

**IRSA**

PROPIEDADES  
COMERCIALES

# Anuncio de Resultados

## 1° Trimestre PF 2017



Patio Bullrich Shopping – CABA (Argentina)

**IRSA Propiedades Comerciales lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al primer trimestre del período fiscal 2017**

**Lunes, 14 de noviembre de 2016, 13:00 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=qSt3dUmTNikiUOTxF5dMoQ%3D%3D>

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

---

**PLAYBACK**

**Disponible hasta el 23 de noviembre de 2016**

Llamar al:

**1-877-344-7529**

**1-412-317-0088**

**Replay access code: 10096119**

---

**PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA**

Para mayor información

**Alejandro Elsztain – CEO**

**Matías Gaivironsky – CFO**

+ (5411) 4323 7449

[finanzas@irsa.com.ar](mailto:finanzas@irsa.com.ar)

[www.irsacp.com.ar](http://www.irsacp.com.ar)

## Hechos destacados del Período

- La ganancia neta para el periodo de 3 meses de 2017 fue de ARS 97,6 millones comparado con una ganancia de ARS 111,2 millones en igual periodo de 2015.
- El EBITDA de la compañía alcanzo los ARS 561,6 millones en el periodo de 3 meses de 2017. Excluyendo los resultados por ventas de propiedades de inversión, el EBITDA creció un 24,2% en relación a igual periodo de 2016.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 21,0% en el periodo de 3 meses de 2016 comparado con 2015 en tanto la ocupación del Portfolio alcanzo el 98,4%.
- Alcanzamos una ocupación del 100% en nuestro portfolio de oficinas Premium.
- Con posterioridad al cierre del periodo, hemos dispuesto el pago de un dividendo en efectivo de ARS 460 millones, equivalente a ARS 0,3650 por acción y ARS 14,6015 por ADR.

**Buenos Aires, 09 de noviembre 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 periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2016.

I.

### Resultados consolidados

	IT 17	IT 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	768,4	590,5	30,1%
Resultado Operativo	500,2	546,4	-8,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	61,4	61,6	-0,3%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>561,6</b>	<b>608,0</b>	<b>-7,6%</b>
<b>EBITDA segmento de Renta<sup>(2)</sup></b>	<b>584,6</b>	<b>467,6</b>	<b>25,0%</b>
<b>Ganancia del Período</b>	<b>97,6</b>	<b>111,1</b>	<b>-12,2%</b>

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

(2) EBITDA segmento de Renta incluye EBITDA de Centros Comerciales y Oficinas.

Los Ingresos de la compañía crecieron un 30,1% en el período de tres meses del ejercicio 2017 comparado con igual periodo de 2016, principalmente debido a mayores ingresos del segmento centros comerciales que crecieron 28,3% y de oficinas dada la evolución del tipo de cambio que impactó positivamente en sus contratos denominados en dólares. El EBITDA alcanzó los ARS 561,6 millones durante el período de tres meses, inferior al observado en el primer trimestre de 2016 dadas las ventas de propiedades de inversión durante dicho período. El EBITDA de nuestros segmentos de renta (Centros Comerciales y Oficinas) creció un 25% en el período bajo análisis.

El Resultado Neto para el período bajo análisis alcanzó los ARS 97,6 millones, un 12,2% menor que el mismo período del año anterior, explicado principalmente por menores ventas de propiedades de inversión y mayores cargas financieras.

## II. Centros Comerciales

Durante el período de tres meses del ejercicio 2017, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 7.971,2 millones, un 21,0% mayores a las de igual período de 2016. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 335.032 m<sup>2</sup> en el trimestre y la ocupación se mantuvo en niveles óptimos de 98,4% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

### Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IT 17	IT 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	683,4	532,8	28,3%
Resultado Operativo	476,7	384,7	23,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	36,6	34,9	4,9%
EBITDA	513,3	419,6	22,3%

### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IT 17	IVT 16	IIIT 16	IIT 16	IT 16
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	335.032	333.155	334.079	333.719	334.056
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	7.971,2	7.910,9	6.132,2	8.272,8	6.589,0
Ocupación	98,4%	98,4%	98,6%	99,0%	98,9%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de tres meses un 28,3% en tanto el EBITDA alcanzó los ARS 513,3 millones (+22,3% respecto al mismo período de 2016). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 75,0%, 3.8 p.p por debajo del año anterior.

### Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación <sup>(2)</sup>	Valor de Libros (ARS miles) <sup>(3)</sup>
Alto Palermo	nov-97	18.983	143	100,0%	99,5%	76.524
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	jul-94	36.744	171	100,0%	100,0%	103.685
Alto Avellaneda	nov-97	36.360	135	100,0%	100,0%	50.914
Alcorta Shopping	jun-97	15.810	111	100,0%	90,0%	40.921
Patio Bullrich	oct-98	11.711	83	100,0%	99,6%	60.294
Buenos Aires Design	nov-97	13.857	62	53,7%	95,8%	3.301
Dot Baires Shopping	may-09	49.736	151	80,0%	99,8%	387.749
Soleil	jul-10	13.991	78	100,0%	100,0%	90.618
Distrito Arcos	dic-14	12.256	63	90,0%	97,7%	275.120
Alto Noa Shopping	mar-95	19.040	89	100,0%	100,0%	18.284
Alto Rosario Shopping <sup>(5)</sup>	nov-04	29.213	144	100,0%	100,0%	79.108
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	41.975	140	100,0%	94,9%	51.909
Córdoba Shopping	dic-06	15.582	109	100,0%	99,8%	39.321
La Ribera Shopping <sup>(6)</sup>	ago-11	9.885	63	50,0%	96,9%	311.259
Alto Comahue	mar-15	9.890	104	99,6%	97,2%	24.443
Patio Olmos <sup>(7)</sup>						76.524
<b>Total Centros Comerciales</b>		<b>335.032</b>	<b>1.646</b>		<b>98,4%</b>	<b>1.613.450</b>

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

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del período.

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

(4) No incluye el museo de los niños (3.732 m<sup>2</sup>).

(5) No incluye el museo de los niños (1.261 m<sup>2</sup>).

(6) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

(7) 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 septiembre

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

Centro Comercial	IT 17	IT 16	Var a/a
Alto Palermo	973,5	760,2	28,1%
Abasto Shopping	1.098,0	953,7	15,1%
Alto Avellaneda	1.014,1	875,1	15,9%
Alcorta Shopping	481,9	412,2	16,9%
Patio Bullrich	278,5	246,5	13,0%
Buenos Aires Design	130,4	102,7	27,0%
Dot Baires Shopping	842,8	717,2	17,5%
Soleil	400,2	292,1	37,0%
Distrito Arcos	319,6	213,4	49,8%
Alto Noa Shopping	372,3	312,7	19,0%
Alto Rosario Shopping	742,6	593,2	25,2%
Mendoza Plaza Shopping	650,7	574,5	13,3%
Córdoba Shopping	269,6	220,4	22,3%
La Ribera Shopping <sup>(1)</sup>	180,8	152,9	18,2%
Alto Comahue	216,2	162,2	33,3%
<b>Total</b>	<b>7.971,2</b>	<b>6.589,0</b>	<b>21,0%</b>

(1) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

### Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre

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

Tipo de Negocio	IT 17	IT 16	Var a/a
Tienda Ancla	417,5	366,9	13,8%
Vestimenta y calzado	4.130,3	3.318,0	24,5%
Entretenimiento	349,2	290,1	20,4%
Hogar	219,5	189,6	15,8%
Restaurant	900,4	665,0	35,4%
Misceláneos	910,1	736,0	23,7%
Servicios	54,8	88,6	-38,2%
Electro	989,4	934,8	5,8%
<b>Total</b>	<b>7.971,2</b>	<b>6.589,0</b>	<b>21,0%</b>

### Ingresos por alquileres acumulados al 30 de septiembre

(por concepto, para tres meses de cada año fiscal, en ARS millones)

	IT 17	IT 16	Var a/a
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	374,8	272,7	37,5%
Alquileres Porcentuales	150,3	141,0	6,6%
<b>Total de alquileres</b>	<b>525,1</b>	<b>413,7</b>	<b>26,9%</b>
Ingresos por cargos de admisión	61,9	45,1	37,3%
Gerenciamiento	10,7	7,2	48,5%
Estacionamiento	46,1	36,9	24,8%
Comisiones	21,3	15,7	35,0%
Ingresos por publicidad no tradicional	16,1	12,5	28,5%
Otros	2,2	1,6	33,5%
<b>Ingresos netos de Expensas y FPC</b>	<b>683,3</b>	<b>532,8</b>	<b>28,3%</b>
Expensas y FPC	313,9	251,9	24,6%
<b>Total (2)</b>	<b>997,3</b>	<b>784,7</b>	<b>27,1%</b>

