

**IRSA**

PROPIEDADES  
COMERCIALES

# Anuncio de Resultados

## Segundo Trimestre PF 2017



Alto Noa Shopping – Salta (Argentina)

**IRSA Propiedades Comerciales lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al período de seis meses del año fiscal 2017**

**Lunes, 13 de febrero de 2017, 15:00hs Buenos Aires (13:00hs US EST)**

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=iMsv5lcReh8Udk2%2Bb3CL2Q%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

---

**PLAYBACK**

**Disponible hasta el 20 de febrero de 2017**

**Llamar al:**

**1-877-344-7529**

**1-412-317-0088**

**Replay access code: 10100691**

---

Para mayor información

**Alejandro Elsztain – CEO**

**Matías Gaivironsky – CFO**

**+ (5411) 4323 7449**

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

## Hechos destacados del Período

- La ganancia neta para el periodo de 6 meses de 2017 fue de ARS 518,4 millones comparado con una ganancia de ARS 432,2 millones en igual periodo de 2016.
- El EBITDA de la compañía alcanzo los ARS 1.318,3 millones en el periodo de 6 meses de 2017 en tanto el EBITDA de los segmentos de renta creció un 28,6% en relación a igual periodo de 2016.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 19,9% en el periodo de 6 meses de 2017 comparado con 2016 en tanto la ocupación del Portfolio alcanzo el 98,4%.
- Mantuvimos una ocupación del 100% en nuestro portfolio de oficinas Premium.
- Durante noviembre de 2016, hemos pagado un dividendo en efectivo de ARS 460 millones, equivalente a ARS 0,3650 por acción y ARS 14,6015 por ADR.

**Buenos Aires, 9 de febrero de 2017** - 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 período de seis meses del ejercicio fiscal 2017 finalizado el 31 de diciembre de 2016.

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

**Resultados consolidados**

	IIT 17	IIT 16	Var a/a	6M 17	6M 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios <sup>(1)</sup>	911,2	706,1	29,0%	1.679,6	1.296,6	29,5%
Resultado Operativo	693,6	477,5	45,3%	1.197,0	1.023,9	16,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	59,9	58,3	2,9%	121,4	119,6	1,5%
<b>EBITDA<sup>(2)</sup></b>	<b>753,6</b>	<b>535,7</b>	<b>40,7%</b>	<b>1.318,3</b>	<b>1.143,5</b>	<b>15,3%</b>
<b>EBITDA segmento de Renta<sup>(3)</sup></b>	<b>735,2</b>	<b>558,4</b>	<b>31,7%</b>	<b>1.319,9</b>	<b>1.026,0</b>	<b>28,6%</b>
<b>Ganancia del Período</b>	<b>420,8</b>	<b>321,1</b>	<b>31,1%</b>	<b>518,4</b>	<b>432,2</b>	<b>19,9%</b>

(1) No incluye Ingresos por Expensas ni Fondo de Promoción Colectivo

(2) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones

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

Los Ingresos de la compañía crecieron un 28,6% en el período de seis meses del ejercicio 2017 comparado con igual periodo de 2016, principalmente debido a mayores ingresos del segmento centros comerciales que crecieron 25,3% y de oficinas dada la evolución del tipo de cambio que impactó positivamente en sus contratos denominados en dólares. El EBITDA alcanzó los ARS 1.318,3 (+15,3%) millones durante el período de seis meses del ejercicio 2017, mientras que el EBITDA de nuestros segmentos de renta (Centros Comerciales y Oficinas) creció un 28,6%. La diferencia se explica principalmente por menores ventas de propiedades de inversión durante el período en análisis.

El Resultado Neto para el período alcanzó los ARS 518,4 millones, un 19,9% mayor que el mismo período del año anterior, explicado principalmente por el incremento en el resultado operativo y menores costos financieros.

