



PROPIEDADES  
COMERCIALES

# Anuncio de Resultados

## 2° Trimestre PF 2018



Dot Baires Shopping – CABA (Argentina)

**IRSA Propiedades Comerciales lo invita a participar de su conferencia telefónica  
correspondiente al segundo trimestre del periodo fiscal 2018**

**Viernes, 9 de febrero de 2018, 10:00 AM Buenos Aires (08:00 AM US EST)**

La conferencia será dirigida por:

**Alejandro Elsztain, CEO  
Daniel Elsztain, COO  
Matias Gaivironsky, CFO**

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

**1-844-308-3343 (toll free) ó  
1-412-717-9602 (international)  
Conference ID # IRSA CP**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.engage-x.com/Cover.aspx?PlatformId=ltoopVrxsb2pIHDwlwshOg%3D%3D>

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

---

**PLAYBACK**

**Disponible hasta el 19 de febrero de 2018**

**Llamar al:**

**1-877-344-7529**

**1-412-317-0088**

**1-855-669-9658**

**Replay access code: 10116488**

---

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

- El Resultado Neto del primer semestre de 2018 alcanzó los ARS 11.582,8 millones comparados con ARS 2.085,7 millones en el mismo período de 2017, principalmente explicado por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión debido al impacto de la reforma tributaria implementada en Argentina y a efectos de tipo de cambio sobre las mismas.
- El EBITDA ajustado de la compañía para el primer semestre de 2018 alcanzó los ARS 1.559,1 millones, 19,2% superior respecto del mismo período de 2017. El EBITDA ajustado de los segmentos de centros comerciales y oficinas alcanzó ARS 1.381,4 y ARS 191,9 millones, respectivamente.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 22,6% durante el primer semestre de 2018 vs. mismo período de 2017 y la ocupación alcanzó el 99,1%.
- En octubre, nuestra controlante IRSA ha vendido en el Mercado secundario 10,24 mm de acciones de IRCP por ~USD 138,2 millones incrementando el float de 5,4% al 13,5%.

Durante noviembre 2017 la Compañía distribuyó a sus Accionistas un dividendo en efectivo por la suma de ARS 680 millones (ARS/acción 5,3962 y ARS/ADR 21,5848).

**Buenos Aires, 8 de febrero de 2018** - 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 seis meses del ejercicio fiscal 2018 finalizado el 31 de diciembre 2017.

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

**Reforma Tributaria en Argentina: Principales impactos**

El 27 de diciembre de 2017 el Congreso Argentino aprobó la reforma tributaria mediante ley N° 27.430, promulgada el 29 de diciembre de 2017, la cual ha introducido varios cambios en el tratamiento del impuesto a las ganancias aplicables a los ingresos financieros. Los componentes clave de la reforma tributaria son los siguientes:

Impuesto a las Ganancias: La alícuota del Impuesto a las Ganancias para las sociedades argentinas se reducirá gradualmente al 30% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019, y al 25% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2020, inclusive.

Dividendos: El impuesto a los dividendos distribuidos por las empresas argentinas sería el siguiente: (i) los dividendos originados por los beneficios obtenidos hasta el ejercicio fiscal del Grupo a finalizar el 30 de junio de 2018 inclusive no estarán sujetos al impuesto; (ii) los dividendos derivados de las utilidades generadas en los ejercicios fiscales del Grupo que finalizan el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020 pagados a individuos argentinos y / o residentes extranjeros, estarán sujetos a un impuesto del 7%; y (iii) los dividendos originados por las ganancias obtenidas en el ejercicio fiscal que finaliza el 30 de junio de 2021 y siguientes estarán sujetos a una tasa del 13%.

Presunciones de dividendos: Se presumirán que constituirán pagos de dividendos ciertos hechos tales como: i) retiros de accionistas, ii) uso privado por éstos de bienes inmuebles o muebles de la sociedad, iii) operaciones con accionistas por valor distinto al de plaza, iv) gastos personales de los accionistas en la sociedad o retribuciones de accionistas sin justificación de tareas.

Revalúo: La normativa establece que, a opción de las sociedades, se podrá realizar el revalúo impositivo de los bienes situados en el país y que se encuentran afectados a la generación de ganancias gravadas. El impuesto especial sobre el importe del revalúo depende del bien, siendo de un 8% para los bienes inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio, del 15% para los bienes inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio, del 5% para acciones, cuotas y participaciones sociales poseídas por personas físicas y del 10 % para el resto de los bienes. A la fecha de los presentes estados financieros el Grupo no ha ejercido la opción. La ganancia generada por la revaluación estará exenta según lo establece el art. 291 de la Ley N° 27.430 y, por otro lado, el impuesto adicional generado por el revalúo no es deducible.

Adicionalmente, la reforma tributaria contempla otras enmiendas en los siguientes asuntos: contribuciones a la seguridad social, ley de procedimientos administrativos tributarios, ley penal tributaria, impuestos a los combustibles líquidos e impuestos especiales, entre otros. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, muchos aspectos están pendientes de reglamentación por parte del Poder Ejecutivo Nacional.