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 43,2 millones

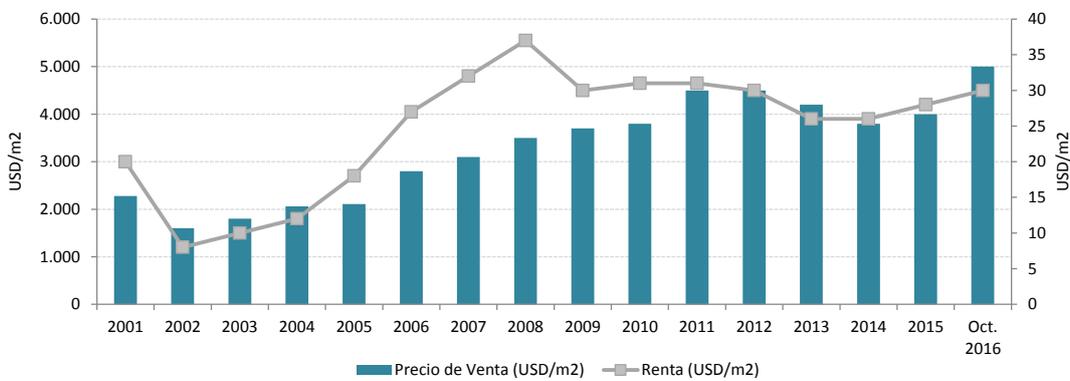
(2) No incluye Patio Olmos.

### 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 30 para el segmento A+. La vacancia se ubicó en niveles del 6%, considerablemente por debajo de finales del año 2015.

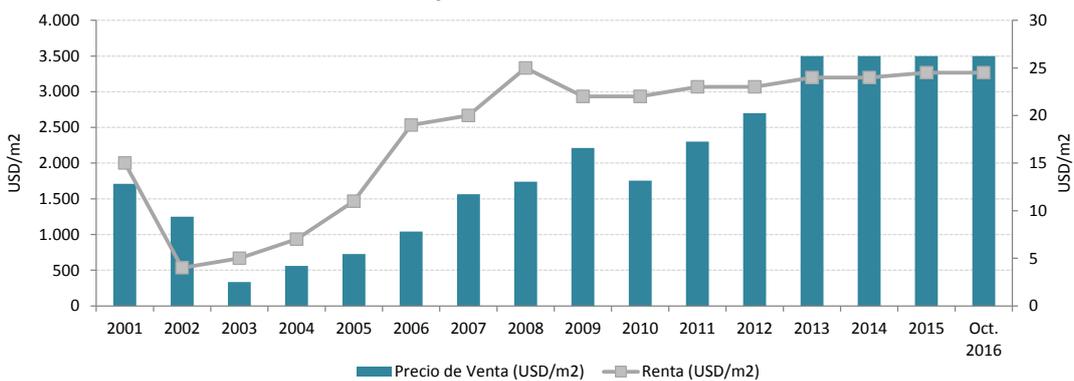
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para la siguiente década. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m<sup>2</sup> 24,5.

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 período de tres meses del ejercicio fiscal 2017, los ingresos de oficinas se incrementaron un 47,2% en relación a igual período de 2016, explicado principalmente por la depreciación del peso respecto al dólar. El EBITDA del segmento creció en el período bajo análisis un 48,6% comparado con igual período de 2016, en línea con el incremento de los ingresos.

en ARS Millones	IT 17	IT 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	91,4	62,1	47,2%
Resultado Operativo	46,8	21,3	119,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	24,5	26,6	-7,9%
EBITDA <sup>(1)</sup>	71,3	48,0	48,6%

(1) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones

	IT 17	IVT 16	IIIT 16	IIT 16	IT 16
Superficie alquilable	79.048	79.048	79.048	79.946	79.946
Ocupación	100,0%	98,6%	93,1%	94,0%	96,4%
Renta ARS/m2	382	386	388	342	245
Renta USD/m2	25,0	25,9	26,6	26,3	26,0

La superficie total alquilable durante del primer trimestre de 2017 fue de 79.048 m2, levemente inferior al stock de oficinas observado en el mismo período del año anterior producto de las ventas parciales realizadas del edificio Intercontinental Plaza. En comparación con igual trimestre de 2016, la ocupación aumentó en 3,6pp debido al alquiler de los pisos vacantes en el edificio Suipacha. La renta se ubicó en USD/m2 25, levemente por debajo de los trimestres anteriores debido a que los contratos de alquiler firmados en Suipacha han sido menores al promedio del portfolio.