## II. Centros Comerciales

Durante el período de seis meses del ejercicio 2017, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 17.815,5 millones, un 19,9% por encima de las observadas en igual período de 2016, aunque desacelerándose respecto de los trimestres anteriores producto de la retracción que viene evidenciando el consumo. La superficie alquilable de nuestro portfolio aumentó aproximadamente en 2.300 m<sup>2</sup>, principalmente explicado por la finalización de la segunda etapa de expansión de Distrito Arcos y la incorporación de importantes locatarios como Megatlon, Farmacity, Akiabara, Stock Center y Mishka. 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)

	IIT 17	IIT 16	Var a/a	6M 17	6M 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	812,0	660,7	22,9%	1.495,3	1.193,5	25,3%
Resultado Operativo	570,8	485,0	17,7%	1.047,5	869,7	20,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	36,8	34,1	7,8%	73,4	69,1	6,3%
EBITDA	607,6	519,1	17,0%	1.120,9	938,7	19,4%

### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IIT 17	IT 17	IVT 16	IIIT 16	IIT 16
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	337.396	335.032	333.155	334.079	333.719
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	9.809,3	8.006,2	7.910,9	6.132,2	8.273,8
Ocupación	98,4%	98,4%	98,4%	98,6%	99,0%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de seis meses un 25,3% en tanto el EBITDA alcanzó los ARS 1.120,9 millones (+19,4% respecto al mismo período de 2016). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 75,0%, 3.7 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	18.966	144	100,0%	99,5%	78.511
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	jul-94	36.827	172	100,0%	99,8%	102.175
Alto Avellaneda	nov-97	36.040	136	100,0%	99,9%	49.813
Alcorta Shopping	jun-97	15.377	113	100,0%	92,3%	54.819
Patio Bullrich	oct-98	11.760	90	100,0%	100,0%	58.984
Buenos Aires Design	nov-97	14.352	63	53,7%	96,0%	2.386
Dot Baires Shopping	may-09	49.847	159	80,0%	100,0%	384.909
Soleil	jul-10	13.991	78	100,0%	99,6%	97.089
Distrito Arcos	dic-14	14.508	66	90,0%	97,7%	270.860
Alto Noa Shopping	mar-95	19.038	90	100,0%	99,4%	18.363
Alto Rosario Shopping <sup>(5)</sup>	nov-04	29.515	149	100,0%	99,5%	77.804
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.146	141	100,0%	94,8%	50.764
Córdoba Shopping	dic-06	15.299	109	100,0%	100,0%	40.150
La Ribera Shopping <sup>(6)</sup>	ago-11	9.841	66	50,0%	97,4%	24.163
Alto Comahue	mar-15	9.890	104	99,6%	97,4%	307.629
Patio Olmos <sup>(7)</sup>						23.899
<b>Total Centros Comerciales</b>		<b>337.396</b>	<b>1.680</b>		<b>98,4%</b>	<b>1.642.318</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 periodo.

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

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

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

(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 31 de diciembre

(por Centro Comercial, en ARS millones)

Centro Comercial	IIT 17	IIT 16	Var a/a	6M 17	6M 16	Var a/a
Alto Palermo	1.234,6	1.036,5	19,1%	2.208,0	1.796,7	22,9%
Abasto Shopping	1.322,7	1.150,5	15,0%	2.424,0	2.104,3	15,2%
Alto Avellaneda	1.241,8	1.121,9	10,7%	2.259,1	1.991,8	13,4%
Alcorta Shopping	682,3	583,2	17,0%	1.195,5	993,0	20,4%
Patio Bullrich	376,6	306,1	23,1%	657,1	552,5	18,9%
Buenos Aires Design	139,3	105,9	31,5%	269,7	208,7	29,2%
Dot Baires Shopping	1.116,4	974,9	14,5%	1.959,2	1.692,1	15,8%
Soleil	453,1	333,5	35,9%	853,2	625,6	36,4%
Distrito Arcos	420,0	257,3	63,2%	739,5	470,6	57,1%
Alto Noa Shopping	424,7	376,6	12,8%	797,0	689,3	15,6%
Alto Rosario Shopping	885,2	748,4	18,3%	1.626,0	1.341,0	21,3%
Mendoza Plaza Shopping	706,9	629,6	12,3%	1.354,6	1.204,1	12,5%
Córdoba Shopping	337,6	287,6	17,4%	607,2	508,0	19,5%
La Ribera Shopping <sup>(1)</sup>	198,4	163,7	21,2%	379,2	316,6	19,7%
Alto Comahue	269,8	198,3	36,1%	486,2	360,6	34,9%
<b>Total</b>	<b>9.809,3</b>	<b>8.273,8</b>	<b>18,6%</b>	<b>17.815,5</b>	<b>14.854,8</b>	<b>19,9%</b>

