corriente año calendario y un plazo de construcción de aproximadamente 3 años.

VI. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado

A continuación se presenta la conciliación del resultado total por segmento con el Estado de Resultados consolidado. La diferencia se debe al efecto de negocios conjuntos que se incluyen en el Estado de Resultados por segmento pero no en el Estado de Resultados.

Para el período fiscal finalizado el 30 de junio de 2016
(Expresado en millones de pesos)

Concepto	Resultado por segmento	Ajuste por Gastos y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Eliminaciones inter-segmentos	Estado de resultados
Ingresos	2.696.911	1.183.627	22.038	-	3.858.500
Costos	491.888	1.201.305	13.001	-	1.680.192
Ganancia bruta	2.205.023	17.678	9.037	-	2.178.308
Resultado por venta de propiedades	175.963	-	-	-	175.963
Gastos generales y de administración	218.809	-	667	-	218.142
Gastos de comercialización	164.201	-	1.980	-	162.221
Otros resultados operativos, netos	41.548	-	2.229	-	39.319
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	16.968	-	366	-	17.334
Ganancia operativa	1.939.460	17.678	4.527	-	1.917.255

(1) Incluye resultados operativos de La Ribera Shopping y del Predio San Martín (50%).

VII. Deuda Financiera Consolidada

Nuestra deuda neta consolidada consolidada al 30 de junio de 2016 ascendía a US\$ 211,7 millones.

A continuación se presenta un cuadro con la información acerca de nuestra deuda al 30 de junio de 2016:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (US\$ MM) (1)	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	2,9	Variable	< 360 d
Préstamo Bancario CP	ARS	2,4	23,00%	sep-16
ON IRCP Clase I	ARS	27,1	26,5% / Badlar + 400 bps	may-17
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Otros préstamos	ARS	0,7	-	-
Deuda Total de IRSA CP		393,1		

Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	181,6
Recompra de Deuda	0
Deuda Neta Consolidada	211,7

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 15,04, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo & Equivalentes + Inversiones en Activos Financieros Corrientes + Un crédito con nuestra contralante IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Emisión de Obligaciones Negociables

ON IRSA CP Clase I con vencimiento en 2017.

El 18 de septiembre de 2015 emitimos las Obligaciones Negociables Clase I bajo nuestro Programa Global de obligaciones negociables por una suma total de Ps.407.260.000. Las Obligaciones Negociables tienen un vencimiento de 18 meses de la fecha de emisión y devengan una tasa de interés mixta del 26,5% anual durante los primeros tres meses y por el periodo restante la Tasa Badlar Privada más 400 puntos básicos, pagaderos trimestralmente.

ON IRSA CP 8,75% Clase II con vencimiento en 2023.

El 3 de marzo de 2016, IRSA CP anunció el lanzamiento de una oferta de compra en efectivo de cualesquiera y todas las Obligaciones Negociables al 7,875% con vencimiento en 2017, Clase N° 1 en circulación.

El día 23 de marzo de 2016, IRSA CP emitió Obligaciones Negociables por un valor nominal total de U\$S 360 millones en el marco de nuestro Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables Clase II devengan intereses semestralmente a una tasa fija anual de 8,75% con amortización del capital al vencimiento el día 23 de marzo de 2023. El precio de emisión fue de 98,722% del valor nominal.

Las Obligaciones Negociables de IRSA CP con vencimiento en 2023 contienen ciertos Compromisos, Supuestos de Incumplimiento, y Limitaciones, tales como Limitación a la Asunción de Deuda Adicional, Limitación sobre Pagos Restringidos, Limitación a las Operaciones con Afiliadas, y Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de la totalidad o una parte sustancial de Activos.

El 28 de marzo de 2016 y el 8 de abril de 2016, IRSA CP adquirió U\$S59.152.000 y U\$S352.000, respectivamente del valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase I al 7,875% con vencimiento en 2017, e instruyó en esas fechas al Fiduciario a cancelar U\$S59.504.000 del valor nominal total de las Obligaciones Negociables. Con posterioridad a dichas cancelaciones, el monto nominal total en circulación de las Obligaciones Negociables Clase I al 7,875% con vencimiento en 2017 emitidas por IRSA CP ascendía a U\$S60.496.000. El 4 de abril de 2016 el Directorio de IRSA CP aprobó la cancelación del monto remanente en circulación de U\$S60.496.000 de la Clase I de IRSA CP. El pago de dichas Obligaciones Negociables se hizo efectivo el día 4 de mayo de 2016.