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

(ARS miles)

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m <sup>2</sup> (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA Propiedades Comerciales	Valor libro (3)
<b>Oficinas</b>					
Edificio República	22/12/2014	19.885	100,0%	100%	664.379
Torre Bankboston (Della Paolera)	22/12/2014	14.873	100,0%	100%	509.188
Intercontinental Plaza	22/12/2014	6.569	100,0%	100%	118.590
Bouchard 710	22/12/2014	15.014	100,0%	100%	490.793
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	100,0%	100%	108.749
Dot Building (5)	28/11/2006	11.242	100,0%	80%	120.827
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>79.048</b>	<b>100,0%</b>	<b>N/A</b>	<b>2.012.526</b>
<b>Otras Propiedades</b>					
Ex - Nobleza Piccardo (6)	31/05/11	109.610	78,1%	50%	81.003
Otras Propiedades (4)	N/A	42.919	29,4%	N/A	52.610
<b>Subtotal Otras Propiedades</b>		<b>152.529</b>	<b>64,4%</b>	<b>N/A</b>	<b>133.613</b>
<b>TOTAL OFICINAS Y OTROS</b>		<b>231.577</b>	<b>76,6%</b>	<b>N/A</b>	<b>2.146.139</b>

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/09/16. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/09/16.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 30/09/16 en cada propiedad.

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

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

(6) 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 <sup>(1)</sup>			Operaciones Financieras <sup>(2)</sup>		
	3M 16	3M 15	Var %	3M 16	3M 15	Var %
Ingresos	0,8	1,2	-32,0%	0,2	0,0	603,6%
Resultado Operativo	-13,3	146,4	-109,1%	-0,2	-0,1	55,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	0,2	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%
EBITDA	-13,1	146,5	-108,9%	-0,2	-0,1	55,1%

(1) Incluye Proyecto Torres Rosario (Condominios del Alto I).

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

El EBITDA del segmento Ventas y Desarrollos decreció un 108,9% durante el primer trimestre de 2017, producto principalmente de la venta parcial de 5.963 m2 del edificio Intercontinental Plaza en el primer trimestre de 2016 por ARS 155,9 millones.

## 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	PF2019	PF2018	PF2020
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. Durante el primer trimestre del PF 2017 ha comenzado la etapa de demolición y 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. Durante el primer trimestre del PF 2017 ha comenzado la etapa de demolición que ya lleva un avance del 30% y estimamos un plazo de obra 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 de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016  
(Expresado en millones de pesos)

Concepto	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos <sup>(1)</sup>	Eliminaciones inter- segmentos	Estado de resultados
Ingresos	775.745	340.056	-7.322	-	1.108.479
Costos	-137.842	-346.691	3.640	-	-480.893
<b>Ganancia bruta</b>	<b>637.903</b>	<b>-6.635</b>	<b>-3.682</b>	<b>-</b>	<b>627.586</b>
Resultado por venta de propiedades	-	-	-	-	-
Gastos generales y de administración	-64.279	-	110	-	-64.169
Gastos de comercialización	-59.902	-	695	-	-59.207
Otros resultados operativos, netos	-3.683	-	-337	-	-4.020
<b>Ganancia operativa</b>	<b>510.039</b>	<b>-6.635</b>	<b>-3.214</b>	<b>-</b>	<b>500.190</b>

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

## VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 30 de septiembre de 2016 IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 194,8 millones. A continuación se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A.:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (US\$ MM) (1)	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	2,2	Variable	< 360 d
ON IRCP Clase I	ARS	26,6	26,5% / Badlar + 400 bps	may-17
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Otros préstamos	ARS	0,5	-	-
<b>Deuda Total de IRSA CP</b>		<b>389,3</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones (2)		194,8		
<b>Deuda Neta Consolidada</b>		<b>194,5</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 15,31, 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.