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

## Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)

Tipo de Negocio	IIT 17	IIT 16	Var %	6M 17	6M 16	Var %
Tienda Ancla	527,7	455,9	15,8%	945,2	822,8	14,9%
Vestimenta y calzado	5.586,9	4.492,0	24,4%	9.746,1	7.810,0	24,8%
Entretenimiento	206,8	177,3	16,6%	559,6	463,1	20,8%
Hogar	252,1	208,6	20,8%	471,5	398,2	18,4%
Restaurant	871,4	637,8	36,6%	1.771,8	1.303,3	35,9%
Misceláneos	1.208,5	1.008,5	19,8%	2.122,0	1.743,4	21,7%
Servicios	53,4	117,5	-54,5%	108,2	205,3	-47,3%
Electro	1.102,6	1.176,2	-6,3%	2.091,1	2.108,7	-0,8%
<b>Total</b>	<b>9.809,3</b>	<b>8.273,8</b>	<b>18,6%</b>	<b>17.815,5</b>	<b>14.854,8</b>	<b>19,9%</b>

## Ingresos por alquileres acumulados al 31 de diciembre

(por concepto, en ARS millones)

	IIT 17	IIT 16	Var %	6M 17	6M 16	Var %
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	411	306	34,3%	786	579	35,8%
Alquileres Porcentuales	232	221	5,2%	383	362	5,7%
<b>Total de alquileres</b>	<b>643</b>	<b>527</b>	<b>22,1%</b>	<b>1.169</b>	<b>940</b>	<b>24,2%</b>
Ingresos por cargos de admisión	64	48	32,5%	126	93	34,8%
Gerenciamiento	12	10	14,7%	23	18	28,6%
Estacionamiento	49	38	27,6%	95	75	26,3%
Comisiones	24	18	31,7%	45	34	33,3%
Ingresos por publicidad no tradicional	16	18	-8,0%	32	30	7,2%
Otros	4	1	176,7%	6	3	101,9%
<b>Ingresos netos de Expensas y FPC</b>	<b>812</b>	<b>661</b>	<b>22,9%</b>	<b>1.495</b>	<b>1.193</b>	<b>25,3%</b>
Expensas y FPC	376	329	14,3%	690	581	18,8%
<b>Total (2)</b>	<b>1.188</b>	<b>990</b>	<b>20,0%</b>	<b>2.186</b>	<b>1.775</b>	<b>23,2%</b>