## Resultados consolidados

(en ARS millones)

	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.068,6	911,2	17,3%	2.055,7	1.679,6	22,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7.544,9	1.299,8	480,5%	9.868,3	2.284,8	331,9%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-	39,8	-100,0%	-	39,8	-100,0%
Resultado Operativo	8.338,8	1.997,7	317,4%	11.407,9	3.537,6	222,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	9,4	8,9	5,8%	19,5	15,5	25,5%
<b>EBITDA Consolidado<sup>(1)</sup></b>	<b>8.374,8</b>	<b>2.005,7</b>	<b>317,6%</b>	<b>11.409,5</b>	<b>3.391,8</b>	<b>236,4%</b>
<b>EBITDA Ajustado Consolidado<sup>(1)</sup></b>	<b>803,3</b>	<b>746,6</b>	<b>7,6%</b>	<b>1.559,1</b>	<b>1.308,2</b>	<b>19,2%</b>
<b>NOI Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>903,7</b>	<b>810,5</b>	<b>11,5%</b>	<b>1.743,1</b>	<b>1.440,3</b>	<b>21,0%</b>
<b>Ganancia del Período</b>	<b>9.648,1</b>	<b>1.306,0</b>	<b>638,7%</b>	<b>11.582,8</b>	<b>2.085,7</b>	<b>455,4%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

El Resultado Neto para el período bajo análisis alcanzó los ARS 11.582,8 millones, un 455,4% superior a la ganancia registrada en el primer semestre 2017, explicado principalmente por un mayor resultado por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión debido al impacto positivo de la reforma tributaria impulsada por el Gobierno, principalmente en el valor de los centros comerciales valuados a través del método de flujo de fondos descontado, y la variación del tipo de cambio en nuestros activos denominados en dólares.

## II. Centros Comerciales

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2018, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 21.800,8 millones, un 22,6% mayores a las de igual período de 2017. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 340.111 m2 en el trimestre y la ocupación se incrementó levemente a 99,1% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

### Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	959,9	812,0	18,2%	1.809,5	1.495,3	21,0%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	6.997,4	812,1	761,7%	9.041,4	1.697,8	432,5%
Resultado Operativo	7.724,7	1.413,2	446,6%	10.410,4	2.807,5	270,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	5,7	7,9	-28,5%	12,4	13,1	-5,3%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>7.730,4</b>	<b>1.421,2</b>	<b>443,9%</b>	<b>10.422,8</b>	<b>2.820,6</b>	<b>269,5%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>733,0</b>	<b>609,1</b>	<b>20,3%</b>	<b>1.381,4</b>	<b>1.122,8</b>	<b>23,0%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>819,2</b>	<b>697,5</b>	<b>17,4%</b>	<b>1.542,2</b>	<b>1.268,5</b>	<b>21,6%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IIT 18	IT 18	IVT 17	IIIT 17	IIT 17
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	340.111	339.080	341.289	340.391	337.396
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	12.031,0	9.777,7	9.306,4	7.331,7	9.804,0
Ocupación	99,1%	98,8%	98,6%	98,0%	98,4%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de seis meses un 21,0% en tanto el EBITDA ajustado, que excluye el impacto de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, alcanzó los ARS 1.381,4 millones (+23,0% respecto al mismo período de 2017). El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 76,3%.

## Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición / Desarrollo	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación <sup>(2)</sup>
Alto Palermo	dic-97	18.633	138	100,0%	98,7%
Abasto Shopping <sup>(3)</sup>	nov-99	36.795	171	100,0%	100,0%
Alto Avellaneda	dic-97	36.039	134	100,0%	99,9%
Alcorta Shopping	jun-97	15.721	114	100,0%	99,4%
Patio Bullrich	oct-98	11.503	92	100,0%	99,4%
Buenos Aires Design	nov-97	13.735	61	53,7%	100,0%
Dot Baires Shopping	may-09	49.407	156	80,0%	99,9%
Soleil	jul-10	15.214	79	100,0%	100,0%
Distrito Arcos	dic-14	14.325	69	90,0%	100,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	19.059	90	100,0%	99,4%
Alto Rosario Shopping <sup>(4)</sup>	nov-04	31.507	149	100,0%	99,7%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.867	141	100,0%	96,7%
Córdoba Shopping	dic-06	15.317	106	100,0%	98,6%
La Ribera Shopping <sup>(5)</sup>	ago-11	10.530	68	50,0%	96,1%
Alto Comahue	mar-15	9.459	100	99,1%	97,1%
Patio Olmos <sup>(6)</sup>	Sep-07				
<b>Total Centros Comerciales</b>		<b>340.111</b>	<b>1.668</b>		<b>99,1%</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) No incluye el museo de los niños (3.732 m<sup>2</sup>).