## 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

## **IX. Hechos Relevantes del período y Posteriores**

### ***Julio 2016: Adquisición de participación adicional indirecta en La Rural S.A.***

IRSA Propiedades Comerciales ha adquirido a FEG Entretenimientos S.A. un 25% de las acciones de **Entertainment Holdings S.A.**, (“EHSA”), empresa de la que ya poseía el 50%, y al Sr. Marcelo Figoli 1,25% de Entretenimiento Universal S.A. (“ENUSA”). El monto de la operación de adquisición fue fijado en la suma de ARS 66,5 millones, habiéndose abonado el 50%, en tanto el saldo restante se cancelará en mitades iguales en 60 y 90 días.

Asimismo, la Sociedad le vendió el 5% de las acciones de EHSA al **Sr. Diego Finkelstein**, empresa de la que ya poseía el 25%. El monto de venta fue fijado en la suma de ARS 13,45 millones, habiéndose percibido el 50%, en tanto el saldo será percibido en mitades iguales en 60 y 90 días.

Como consecuencia de ello, la Sociedad es titular del 70% del capital y votos de EHSA y el Sr. Diego Finkelstein del 30% restante.

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.

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.

### ***Julio 2016: Venta de unidades funcionales del edificio Intercontinental Plaza***

Con fecha 29 de julio de 2016, IRSA Propiedades Comerciales firmó un boleto de compra venta por 1.702 m2 correspondientes a dos pisos de oficinas y 16 unidades cocheras, del edificio Intercontinental Plaza a una parte no relacionada. El monto de la operación se fijó en la suma de US\$ 6,0 millones, de los cuales fueron abonados US\$ 4,4 millones y el remanente US\$ 1,6 millones se abonará al momento del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión, que se realizará en el mes de diciembre de 2016, según lo mencionado en el boleto de compra venta.

### ***Octubre 2016: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas***

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas que tuvo lugar el día 31 de octubre de 2016 a las 12:00 horas, se han tratado, entre otros, los siguientes temas:

- El pago de un dividendo en efectivo por hasta la suma de ARS 460 MM.
- Actualización del informe sobre contrato de servicios compartidos.
- Tratamiento de las sumas abonadas en concepto de impuesto a los bienes personales de los señores accionistas.
- Consideración de la renovación de la delegación en el directorio de las facultades para fijar la época y moneda de emisión, y demás términos y condiciones de las emisiones de obligaciones negociables

dentro del programa global de emisión de obligaciones negociables simples, por hasta us\$500.000.000 actualmente vigente de conformidad con lo aprobado por las asambleas de accionistas de fecha 31 de octubre de 2011 y 26 de marzo de 2015 y su ampliación por un monto adicional de U\$S100.000.000 de conformidad a lo aprobado por la asamblea de fecha 30 de octubre de 2015.

- Consideración del otorgamiento de indemnidades a los Sres. Directores, Síndicos y Gerentes que se desempeñen o se hayan desempeñado en la Sociedad en forma subsidiaria a las pólizas D&O.
- Consideración de la reforma del artículo décimo primero del estatuto social en cuanto a la renovación del directorio por tercios.

### ***Noviembre 2016: Anuncio de pago de dividendo en efectivo***

La reunión de Directorio de fecha 3 de noviembre de 2016 dispuso poner a disposición de los señores accionistas a partir del día 17 de noviembre de 2016, un dividendo en efectivo de \$460.000.000.- (moneda de curso legal en Argentina) equivalente al 365,038658054% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N0,10) \$0,365038658054 y un monto por ADR's (Pesos por ADR Arg.) de \$14,6015463222 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2016, pagadero a todos los accionistas que revistan tal calidad al 16 de noviembre de 2016 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

## X. Perspectivas para el próximo ejercicio fiscal

IRSA Propiedades Comerciales S.A. sigue mostrando un buen crecimiento de sus negocios, tanto de centros comerciales como de oficinas Premium. Si bien las ventas de locatarios en nuestros shoppings se han desacelerado durante el primer trimestre de 2017 respecto al año anterior, la ocupación se mantiene en niveles muy elevados y el público sigue eligiendo cada una de nuestras propuestas, así como también las corporaciones nacionales e internacionales más exigentes siguen eligiendo nuestros espacios de oficinas para instalarse.