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 91 millones

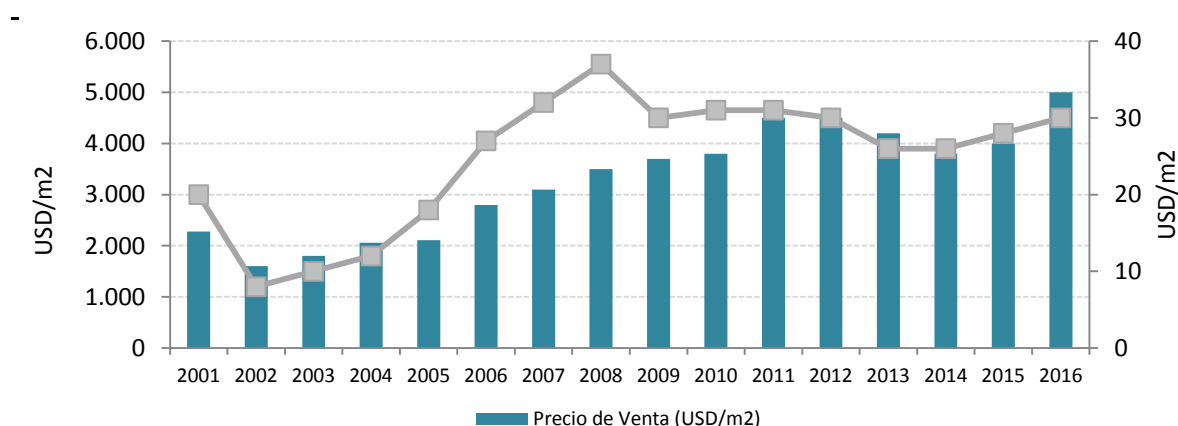
(2) No incluye Patio Olmos.

### 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 5,3%, considerablemente por debajo de finales del año 2015.

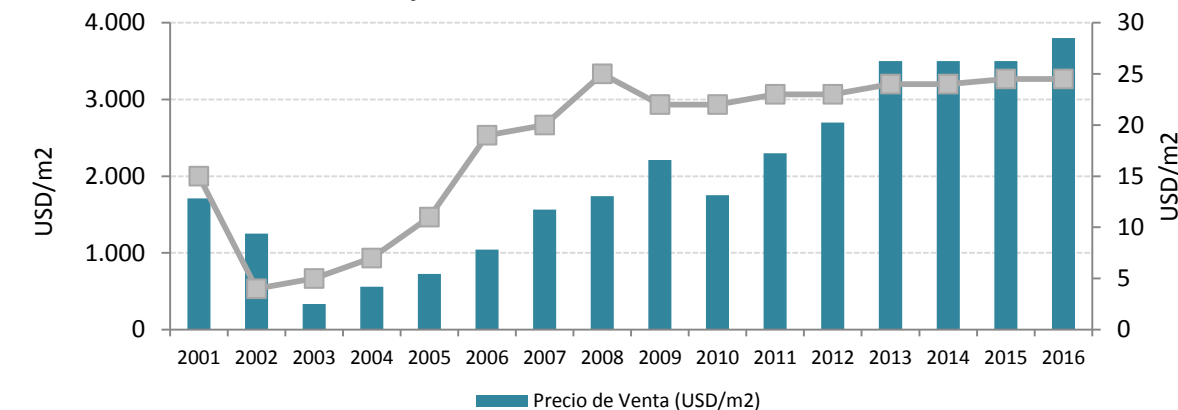
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m<sup>2</sup> 24,5.

**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 seis meses del ejercicio fiscal 2017, los ingresos de oficinas se incrementaron un 76,0% 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 128% comparado con igual período de 2016, explicado principalmente por el incremento de los ingresos sumado al resultado de ARS 44,0 millones generados por la combinación del negocio de Entertainment Holding S.A., que posee en forma indirecta el 35% del La Rural S.A, que tiene la concesión del Predio ferial de Palermo, en la ciudad de Buenos Aires.



	IIT 17	IIT 16	Var a/a	6M 17	6M 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	106,5	50,3	111,6%	197,9	112,5	76,0%
Resultado Operativo	104,4	14,7	608,1%	151,2	36,1	318,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	23,2	24,5	-5,4%	47,7	51,2	-6,7%
<b>EBITDA</b>	<b>127,6</b>	<b>39,3</b>	<b>225,0%</b>	<b>199,0</b>	<b>87,3</b>	<b>128,0%</b>

	IIT 17	IT 17	IVT 16	IIIT 16	IIT 16
Superficie alquilable	77.252	79.048	79.048	79.048	79.946
Ocupación	100,0%	100,0%	98,6%	93,1%	94,0%
Renta ARS/m2	406	382	386	388	342
Renta USD/m2	25,6	25,0	25,9	26,6	26,3