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

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

(6) 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 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Alto Palermo	1.446,9	1.234,6	17,2%	2.576,7	2.208,0	16,7%
Abasto Shopping	1.573,7	1.322,7	19,0%	2.891,1	2.424,0	19,3%
Alto Avellaneda	1.521,4	1.236,5	23,0%	2.726,8	2.245,0	21,5%
Alcorta Shopping	813,3	682,3	19,2%	1.417,9	1.181,4	20,0%
Patio Bullrich	447,3	376,6	18,8%	782,9	657,1	19,1%
Buenos Aires Design	172,4	139,3	23,8%	342,7	269,7	27,1%
Dot Baires Shopping	1.366,9	1.116,4	22,4%	2.386,1	1.959,2	21,8%
Soleil	610,5	453,1	34,7%	1.141,7	853,2	33,8%
Distrito Arcos	527,5	420,0	25,6%	967,1	739,5	30,8%
Alto Noa Shopping	522,9	424,7	23,1%	968,1	797,0	21,5%
Alto Rosario Shopping	1.089,4	885,2	23,1%	2.008,6	1.626,0	23,5%
Mendoza Plaza Shopping	894,2	706,9	26,5%	1.690,7	1.354,6	24,8%
Córdoba Shopping	415,0	337,6	22,9%	736,3	607,2	21,3%
La Ribera Shopping <sup>(1)</sup>	274,1	198,4	38,2%	520,1	379,2	37,2%
Alto Comahue	355,5	269,7	31,8%	644,0	486,2	32,5%
<b>Total</b>	<b>12.031,0</b>	<b>9.804,0</b>	<b>22,7%</b>	<b>21.800,8</b>	<b>17.787,3</b>	<b>22,6%</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 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Tienda Ancla	696,9	527,7	32,1%	1.237,5	945,2	30,9%
Vestimenta y calzado	6.701,5	5.586,8	19,4%	11.687,2	9.732,0	20,1%
Entretenimiento	236,0	201,5	17,1%	651,7	545,5	19,5%
Hogar	311,7	252,1	23,6%	590,4	471,5	25,2%
Restaurant	1.126,7	871,4	29,3%	2.329,8	1.771,8	31,5%
Misceláneos	1.465,5	1.208,5	21,3%	2.572,0	2.122,0	21,2%
Servicios	110,5	53,4	106,9%	213,0	108,2	96,9%
Electro	1.382,2	1.102,6	25,4%	2.519,2	2.091,1	20,5%
<b>Total</b>	<b>12.031,0</b>	<b>9.804,0</b>	<b>22,7%</b>	<b>21.800,8</b>	<b>17.787,3</b>	<b>22,6%</b>

### Ingresos por alquileres acumulados al 31 de diciembre

(por concepto, en ARS millones)

	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	503,6	411,0	22,5%	973,9	785,8	23,9%
Alquileres Porcentuales	247,6	232,4	6,5%	418,5	382,7	9,4%
<b>Total de alquileres</b>	<b>751,2</b>	<b>643,4</b>	<b>16,8%</b>	<b>1.392,4</b>	<b>1.168,5</b>	<b>19,2%</b>
Ingresos por Publicidad No Tradicional	27,5	16,2	69,7%	44,3	32,3	37,2%
Ingresos por cargos de admisión	77,2	63,7	21,1%	150,5	125,6	19,8%
Gerenciamiento	14,6	11,9	23,2%	28,3	22,6	25,1%
Estacionamiento	59,0	48,9	20,5%	119,0	95,0	25,3%
Comisiones	27,3	23,7	15,2%	69,3	45,0	54,0%
Otros	3,1	4,1	-24,2%	5,8	6,3	-8,7%
<b>Ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b>959,9</b>	<b>812,0</b>	<b>18,2%</b>	<b>1.809,5</b>	<b>1.495,3</b>	<b>21,0%</b>

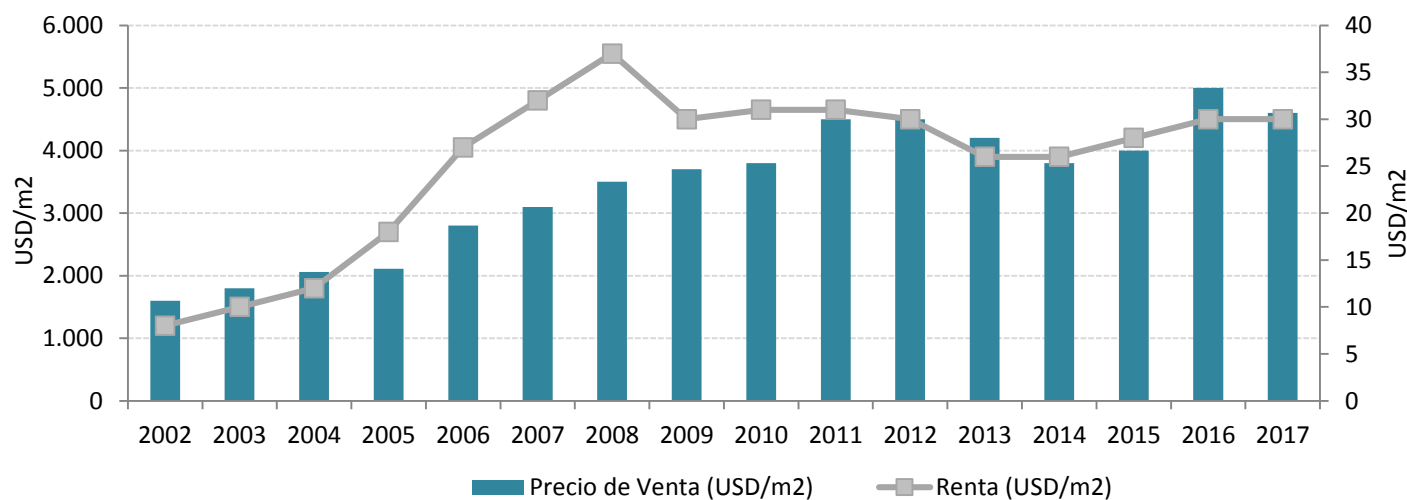
(1) Al 31/12/2017 incluye ingresos de stands por ARS 101,6 millones

### III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. El precio por los espacios comerciales Premium se ubicó en torno a los USD/m<sup>2</sup> 4.600. Los precios de alquiler se mantuvieron en los mismos niveles respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m<sup>2</sup> 30 para el segmento A+, y la vacancia continúa cayendo para ubicarse en niveles del 3,30% a diciembre del 2017.