Seguiremos activos durante todo el año promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas en nuestros shoppings ya que han demostrado ser muy efectivas en términos de ventas y generado muy buena aceptación por parte del público. Asimismo, prevemos seguir trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales shoppings a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores, comercios e inquilinos. En esta línea, lanzamos a inicios de 2017 el proyecto de ampliación de nuestro shopping Alto Palermo, que goza de una ubicación estratégica en el corazón de la ciudad y es el centro comercial que más vende por m<sup>2</sup> de nuestro portafolio. El proyecto, que consisten en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel, suma aproximadamente 4.000 m<sup>2</sup> de área bruta locativa al shopping, ya se han iniciado los trabajos de demolición y se prevé un plazo de obra de entre 18 y 24 meses.

Las oficinas continúan con firmes niveles de renta en USD/m<sup>2</sup> y una ocupación del portafolio del 100%.

Recientemente hemos lanzado un proyecto de oficinas en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires. El proyecto denominado "Polo Dot" contará en una 1° etapa con el desarrollo de una oficina de 11 pisos por aproximadamente 30.000 m<sup>2</sup> en un terreno propiedad de la compañía. Durante el primer trimestre del PF 2017 ha comenzado la etapa de demolición que ya lleva un avance del 30% y estimamos un plazo de obra de entre 18 y 24 meses para poner el edificio en operación. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial, en continuo crecimiento y esperamos contar con una elevada ocupación del edificio cuando finalice la construcción.

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina de cara a 2017. Contamos con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en un contexto de una industria con alto potencial de crecimiento.

Esperamos que durante todo el ejercicio 2017, IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder de real estate comercial en Argentina, sumando nuevas propiedades y superficie a su actual portafolio, nuevas marcas líderes en la industria y diferentes formatos para seguir creciendo en nuestro país ofreciendo las mejores propuestas comerciales a nuestros visitantes y los espacios más Premium a nuestros locatarios. Dada la posición financiera, la experiencia para captar oportunidades en el mercado y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados en el crecimiento y consolidación de nuestro portafolio.

# IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre y 30 de junio de 2016

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

	Nota	30.09.16	30.06.16
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión.....	10	3.916.076	3.908.178
Propiedades, planta y equipo.....	11	115.896	116.111
Propiedades para la venta.....	12	14.155	14.189
Activos intangibles.....	13	157.329	67.139
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	211.703	229.695
Activos por impuesto diferido.....	24	58.528	59.781
Créditos por impuesto a las ganancias y mínima presunta.....		249	249
Créditos por ventas y otros créditos.....	16	555.154	488.198
Inversiones en activos financieros.....	17	113.419	312.425
<b>Total del Activo no corriente.....</b>		<b>5.142.509</b>	<b>5.195.965</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios.....	14	21.014	18.202
Créditos por impuesto a las ganancias.....		289.129	345.815
Créditos por ventas y otros créditos.....	16	1.692.379	1.934.134
Inversiones en activos financieros.....	17	2.189.823	1.772.323
Instrumentos financieros derivados.....	23	15.056	-
Efectivo y equivalentes de efectivo.....	18	100.977	33.049
<b>Total del Activo corriente.....</b>		<b>4.308.378</b>	<b>4.103.523</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO.....</b>		<b>9.450.887</b>	<b>9.299.488</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante</b>			
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.....		895.482	816.600
<b>Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante.....</b>		<b>1.570.213</b>	<b>1.491.331</b>
Interés no controlante.....		218.068	180.784
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO.....</b>		<b>1.788.281</b>	<b>1.672.115</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas.....	19	338.680	326.069
Impuesto a las ganancias a pagar.....		28.115	-
Préstamos.....	22	5.423.280	5.266.576
Pasivos por impuesto diferido.....	24	194.589	186.368
Provisiones.....	21	27.935	26.286
<b>Total del Pasivo no corriente.....</b>		<b>6.012.599</b>	<b>5.805.299</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas.....	19	1.041.733	963.931
Impuesto a las ganancias a pagar.....		88.122	114.624
Remuneraciones y cargas sociales.....	20	56.449	107.382
Préstamos.....	22	456.643	626.492
Instrumentos financieros derivados.....	23	-	2.857
Provisiones.....	21	7.060	6.788
<b>Total del Pasivo corriente.....</b>		<b>1.650.007</b>	<b>1.822.074</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO.....</b>		<b>7.662.606</b>	<b>7.627.373</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO.....</b>		<b>9.450.887</b>	<b>9.299.488</b>