La superficie total alquilable durante el segundo trimestre de 2017 fue de 77.252 m2, levemente inferior a la observada en el mismo período del año anterior producto de las ventas parciales realizadas del edificio Intercontinental Plaza. Por segundo trimestre consecutivo, el portfolio mantuvo ocupación del 100%, aumentando en 6,0 p.p. respecto a igual trimestre de 2016 debido al alquiler de dos pisos vacantes del edificio Republica, un piso de la Torre BankBoston y dos pisos del edificio Suipacha. La renta se ubicó en USD/m2 25,6, 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 31 de diciembre 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%	658.537
Torre Bankboston (Della Paolera)	22/12/2014	14.873	100,0%	100%	505.628
Intercontinental Plaza	22/12/2014	4.774	100,0%	100%	71.826
Bouchard 710	22/12/2014	15.014	100,0%	100%	486.922
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	100,0%	100%	105.762
Dot Building (5)	28/11/2006	11.242	100,0%	80%	113.977
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>77.252</b>	<b>100,0%</b>	<b>N/A</b>	<b>1.942.652</b>
<b>Otras Propiedades</b>					
Ex - Nobleza Piccardo(6)	31/05/11	109.610	78,1%	50%	80.496
Otras Propiedades(4)	N/A	13.992	90,3%	N/A	51.651
<b>Subtotal Otras Propiedades</b>		<b>123.602</b>	<b>79,5%</b>	<b>N/A</b>	<b>132.147</b>
<b>TOTAL OFICINAS Y OTROS</b>		<b>200.854</b>	<b>87,4%</b>	<b>N/A</b>	<b>2.074.799</b>

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/12/16. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/12/16.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 31/12/16 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>		
	6M 17	6M 16	Var %	6M 17	6M 16	Var %
Ingresos	0,5	1,2	100,0%	0,4	0,3	26,9%
Resultado Operativo	18,6	128,9	-85,6%	-2,1	-0,0	4261,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	0,3	0,4	-29,6%	-	-	0,0%
EBITDA	18,9	129,3	-85,4%	-2,1	-0,0	4261,7%

(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 85,4% durante el primer semestre de 2017, producto principalmente de menores ventas del edificio Intercontinental Plaza. Mientras que en el primer semestre de 2016 se habían vendido 5.963 m2 de este edificio, en el primer semestre del ejercicio 2017 solo se vendieron 1.795 m2.

## 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	PF2019	PF2020
ABL (m2)	32.000	3.884	16.012
% de IRSA Propiedades Comerciales	80%	100%	45%
Monto de inversión est. al 100% (USD millones)	65	28,5	101
Avance de Obra (%)	0,9%	0%	0,1%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 8-10	USD 4-6	USD 5-7

### 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 segundo trimestre del PF 2017 concluyó la etapa de demolición.

### 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 32.000 m2 sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contratos de alquiler por aproximadamente el 75% de la superficie, previo al inicio de la obra. Durante el segundo trimestre del PF 2017 comenzó la etapa de obra en la cual 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 elevada ocupación.

### Edificio Catalinas

El edificio a construir constará de 35.468 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 16.012 m2 correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio a construir. Durante el segundo trimestre del PF 2017 se dio inicio al comienzo de la obra previéndose 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2016  
(Expresado en miles de pesos)

Concepto	Resultado por segmento	Ajuste por Gastos y FPC	Negocios conjuntos <sup>(1)</sup>	Eliminaciones inter-segmentos	Estado de resultados
Ingresos	1.694.170	744.179	-14.553	-	2.423.796
Costos	-271.283	-757.307	7.711	-	-1.020.879
<b>Ganancia bruta</b>	<b>1.422.887</b>	<b>-13.128</b>	<b>-6.842</b>	<b>-</b>	<b>1.402.917</b>
Resultado por venta de propiedades	47.171	-	-	-	47.171
Gastos generales y de administración	-153.717	-	493	-	-153.224
Gastos de comercialización	-125.510	-	1.094	-	-124.416
Otros resultados operativos, netos	24.421	-	103	-	24.524
<b>Ganancia operativa</b>	<b>1.215.252</b>	<b>-13.128</b>	<b>-5.152</b>	<b>-</b>	<b>1.196.972</b>