VIII. Dividendos

De acuerdo con la ley argentina, la distribución y pago de dividendos a los accionistas es válida únicamente si resultan de ganancias líquidas y realizadas de la Compañía que surjan de estados contables anuales aprobados por los accionistas. La aprobación, monto y pago de dividendos están

sujetos a la aprobación de nuestros accionistas en nuestra asamblea anual ordinaria. La aprobación de dividendos requiere el voto afirmativo de la mayoría de las acciones con derecho de voto en la asamblea.

De acuerdo con la ley argentina y nuestros estatutos, las ganancias líquidas y realizadas para cada ejercicio económico se asignan de la siguiente forma:

- el 5% de las ganancias netas a nuestra reserva legal, hasta tanto dicha reserva alcance el 20% de nuestro capital social;
- un monto específico establecido por decisión de la asamblea es asignado a la remuneración de nuestros directores y miembros de la comisión fiscalizadora; y
- montos adicionales son asignados al pago de dividendos, o a fondos a reserva facultativos o establecer reservas por cualquier otro propósito que nuestros accionistas determinen.

El cuadro incluido a continuación presenta la relación entre los pagos de dividendos y el monto total de dividendos pagados respecto de cada acción ordinaria totalmente integrada para los ejercicios fiscales mencionados.

Año	Dividendos en efectivo (\$)	Dividendos en acciones	Total por acción (\$)
2005	14.686.488	-	0,0188
2006	29.000.000	-	0,0372
2007	47.000.000	-	0,0601
2008	55.721.393	-	0,0712
2009	60.237.864	-	0,0770
2010	56.000.000	-	0,0716
2011	243.824.500	-	0,1936
2012	294.054.600	-	0,2334
2013	306.500.000	-	0,2432
2014	407.522.074	-	0,3234
2015	437.193.000	-	0,3469
2016*	283.580.353	-	0,2250

*Conforme a declaración de fecha 3 de noviembre de 2015 y pago pendiente a partir del 17 de noviembre de 2015(Ver hechos posteriores)

IX. Hechos Relevantes del periodo y Posteriores

Enero 2016:

Pago de Dividendos pendientes a los tenedores de ADRs

A partir del 12 y 13 de enero de 2016, la Sociedad puso a disposición de sus accionistas tenedores de ADRs los dividendos acumulados pendientes de pago declarados en Junio de 2014, Noviembre de 2014, Marzo 2015 y Noviembre 2015 según se detalla a continuación:

Declaración de dividendo	Record Date	Fecha de distribución	Monto a distribuir*(ARS)	USD/ADR*
18/06/2014	27/06/2014	12/01/2016	2.782.371,63	0,595171
06/11/2014	20/11/2014	13/01/2016	1.467.903,91	0,343942
30/03/2015	14/04/2015	12/01/2016	3.123.657,91	0,740244
03/11/2015	16/11/2015	13/01/2016	2.976.289,53	0,703246

*Monto antes de impuestos

Abril 2016: Cancelación de préstamo intercompany

Con fecha 6 de abril, la sociedad ha cancelado el saldo del préstamo intercompany con su controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. por un monto de USD 240 millones más intereses devengados el cual se había originado producto de la adquisición del portfolio de oficinas en diciembre de 2014.

Abril 2016: Adquisición de oficinas y cocheras a construir en el predio "Catalinas"

Con fecha 7 de abril, la sociedad ha adquirido de su controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ("IRSA"), 16.012 m2 correspondientes a 14 pisos (del 13 al 16 y del 21 al 30) con finalidad de renta de largo plazo y 142 cocheras del edificio a construir en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires. El edificio a construir consta de 35.468 m2 de área bruta locativa en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en 4 subsuelos, previéndose la entrega de la posesión en diciembre de 2019 y la escritura traslativa de dominio en diciembre de 2020.

El precio de la operación se estableció en base a dos componentes, una parte "Determinada", correspondiente a la incidencia de la tierra sobre los m2 que adquiere la sociedad por un monto de ARS 455,7 millones (aproximadamente USD/m2 1.600 + IVA) que fueron abonados en el día de la fecha y un componente "Determinable", donde IRSA trasladará a la sociedad solo el costo real de la obra por m2.

Esta adquisición permitirá a IRSA Propiedades Comerciales seguir creciendo en el segmento de real estate comercial en Argentina sumando los m2 más Premium de uno de los mejores edificios de oficinas a construirse en la Ciudad de Buenos Aires.

Julio 2016: Adquisición de participación societaria indirecta en la Rural S.A.

Con fecha 6 de julio de 2016, IRSA Propiedades Comerciales ha adquirido un 20% adicional de Entertainment Holdings S.A ("EHSA"), empresa de la cual ya poseía el 50%.

EHSA es titular, directa e indirectamente, del 100% de las acciones de OGDEN Argentina S.A. ("OASA") y del 95% de las acciones de ENUSA.