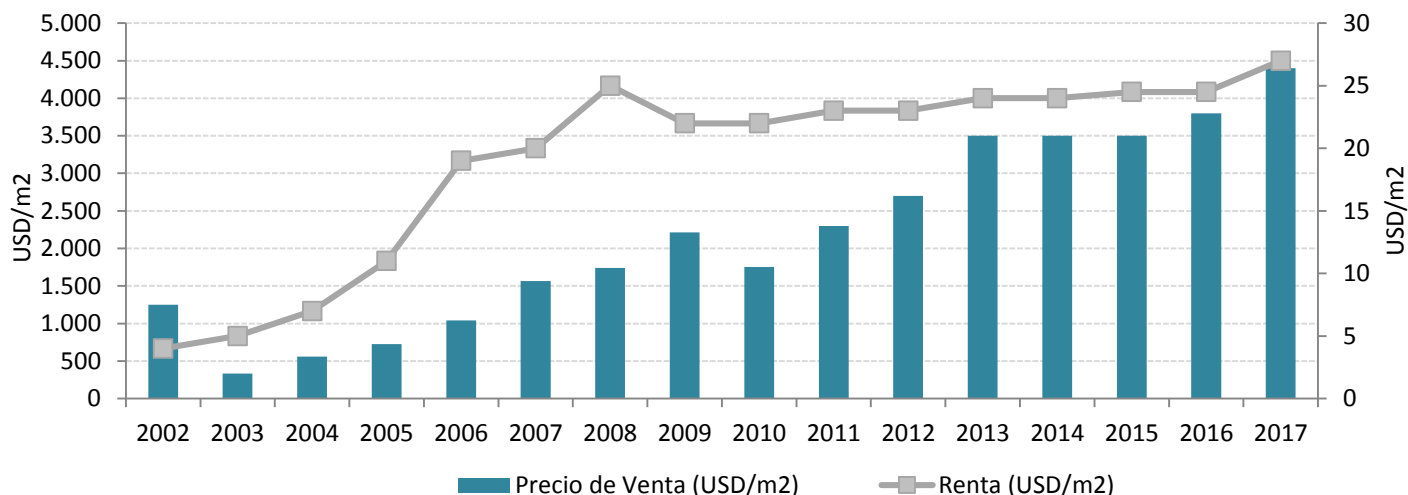
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta ha aumentado en torno a los USD/m<sup>2</sup> 27.

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 los primeros seis meses del ejercicio fiscal 2018, los ingresos de oficinas se incrementaron un 15,2% en relación a igual período de 2017, inferior al crecimiento observado en el primer trimestre del ejercicio debido a una menor ocupación registrada en el segundo trimestre y al efecto de una menor devaluación afectando nuestros contratos denominados en dólares. El EBITDA Ajustado del segmento alcanzó los ARS 191,9 millones, disminuyendo un 3,6% respecto al año anterior, debido principalmente a la ganancia realizada en IIT 17 por la compra adicional de 20% de Entertainment Holdings S.A. cuya participación, al pasar a ser controlada, se revaluó a valor razonable. Si aislamos el efecto mencionado de la compra de Entertainment Holdings, el EBITDA Ajustado creció en el primer semestre de 2018 un 23,7%. El Margen de EBITDA Ajustado del segmento de oficinas alcanzó el 84,4%.

en ARS Millones	IIT 18	IIT 17	Var a/a	6M 18	6M 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	113,0	106,0	6,6%	227,3	197,4	15,2%
Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión	539,5	438,1	23,1%	811,0	529,4	53,2%
Resultado Operativo	629,3	562,6	11,9%	999,2	724,6	37,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	2,0	2,8	-26,3%	3,8	3,9	-2,9%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>643,7</b>	<b>588,1</b>	<b>9,5%</b>	<b>1.028</b>	<b>761,8</b>	<b>34,9%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>91,9</b>	<b>127,3</b>	<b>-27,8%</b>	<b>191,9</b>	<b>199,1</b>	<b>-3,6%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>97,8</b>	<b>97,3</b>	<b>0,6%</b>	<b>199,7</b>	<b>169,5</b>	<b>17,8%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

	IIT 18	IT 18	IVT 17	IIIT 17	IIT 17
Superficie alquilable	84.362	84.362	84.362	77.252	77.252
Ocupación	93,6%	96,7%	96,7%	97,8%	100,0%
Renta ARS/m <sup>2</sup>	497	456	428	402	406
Renta USD/m <sup>2</sup>	26,5	26,3	25,8	25,8	25,6

La superficie total alquilable durante el segundo trimestre de 2018 fue de 84.362 m<sup>2</sup>, al igual que el trimestre anterior. La ocupación promedio del portfolio disminuyó a 93,6% debido a la liberación de dos pisos en la torre Bankboston que esperamos poder ocupar en el transcurso de éste período fiscal. En cuanto a la renta promedio, está creció levemente a USD/m<sup>2</sup> 26,5.



A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de diciembre de 2017.