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

## VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 31 de diciembre de 2016 IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 199,7 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	7,0	Variable	< 360 d
ON IRCP Clase I	ARS	25,6	26,5% / Badlar + 400 bps	mar-17
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Otros préstamos	ARS	0,3	-	-
<b>Deuda Total de IRSA CP</b>		<b>392,9</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones (2)		193,2		
<b>Deuda Neta Consolidada</b>		<b>199,7</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 15,89, 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.

<b>Año</b>	<b>Dividendos en efectivo (\$)</b>	<b>Dividendos en acciones</b>	<b>Total por acción (\$)</b>
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
IIQ17	460.000.000	-	0,3650

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

### ***Noviembre 2016: 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, el cual fue pagado a todos los accionistas que revestían tal calidad al 16 de noviembre de 2016 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

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

Con fecha 27 de diciembre de 2016, IRSA Propiedades Comerciales vendió a una parte no relacionada 1.795 m2 rentables correspondientes a dos pisos de oficina, y 16 unidades de cocheras, del edificio Intercontinental Plaza ubicado en el barrio de "Montserrat" de la Ciudad de Buenos Aires. El monto de la operación se fijó en la suma de US\$ 6,0 millones, los cuales han sido abonados en su totalidad.

### ***Diciembre 2016: Valor Nominal acciones IRSA CP***

El capital social IRSA Propiedades Comerciales estaba originalmente representado por acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 0,1 por acción y un voto cada una. Con fecha 18 de diciembre de 2016 la Inspección General de Justicia procedió a inscribir la modificación de los estatutos sociales por la que se reformó el valor nominal de las acciones llevándolo de valor nominal de \$ 0,1 a \$ 1 cada una. Dicha modificación notificada a través de la CNV resultó inscrita bajo el número 20.264 del libro 62 T° - de sociedades por acciones.

Con fecha 18 de octubre, la CNV aprobó trámite de Transferencia de Oferta Pública y Cotización por cambio de VN de las acciones de \$ 0,10 a \$ 1 cada una.

### ***Enero 2017: Suscripción de acciones Avenida Inc***

La compañía de e-commerce Avenida Inc. ("Avenida") ha modificado sus accionistas producto de la salida de sus dos principales inversores que decidieron no inyectar más fondos a raíz de importantes pérdidas que han tenido en operaciones afines en el exterior.

Con fecha 20 de enero de 2017 se emitió capital en el marco de una nueva ronda de inversión por USD 3,8 millones, donde participaron tanto la Sociedad con un aporte de USD 460.000 y la capitalización de un crédito que tenía con Avenida por USD 229.515, así como también nuevos inversores, incrementando la Sociedad su participación al 17,3% del capital social de Avenida. Debe mencionarse que Avenida ha reservado la cantidad de 385.103 acciones para un plan de acciones.

Asimismo, la sociedad es el único accionista que tiene una opción (warrant) de adquirir 3.976.225 acciones preferidas adicionales a un precio por acción de USD 0,10 por un plazo que será el menor de 18 meses o la realización de una emisión de capital, sujeta a determinadas condiciones que incrementaría, en caso de ejercicio, su participación al 25% del capital social de Avenida.

En este contexto, Avenida ha modificado su management y su modelo y estrategia de negocio.

## X. Breve comentario sobre perspectivas para el próximo trimestre

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 semestre 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. El portfolio mantuvo plena ocupación durante todo el semestre del ejercicio fiscal en curso y una renta promedio de USD/m<sup>2</sup> 25,6.