OASA es titular del 50% de las acciones y votos de La Rural S.A. ("LRSA"), sociedad que tiene el usufructo para la explotación comercial del emblemático "Predio Ferial de Palermo" de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo la Sociedad Rural Argentina ("SRA") titular del 50% restante. Luego de la mencionada operación, el Grupo es titular en forma indirecta del 35% de la La Rural S.A.

A su vez, OASA tiene el management de LRSA a través de los acuerdos celebrados con la SRA que incluyen el derecho a designar el presidente -con voto dirimente en ciertas cuestiones- y el gerente general.

Por su parte, ENUSA se dedica principalmente a la realización de determinados espectáculos en el predio ferial.

X. Perspectivas para el próximo ejercicio fiscal

Hemos experimentado en 2016 un nuevo año de crecimiento firme de nuestro negocio de centros comerciales y oficinas. El consumo mantuvo su ritmo de crecimiento y ello se manifestó en todas las actividades de comercio minorista aunque pudo observarse una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento en los últimos meses del año. En este sentido, el 2017 se presenta con grandes desafíos para mantener los niveles de crecimiento en las ventas de nuestros locatarios.

Durante el próximo ejercicio, comenzaremos con el desarrollo de varios proyectos ya lanzados como la ampliación de 4.000 m² de nuestro shopping Alto Palermo, que goza de una ubicación única en el corazón de la ciudad y es el centro comercial que más vende por m² de nuestro portafolio así como el desarrollo de un edificio de oficinas de 30.000 m² en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires que prevé un periodo de 2 años de construcción. Por último, comenzará el desarrollo por parte de nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A ("IRSA") del edificio "Catalinas" en Buenos Aires, de las cuales poseemos 16.012 m² correspondientes a 14 pisos de oficina y 142 cocheras, previéndose un plazo de obra de aproximadamente 3 años. 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.

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.

Esperamos que durante 2017 IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder en real estate comercial en Argentina. Con más de 400.000 m² de Area Bruta Locativa distribuidos entre los mejores shoppings y oficinas del país, un potencial de aproximadamente 340.000 m² entre proyectos de expansión y nuevos desarrollos comerciales, un bajo nivel de endeudamiento y una gran trayectoria en el acceso al mercado de capitales, creemos que contamos con una sólida posición para capitalizar las diversas oportunidades que puedan surgir en el futuro en nuestro país.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de situación financiera consolidados al 30 de junio de 2016 y 2015

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

	Nota	30.06.16	30.06.15
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión.....	10	3.908.178	4.156.025
Propiedades, planta y equipo.....	11	116.111	109.394
Propiedades para la venta.....	12	14.189	8.567
Activos intangibles.....	13	67.139	69.015
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	229.695	181.918
Activos por impuesto diferido.....	26	59.781	51.631
Créditos por impuesto a las ganancias y mínima presunta.....		249	249
Créditos por ventas y otros créditos.....	16	488.198	90.431
Inversiones en activos financieros.....	17	312.425	253.546
Total del activo no corriente.....		5.195.965	4.920.776
Activo corriente			
Propiedades para la venta.....	12	-	3.154
Inventarios.....	14	18.202	15.347
Créditos por impuesto a las ganancias.....		345.815	1.635
Créditos por ventas y otros créditos.....	16	1.934.134	808.016
Inversiones en activos financieros.....	17	1.772.323	292.320
Efectivo y equivalentes de efectivo.....	19	33.049	303.499
Total del activo corriente.....		4.103.523	1.423.971
TOTAL DEL ACTIVO.....		9.299.488	6.344.747
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social.....		126.014	126.014
Ajuste integral del capital social.....		69.381	69.381
Prima de emisión.....		444.226	444.226
Reserva legal.....		39.078	39.078
Reserva especial.....		15.802	15.802
Cambios en interés no controlante.....		(19.770)	(19.770)
Resultados no asignados.....		816.600	283.582
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante.....		1.491.331	958.313
Interés no controlante.....		180.784	184.834
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO.....		1.672.115	1.143.147
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas.....	20	326.069	247.812
Préstamos.....	23	5.266.576	3.322.488
Pasivos por impuesto diferido.....	26	186.368	107.102
Provisiones.....	22	26.286	9.392
Total del pasivo no corriente.....		5.805.299	3.686.794
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas.....	20	963.931	802.151
Impuesto a las ganancias a pagar.....		114.624	123.077
Remuneraciones y cargas sociales.....	21	107.382	94.693
Préstamos.....	23	626.492	471.255
Instrumentos financieros derivados.....	18	2.857	-
Provisiones.....	22	6.788	23.630
Total del pasivo corriente.....		1.822.074	1.514.806
TOTAL DEL PASIVO.....		7.627.373	5.201.600
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO.....		9.299.488	6.344.747