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m <sup>2</sup> (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA Propiedades Comerciales
<b>Oficinas</b>				
Edificio República	22/12/2014	19.885	94%	100%
Torre Bankboston (Della Paolera)	22/12/2014	14.873	86%	100%
Intercontinental Plaza	22/12/2014	3.876	100%	100%
Bouchard 710	22/12/2014	15.014	100%	100%
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	86%	100%
Dot Building	28/11/2006	11.242	100%	80%
Philips Building <sup>(5)</sup>	05/06/2017	8.007	24%	100%
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>84.362</b>	<b>93,6%</b>	<b>N/A</b>
<b>Otras Propiedades</b>				
Ex - Nobleza Piccardo <sup>(4)</sup>	31/05/11	109.610	89%	50%
Otras Propiedades <sup>(3)</sup>	N/A	12.941	78%	N/A
<b>Subtotal Otras Propiedades</b>		<b>122.551</b>	<b>87%</b>	<b>N/A</b>
<b>TOTAL OFICINAS Y OTROS</b>		<b>206.913</b>	<b>90%</b>	<b>N/A</b>

(1) Área bruta locativa para cada propiedad al 31/12/17. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Calculado dividiendo por m2 ocupados al 31/12/17.

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

(4) A través de Quality Invest S.A.

(5) Al 31/12/17 se había tomado posesión del 24% de los m2 del Philips Building que fueron contemplados en el cálculo de la ocupación promedio de IIT 17.

#### IV. Otros

Se agrupan en este concepto los segmentos "Ventas y Desarrollos" y "Operaciones Financieras".  
(en ARS millones)

en ARS Millones	Ventas y Desarrollos			Operaciones Financieras <sup>(2)</sup>		
	6M 18	6M 17	Var %	6M 18	6M 17	Var %
Ingresos	40,1	1,1	3580,6%	0,4	0,4	-5,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	140,7	96,5	45,8%	-	-	-
Resultado Operativo	146,3	66,6	119,5%	-0,1	-2,1	-93,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	0,4	0,3	39,4%	-	-	-
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>146,7</b>	<b>67,0</b>	<b>119,1%</b>	<b>-203,5</b>	<b>-226,6</b>	<b>-10,2%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>6,0</b>	<b>10,3</b>	<b>-41,4%</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>-93,5%</b>
<b>NOI<sup>(3)</sup></b>	<b>24,5</b>	<b>37,8</b>	<b>-35,3%</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,0</b>	<b>-93,4%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

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

(3) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los Ingresos del segmento Ventas y Desarrollo durante el primer semestre de 2018 se incrementaron significativamente respecto del mismo período del año anterior debido a la venta de 27 unidades de departamento y 12 cocheras de la torre residencial Astor Beruti en contraprestación por la permuta realizada por TGLT. El EBITDA ajustado de dicho segmento alcanzó los ARS 6,0 millones durante el primer semestre de 2018 comparado con ARS 10,3 millones en el primer semestre de 2017, dado que durante éste período se reconoció el resultado realizado por la venta de tres pisos del edificio Intercontinental Plaza mientras que no hubo ventas de propiedades de inversión durante el primer semestre de 2018.

## V. CAPEX 2018

	Desarrollos						
	Centros comerciales: Expansiones					Oficinas: Nuevas	
	Alto Comahue (Cines)	Alto Avellaneda	Alto Palermo	Alto Rosario (ingreso Zara + amp. ABL)	Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)	Polo Dot (1° etapa)	Catalinas
Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017	PF2018	PF2018	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2018	PF2019	PF2019	PF2019/20	PF2019	PF2020
ABL (m2)	2.200	3.000	3.900	2.400	12.800	32.000	16.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	100%	100%	100%	100%	100%	80%	45%
Monto de inversión (millones)	~ARS 180	ARS 33	USD 28,5	USD 2,1	USD 13,7	~ARS 1.000	~ARS 720
Avance de Obra (%)	49%	100%	0%	0%	0%	44%	8,60%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	N/A	USD 0,7	USD 6-8	USD 0,4	USD 1,3	USD 8-10	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 Período Fiscal 2017 hemos realizado la etapa de demolición y estimamos iniciar la obra de ampliación durante este ejercicio 2018.

### 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 casi la totalidad de la superficie. Al 31 de diciembre de 2017, el grado de avance de obra era del 44%. 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 35.000 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 16.000 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 su apertura en el PF 2020. Al 31 de diciembre de 2017, el grado de avance del desarrollo era del 8,6%.

### Otros Proyectos

Sumaremos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una gran tienda en el shopping Alto Rosario de 2.400 m2, 12.800 m2 principalmente en una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping y expandiremos en 3.000 m2 nuestro shopping de la zona sur de Buenos Aires, Alto Avellaneda. 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.