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

# IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

## Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses iniciados el 1° de julio de 2016 y 2015 y finalizados el 30 de septiembre 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	30.09.16	30.09.15
Ingresos por ventas, alquileres y servicios.....	26	768.423	590.518
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo.....	26	340.056	251.878
Costos.....	27	(480.892)	(358.382)
<b>Ganancia bruta .....</b>		<b>627.587</b>	<b>484.014</b>
Resultado por venta de propiedades de inversión .....	10	-	155.868
Gastos generales y de administración .....	28	(64.169)	(53.333)
Gastos de comercialización.....	28	(59.207)	(35.300)
Otros resultados operativos, netos .....	30	(4.020)	(4.803)
<b>Ganancia operativa .....</b>		<b>500.191</b>	<b>546.446</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	16.056	(2.642)
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias .</b>		<b>516.247</b>	<b>543.804</b>
Ingresos financieros .....	31	71.609	34.421
Costos financieros .....	31	(290.686)	(244.656)
Otros resultados financieros .....	31	(83.495)	(160.938)
Resultados financieros, netos.....		<b>(302.572)</b>	<b>(371.173)</b>
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias .....</b>		<b>213.675</b>	<b>172.631</b>
Impuesto a las ganancias.....	24	(116.064)	(61.499)
<b>Ganancia del período .....</b>		<b>97.611</b>	<b>111.132</b>
<b>Total de resultados integrales del período .....</b>		<b>97.611</b>	<b>111.132</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante .....		78.882	103.002
Interés no controlante.....		18.729	8.130
<b>Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:</b>			
Básico .....		0,63	0,82
Diluido .....		0,63	0,82

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

# IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

## Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre 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	30.09.16	30.09.15
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo generado por las operaciones .....	18	627.959	439.771
Impuesto a las ganancias pagado .....		(50.445)	(63.327)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas.....</b>		<b>577.514</b>	<b>376.444</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Aportes irrevocables en negocios conjuntos y asociadas .....	8 y 9	(1.000)	(10.500)
Aumento de propiedades de inversión.....	10	(63.278)	(46.578)
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....	11	(4.628)	(2.802)
Adquisición de activos intangibles .....	13	(1.415)	-
Anticipos a proveedores .....		-	(612)
Préstamos otorgados a partes relacionadas.....		(75.750)	-
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas.....		312.916	-
Cobros por venta de propiedades de inversión.....		-	316.579
Aumento por compra/suscripción de activos financieros.....		(2.114.831)	(1.089.639)
Disminución por venta/rescate de activos financieros.....		1.748.780	479.192
Intereses cobrados de activos financieros .....		25.315	4.392
Egreso de fondos, neto por adquisición de sociedades .....		(29.517)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión.....</b>		<b>(203.408)</b>	<b>(349.968)</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Emisión obligaciones negociables no convertibles.....		-	403.051
Préstamos obtenidos.....		3.936	407.363
Cancelación de préstamos .....		(57.889)	(376.146)
Cancelación de intereses de préstamos de partes relacionadas.....		-	(96.006)
Cancelación de arrendamientos financieros .....		(488)	(687)
Dividendos pagados .....		-	(42.773)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes.....		(14.666)	(4.502)
Intereses pagados.....		(242.357)	(27.111)
Pagos por contratos de futuros en moneda extranjera.....		(3.890)	(10.613)
Cobro de instrumentos financieros derivados .....		8.993	-
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación.</b>		<b>(306.361)</b>	<b>252.576</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo .....</b>		<b>67.745</b>	<b>279.052</b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio.....	18	33.049	303.499
Ganancia por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo .....		183	8.791
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período .....</b>	<b>18</b>	<b>100.977</b>	<b>591.342</b>

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

**Oficinas Centrales**

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

[www.irsacp.com.ar](http://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](mailto: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

**Auditores 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](mailto:shareowner-svcs@bankofny.com)



Símbolo BCBA: **IRCP** / Símbolo Nasdaq: **IRCP**