Seguiremos activos durante todo el año promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas en nuestros shoppings ya que han demostrado ser muy efectivas en términos de ventas y generado muy buena aceptación por parte del público. Asimismo, prevemos seguir trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales shoppings a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores, comercios e inquilinos.

En relación a los proyectos de oficinas lanzados a comienzo del ejercicio, estamos avanzando en el desarrollo de la primera etapa de "Polo Dot" que consiste en un edificio de oficina de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m<sup>2</sup> en un terreno propiedad de la compañía y que será el primer "Office Park" en Buenos Aires. Estimamos su operación para el período fiscal 2019. 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, dado que a la fecha ya se encuentra alquilado en un 75%. Asimismo, la obra de oficinas de Catalinas, en manos de nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A., del cual poseemos 16.012 m<sup>2</sup>, ya se encuentra en proceso y esperamos finalice para el ejercicio fiscal 2020.

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina de cara al segundo semestre del período 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 portfolio, 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 portfolio.

# IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre 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	31.12.16	30.06.16
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión.....	10	3.852.174	3.908.178
Propiedades, planta y equipo.....	11	112.834	116.111
Propiedades para la venta.....	12	14.155	14.189
Activos intangibles.....	13	101.695	67.139
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	351.108	229.695
Activos por impuesto diferido.....	23	55.861	59.781
Créditos por impuesto a las ganancias y mínima presunta.....		27.655	249
Créditos por ventas y otros créditos.....	16	703.022	488.198
Inversiones en activos financieros.....	15	100.076	312.425
<b>Total del Activo no corriente.....</b>		<b>5.318.580</b>	<b>5.195.965</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios.....	14	23.356	18.202
Créditos por impuesto a las ganancias.....		54.871	345.815
Créditos por ventas y otros créditos.....	16	1.577.084	1.934.134
Inversiones en activos financieros.....	15	1.313.571	1.772.323
Instrumentos financieros derivados.....	15	6.056	-
Efectivo y equivalentes de efectivo.....	15	1.304.243	33.049
<b>Total del Activo corriente.....</b>		<b>4.279.181</b>	<b>4.103.523</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO.....</b>		<b>9.597.761</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
Reserva para futuros dividendos.....		356.598	-
Cambios en interés no controlante.....		(19.770)	(19.770)
Resultados no asignados.....		479.141	816.600
<b>Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante.....</b>		<b>1.510.470</b>	<b>1.491.331</b>
Interés no controlante.....		242.550	180.784
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO.....</b>		<b>1.753.020</b>	<b>1.672.115</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas.....	19	325.218	326.069
Impuesto a las ganancias a pagar.....		763	-
Préstamos.....	22	5.627.033	5.266.576
Pasivos por impuesto diferido.....	23	155.717	186.368
Provisiones.....	21	17.475	26.286
<b>Total del Pasivo no corriente.....</b>		<b>6.126.206</b>	<b>5.805.299</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas.....	19	906.395	963.931
Impuesto a las ganancias a pagar.....		46.644	114.624
Remuneraciones y cargas sociales.....	20	87.579	107.382
Préstamos.....	22	654.628	626.492
Instrumentos financieros derivados.....	15	-	2.857
Provisiones.....	21	23.289	6.788
<b>Total del Pasivo corriente.....</b>		<b>1.718.535</b>	<b>1.822.074</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO.....</b>		<b>7.844.741</b>	<b>7.627.373</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO.....</b>		<b>9.597.761</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 seis y tres meses iniciados el 1° de julio y 1° de octubre de 2016 y 2015 y finalizados al 31 de diciembre 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	Seis meses		Tres meses	
		31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Ingresos por ventas, alquileres y servicios .....	24	1.679.617	1.296.643	911.194	706.125
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo ..	24	744.179	588.585	404.123	336.707
Costos .....	25	(1.020.879)	(813.510)	(539.987)	(455.128)
<b>Ganancia bruta.....</b>		<b>1.402.917</b>	<b>1.071.718</b>	<b>775.330</b>	<b>587.704</b>
Resultado por venta de propiedades de inversión.....	10	47.171	155.853	47.171	-
Gastos generales y de administración.....	25	(153.224)	(110.004)	(89.055)	(56.671)
Gastos de comercialización .....	25	(124.416)	(77.836)	(65.209)	(42.536)
Otros resultados operativos, netos.....	27	24.524	(15.834)	28.544	(11.046)
<b>Ganancia operativa.....</b>		<b>1.196.972</b>	<b>1.023.897</b>	<b>696.781</b>	<b>477.451</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos .....	8,9	36.696	(3.780)	20.640	(1.138)
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias.....</b>		<b>1.233.668</b>	<b>1.020.117</b>	<b>717.421</b>	<b>476.313</b>
Ingresos financieros.....	28	133.990	324.525	85.973	290.104
Costos financieros .....	28	(670.592)	(1.750.325)	(403.498)	(1.505.669)
Otros resultados financieros.....	28	49.973	940.577	133.468	1.101.515
Resultados financieros, netos .....		(486.629)	(485.223)	(184.057)	(114.050)
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias.....</b>		<b>747.039</b>	<b>534.894</b>	<b>533.364</b>	<b>362.263</b>
Impuesto a las ganancias .....	23	(228.593)	(102.648)	(112.529)	(41.149)
<b>Ganancia del período.....</b>		<b>518.446</b>	<b>432.246</b>	<b>420.835</b>	<b>321.114</b>
<b>Total de resultados integrales del período.....</b>		<b>518.446</b>	<b>432.246</b>	<b>420.835</b>	<b>321.114</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante.....		479.139	379.239	400.257	276.237
Interés no controlante .....		39.307	53.007	20.578	44.877
<b>Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:</b>					
Básico.....		3,80	3,01	3,18	2,19
Diluido .....		3,80	3,01	3,18	2,19