## 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 2017  
(Expresado en millones de pesos)

Concepto	Resultado por segmento	Ajuste por Gastos y FPC	Negocios conjuntos <sup>(1)</sup>	Estado de resultados
Ingresos	2.077	856	-22	2.911
Costos	-196	-870	8	-1.059
<b>Ganancia bruta</b>	<b>1.881</b>	<b>-14</b>	<b>-14</b>	<b>1.853</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9.993	-	-125	9.868
Gastos generales y de administración	-171	-	1	-170
Gastos de comercialización	-131	-	2	-129
Otros resultados operativos, netos	-16	-	2	-14
<b>Ganancia operativa</b>	<b>11.556</b>	<b>-14</b>	<b>-134</b>	<b>11.408</b>

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

## VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 31 de diciembre de 2017, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 190,6 millones. A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A.:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (US\$ MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	1,3	Variable	< 360 d
Préstamo CAPEX Citi 5600	ARS	0,1	Fija	ene-18
Préstamo Banco ICBC	ARS	4,1	Fija	may-18
ON IRCP Clase IV	USD	140,0	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
<b>Deuda Total de IRSA CP</b>		<b>505,4</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>		314,8		
<b>Deuda Neta Consolidada</b>		<b>190,6</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 18,65, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias. Incluye negocios conjuntos.

(2) Incluye Efectivo & Equivalentes + Inversiones en Activos Financieros Corrientes y nuestra tenencia en las Obligaciones Negociables convertibles de TGLT.

## Septiembre 2017: Emisión de Obligaciones Negociables Clases III y IV

Con fecha 5 de septiembre de 2017, se emitieron las Obligaciones Negociables Clase IV por un monto de valor nominal US\$ 140,0 millones con vencimiento a los 36 meses de la fecha de emisión, integrada y pagadera en dólares, que devengarán una tasa de interés fija del 5,0% anual, con intereses pagaderos trimestralmente. El capital será amortizado en una única cuota al vencimiento el 14 de septiembre de 2020.

## 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. Las cifras en Pesos se establecen en Pesos históricos a sus respectivas fechas de pago. Véase "Tipos de Cambio."

<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
2017	770.000.000	-	6,1000 <sup>(*)</sup>
2018	680.000.000	-	5,3962

(\*) Durante el FY17 se cambió el valor nominal de las acciones de IRCP de \$0,10 a \$1 por acción.

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

### **Octubre 2017: Venta de % accionario por parte de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.**

Con fecha 26 de octubre de 2017, IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima ("IRSA") ha vendido en el mercado secundario 2.560.000 ADS (cada ADS representa 4 acciones ordinarias) de la sociedad por un monto total de USD 138.240.000, representando un 8,13% de su capital social. De esta manera, la participación de IRSA en IRSA Propiedades Comerciales se redujo del 94,6% al 86,5% de su Capital Social.

### **Octubre 2017: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas**

Con fecha 31 de octubre de 2017, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 680 millones adicionales a los ARS 310 millones de dividendos anticipados.
- Designación de miembros titulares y suplentes del directorio, así como la designación de Isela Costantini como nueva directora independiente.
- Remuneraciones al directorio.
- La delegación en el directorio de la facultad para renovar términos y condiciones de las emisiones negociables del programa global de emisión de obligaciones negociables por hasta US\$500.000.000 ampliable hasta US\$100.000.000.

### **Noviembre 2017: Pago de dividendo en efectivo**

La reunión de Directorio de fecha 1 de noviembre de 2017 dispuso poner a disposición de los señores accionistas a partir del día 14 de noviembre de 2017, un dividendo en efectivo de \$680.000.000.- (moneda de curso legal en Argentina) equivalente al 539,622367506% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) \$5,39622367506 y un monto por ADR's (Pesos por ADR Arg.) de \$21,5848947002 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017, el

cual fue pagado a todos los accionistas que revestían tal calidad al 13 de noviembre de 2017 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

## X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)

	31.12.2017	31.12.2016
Activo no corriente	48.467	36.440
Activo corriente	7.435	4.279
<b>Total Activo</b>	<b>55.902</b>	<b>40.719</b>
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	32.707	21.198
Interés no controlante	1.212	881
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>33.919</b>	<b>22.078</b>
Pasivo no corriente	20.264	16.922
Pasivo corriente	1.719	1.719
<b>Total Pasivo</b>	<b>21.983</b>	<b>18.641</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>55.902</b>	<b>40.719</b>

## XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Resultado operativo</b>	<b>11.408</b>	<b>3.538</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	196	82
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>11.604</b>	<b>3.619</b>
Ingresos financieros	171	134
Costos financieros	-1.384	-671
Otros resultados financieros	707	50
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>-506</b>	<b>-487</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>11.098</b>	<b>3.133</b>
Impuesto a las ganancias	485	-1.047
<b>Resultado del período</b>	<b>11.583</b>	<b>2.086</b>
<b>Resultado integral del período</b>	<b>11.583</b>	<b>2.086</b>
<u>Atribuible a:</u>		
<b>Accionistas de la sociedad controlante</b>	<b>11.242</b>	<b>2.003</b>
<b>Interés no controlante</b>	<b>341</b>	<b>83</b>

## XII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)

	31.12.2017	31.12.2016
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	1.519	1.006
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-1.530	544
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) actividades de financiación	1.477	-279
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1.466</b>	<b>1.271</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1.808	33
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	53	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	3.327	1.304

### XIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)

	31.12.2017		31.12.2016	
<b><u>Liquidez</u></b>				
ACTIVO CORRIENTE	7.435	4,32	4.279	2,49
PASIVO CORRIENTE	1.719		1.719	
<b><u>Endeudamiento</u></b>				
PASIVO TOTAL	21.983	0,65	18.641	0,88
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	33.919		21.198	
<b><u>Solvencia</u></b>				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	33.919	1,54	21.198	1,14
PASIVO TOTAL	21.983		18.641	
<b><u>Inmovilización del Capital</u></b>				
ACTIVO NO CORRIENTE	48.467	0,87	36.440	0,89
ACTIVO TOTAL	55.902		40.719	