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de resultados integrales consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2016, 2015 y 2014 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción, y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.16	30.06.15	30.06.14
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	29	2.674.873	1.924.176	1.445.190
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	29	1.183.627	833.905	667.824
Costos	30	(1.680.192)	(1.183.068)	(956.238)
Ganancia bruta.....		2.178.308	1.575.013	1.156.776
Resultado por venta de propiedades de inversión.....	10	175.963	126.686	308
Gastos generales y de administración.....	31	(218.142)	(138.599)	(101.445)
Gastos de comercialización	31	(162.221)	(117.683)	(76.854)
Otros resultados operativos, netos.....	33	(39.319)	(97.042)	(27.387)
Ganancia operativa.....		1.934.589	1.348.375	951.398
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8,9	(17.334)	14.585	(13.535)
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		1.917.255	1.362.960	937.863
Ingresos financieros.....	34	512.555	105.138	124.495
Costos financieros	34	(2.938.476)	(603.883)	(499.901)
Otros resultados financieros.....	34	1.714.702	47.215	74.730
Resultados financieros, netos	34	(711.219)	(451.530)	(300.676)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias.....		1.206.036	911.430	637.187
Impuesto a las ganancias	26	(294.336)	(290.815)	(226.700)
Ganancia del ejercicio		911.700	620.615	410.487
Total de resultados integrales del ejercicio		911.700	620.615	410.487
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante.....		816.598	581.269	377.003
Interés no controlante		95.102	39.346	33.484
Ganancia por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (Nota 35):				
Básica.....		0,65	0,46	0,30
Diluida		0,65	0,46	0,30

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de flujo de efectivo consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2016, 2015 y 2014 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción, y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.16	30.06.15	30.06.14
Actividades operativas:				
Efectivo generado por las operaciones.....	19	1.589.228	1.483.867	1.161.870
Impuesto a las ganancias pagado		(575.855)	(226.290)	(240.406)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		1.013.373	1.257.577	921.464
Actividades de inversión:				
Adquisición y aportes de capital en asociadas.....	9	(71.000)	(31.985)	(13.040)
Venta de participación en asociadas		-	19.140	-
Adquisición de propiedades de inversión de sociedad controlante.....		-	(89.789)	-
Aportes de capital en negocios conjuntos	8	(2.000)	(6.600)	(1.222)
Adquisición de propiedades de inversión.....	10	(167.666)	(248.846)	(244.824)
Cobranza por venta de propiedades de inversión		357.244	365.189	493
Cobro por permuta.....		-	124	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....	11	(13.747)	(26.152)	(11.278)
Anticipos a proveedores.....		(6.596)	(13.995)	(29.647)
Adquisición de activos intangibles	13	(1.583)	(467)	(2.165)
Incremento de activos financieros		(9.916.383)	(1.554.810)	(1.285.519)
Disminución de activos financieros.....		8.453.545	1.033.306	1.296.369
Préstamos otorgados a partes relacionadas.....		(533.525)	(38.507)	(268.459)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		-	76.817	29.110
Intereses cobrados de activos financieros		37.156	102.344	12.330
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(1.864.555)	(414.231)	(517.852)
Actividades de financiación:				
Emisión de obligaciones negociables no convertibles.....		5.411.199	-	-
Cancelación de obligaciones negociables		(1.686.393)	-	-
Adquisición de interés no controlante		-	(80)	-
Préstamos obtenidos		1.043.553	329.763	365.367
Préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	9.000	50
Aportes de capital de accionistas no controlantes.....		-	121	-
Cancelación de préstamos.....		(1.328.439)	(509.605)	(348.215)
Cancelación de préstamos de partes relacionadas.....		(3.715.480)	-	-
Cancelación de arrendamientos financieros		(2.678)	(2.430)	(1.871)
Cobro de instrumentos financieros derivados		1.831.621	102	61.732
Pago de instrumentos financieros derivados.....		(580.828)	(16.054)	(37.959)
Cancelación de préstamos por compras financiadas		-	(105.861)	(1.640)
Dividendos pagados.....	28	(37.019)	(148.515)	(405.940)
Intereses pagados.....		(278.279)	(213.438)	(140.987)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes		(77.587)	(3.946)	(7.443)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación.....		579.670	(660.943)	(516.906)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo....		(271.512)	182.403	(113.294)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio.....	19	303.499	116.706	223.385
Ganancia por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo .		1.062	4.390	6.615
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	19	33.049	303.499	116.706

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

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsacp.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro G. Elsztain –CEO

Daniel R. Elsztain - COO

Matías I. Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

ir@irsacp.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º 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 7º 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: **IRCP** / Símbolo Nasdaq: **IRCP**