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 seis meses finalizados el 31 de diciembre 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	31.12.16	31.12.15
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo generado por las operaciones .....	17	1.163.761	449.672
Impuesto a las ganancias pagado .....		(158.147)	(470.849)
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades operativas .....</b>		<b>1.005.614</b>	<b>(21.177)</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición y aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas .....		(1.000)	(21.000)
Aumento de propiedades de inversión.....	10	(78.928)	(101.750)
Adquisición de propiedades, planta y equipo .....	11	(10.213)	(4.719)
Adquisición de activos intangibles .....	13	(12.928)	(273)
Préstamos otorgados a partes relacionadas .....		(244.722)	(198.471)
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas .....		283.556	-
Cobros por venta de propiedades de inversión.....		90.720	316.579
Aumento por compra/suscripción de activos financieros.....		(1.216.376)	(2.073.819)
Disminución por venta/rescate de activos financieros .....		1.766.117	1.175.117
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros.....		14.300	6.350
Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos .....		(46.145)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión .....</b>		<b>544.381</b>	<b>(901.986)</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Emisión obligaciones negociables no convertibles.....		-	403.051
Préstamos obtenidos .....		82.426	781.053
Cancelación de préstamos .....		(68.047)	(939.907)
Cancelación de préstamos de partes relacionadas.....		-	(61.619)
Cancelación de arrendamientos financieros .....		(883)	(943)
Dividendos pagados .....		(25.305)	(70.477)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes.....		(33.036)	(4.502)
Intereses pagados .....		(272.218)	(128.459)
Pagos de instrumentos financieros derivados.....		(26.664)	(14.805)
Cobro de instrumentos financieros derivados .....		64.512	810.938
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación .</b>		<b>(279.215)</b>	<b>774.330</b>
<b>Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo .....</b>		<b>1.270.780</b>	<b>(148.833)</b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio .....	15	33.049	303.499
Ganancia por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo .....		414	11.614
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período .....</b>	<b>15</b>	<b>1.304.243</b>	<b>166.280</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**