### XIV. Reconciliación de EBITDA

En esta Reseña Informativa presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio, excluyendo: i) Intereses financieros ganados; ii) Intereses financieros perdidos; iii) impuesto a las ganancias; y iv) depreciación y amortización. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

EBITDA y EBITDA Ajustado, son mediciones financieras no previstas por las NIIF que no tienen un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el EBITDA y el EBITDA Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben ser interpretados como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El EBITDA y el EBITDA Ajustado, calculados por nosotros, podrían no ser comparables con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el EBITDA y EBITDA Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2017	2016
Ganancia del Período	11.583	2.086
Intereses financieros ganados	-67	-96
Intereses financieros perdidos	367	339
Costos financieros capitalizados	-8	-
Impuesto a las ganancias	-485	1.047
Depreciación y Amortización	20	16
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>11.409</b>	<b>3.392</b>
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-9.868	-2.245
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-196	-82
Dividendos ganados	-13	-9
Diferencia de cambio, neta	885	275
(Ganancia) /pérdida por instrumentos financieros derivados	-109	-47
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-598	-3
Otros costos financieros	48	27
<b>EBITDA ajustado (no auditado)</b>	<b>1.559</b>	<b>1.308</b>
<b>Margen EBITDA Ajustado (no auditado)<sup>(1)</sup></b>	<b>75,84%</b>	<b>77,89%</b>

(1) El margen de EBITDA ajustado se calcula como el EBITDA Ajustado, dividido por el ingreso de ventas, alquileres y servicios

## XV. Reconciliación de NOI

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Resultado Operativo Neto ("NOI"). Definimos NOI como la Ganancia bruta derivada de operaciones, menos Gastos de comercialización, más Ganancia neta realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, más Depreciación y amortización.

NOI, es una medición no financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el NOI porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el NOI, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El NOI no debe ser interpretado como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El NOI, calculado por nosotros, podría no ser comparable con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el NOI para los períodos indicados:

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2017	2016
Ganancia bruta	1.853	1.509
Gastos de comercialización	-129	-124
Ganancia neta realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	40
Depreciación y amortización	20	16
<b>NOI (no auditado)</b>	<b>1.743</b>	<b>1.440</b>

## XVI. Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Ganancia del período más Depreciación y amortización de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y amortización de costos iniciales de arrendamientos, menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, mas Impuesto diferido, y menos Interés no controlante.

FFO Ajustado, es una medición no financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. El FFO ajustado no es equivalente a nuestra ganancia para el período según lo determinado por las NIIF. Nuestra definición de FFO ajustado no es consistente y no cumple con los estándares establecidos por el

Libro Blanco sobre fondos de operaciones (FFO) aprobado por la Junta de Gobernadores de la Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria ("NAREIT"), según fue revisado. en febrero de 2004, o el "Libro Blanco".

Presentamos el FFO Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el FFO Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El FFO Ajustado no debe ser interpretado como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El FFO Ajustado, calculado por nosotros, podría no ser comparable con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el FFO Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2017	2016
Ganancia del periodo/ejercicio	11.583	2.086
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-9.868	-2.285
Depreciación y amortización	20	16
Diferencia de cambio, neta	885	275
(Ganancia) por instrumentos financieros derivados	-109	-47
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-598	-3
Dividendos ganados	-13	-9
Otros costos financieros	48	27
Impuesto diferido	-683	785
Interés no controlante	-341	-83
<b>FFO Ajustado (no auditado)</b>	<b>924</b>	<b>762</b>

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

Las perspectivas para el ejercicio fiscal 2018 son positivas en un escenario de repunte de la actividad económica y del consumo, que durante 2017 evidenció una desaceleración en su ritmo de crecimiento respecto a 2016. Esperamos poder seguir creciendo en términos de ventas, visitantes en nuestros shoppings y locatarios en nuestros espacios de oficinas, así como mantener nuestros óptimos niveles de ocupación.

Durante el segundo semestre del período fiscal 2018, esperamos poder concretar determinadas compras de nuevos terrenos o propiedades comerciales existentes, a la vez que avanzaremos con los desarrollos comerciales ya lanzados como la ampliación de 4.000 m2 de nuestro shopping Alto Palermo, el desarrollo del edificio de oficinas de 32.000 m2 en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires y el edificio "Catalinas" en Buenos Aires, de las cuales poseemos 16.012 m2. Adicionalmente, prevemos para el período fiscal 2018 y 2019 concluir las obras de ampliación de algunos de nuestros centros comerciales por aproximadamente 21.000 m2 de ABL. Sumaremos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una gran tienda en el shopping Alto Rosario de 2.400 m2, 12.800 m2 principalmente en una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping y expandiremos en 3.000 m2 nuestro shopping de la zona sur de Buenos Aires, Alto Avellaneda. 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 2018 IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder en real estate comercial en Argentina. Con más de 400.000 m2 de Área Bruta Locativa distribuidos entre los mejores shoppings y oficinas del país, un potencial de aproximadamente 375.000 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.



## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre y 30 de junio de 2017

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

	Nota	31.12.17	30.06.17
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	46.178.538	35.916.882
Propiedades, planta y equipo	9	117.988	120.536
Propiedades para la venta	10	61.568	61.600
Activos intangibles	11	132.040	111.560
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	986.610	791.626
Activos por impuesto diferido	18	47.790	59.455
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		51	29
Créditos por ventas y otros créditos	13	849.836	777.818
Inversiones en activos financieros	12	92.398	66.717
<b>Total del Activo no corriente</b>		<b>48.466.819</b>	<b>37.906.223</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios		26.981	22.722
Activos restringidos	12	-	49.525
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		4.738	1.933
Créditos por ventas y otros créditos	13	1.512.916	1.453.312
Inversiones en activos financieros	12	2.543.230	1.180.249
Instrumentos financieros derivados	12	20.198	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	3.327.288	1.807.544
<b>Total del Activo corriente</b>		<b>7.435.351</b>	<b>4.515.285</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>55.902.170</b>	<b>42.421.508</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		32.707.135	22.145.079
Interés no controlante		1.211.943	871.169
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>33.919.078</b>	<b>23.016.248</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	15	425.445	406.598
Préstamos	16	9.252.448	5.918.119
Pasivos por impuesto diferido	18	10.568.754	11.263.341
Provisiones	17	16.955	16.509
<b>Total del Pasivo no corriente</b>		<b>20.263.602</b>	<b>17.604.567</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	15	1.100.603	1.104.982
Impuesto a las ganancias a pagar		188.609	268.957
Remuneraciones y cargas sociales		107.953	147.095
Préstamos	16	269.164	249.868
Instrumentos financieros derivados	12	27.777	4.950
Provisiones	17	25.384	24.841
<b>Total del Pasivo corriente</b>		<b>1.719.490</b>	<b>1.800.693</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>21.983.092</b>	<b>19.405.260</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>55.902.170</b>	<b>42.421.508</b>

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

**Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos seis meses y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2017 y 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	Seis meses		Tres meses	
		31.12.17	31.12.16 (modificado)	31.12.17	31.12.16 (modificado)
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	19	2.055.668	1.679.617	1.068.616	911.194
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	19	855.798	744.179	445.865	404.123
Costos	20	(1.058.767)	(914.446)	(548.843)	(488.329)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>1.852.699</b>	<b>1.509.350</b>	<b>965.638</b>	<b>826.988</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	9.868.269	2.284.755	7.544.875	1.299.786
Gastos generales y de administración	20	(169.975)	(154.751)	(87.543)	(90.582)
Gastos de comercialización	20	(129.109)	(124.416)	(71.318)	(65.209)
Otros resultados operativos, netos	21	(14.021)	22.661	(12.850)	26.681
<b>Ganancia operativa</b>		<b>11.407.863</b>	<b>3.537.599</b>	<b>8.338.802</b>	<b>1.997.664</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	195.886	81.601	153.293	58.219
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>11.603.749</b>	<b>3.619.200</b>	<b>8.492.095</b>	<b>2.055.883</b>
Ingresos financieros	22	171.113	133.990	99.498	62.381
Costos financieros	22	(1.383.813)	(670.592)	(896.706)	(379.906)
Otros resultados financieros	22	707.177	49.973	508.470	133.468
Resultados financieros, netos		(505.523)	(486.629)	(288.738)	(184.057)
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>11.098.226</b>	<b>3.132.571</b>	<b>8.203.357</b>	<b>1.871.826</b>
Impuesto a las ganancias	18	484.604	(1.046.908)	1.444.737	(565.782)
<b>Ganancia del período</b>		<b>11.582.830</b>	<b>2.085.663</b>	<b>9.648.094</b>	<b>1.306.044</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>11.582.830</b>	<b>2.085.663</b>	<b>9.648.094</b>	<b>1.306.044</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		11.242.056	2.002.924	9.360.914	1.250.834
Interés no controlante		340.774	82.739	287.180	55.210
<b>Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:</b>					
Básico		89,21	15,89	74,28	9,93
Diluido		89,21	15,89	74,28	9,93

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

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2017 y 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	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16 (modificado)</b>
<b>Actividades operativas</b>			
Efectivo generado por las operaciones	14	1.800.866	1.163.761
Impuesto a las ganancias pagado		(281.495)	(158.147)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b><u>1.519.371</u></b>	<b><u>1.005.614</u></b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Aportes de capital en negocios conjuntos	7	(11.700)	(1.000)
Adquisición de propiedades de inversión	8	(388.229)	(78.928)
Cobro por venta de propiedades de inversión		-	90.720
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(6.351)	(10.213)
Anticipos a proveedores		(62.263)	-
Adquisición de activos intangibles	11	(29.803)	(12.928)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(3.983.154)	(1.216.376)
Cobro por realización de inversiones en activos		2.907.472	1.766.117
Préstamos otorgados, neto		(10.769)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas		-	(244.722)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		-	283.556
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		42.110	14.300
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida		-	(46.145)
Dividendos cobrados		12.678	-
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>		<b><u>(1.530.009)</u></b>	<b><u>544.381</u></b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		2.365.003	-
Cancelación de préstamos		(1.141)	(39.883)
Cancelación de arrendamientos financieros		(1.386)	(883)
Dividendos pagados		(680.000)	(25.305)
Pagos de instrumentos financieros derivados		(13.946)	(26.664)
Cobro de instrumentos financieros derivados		125.428	64.512
Intereses pagados		(309.965)	(272.218)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes		-	(33.036)
Préstamos de corto plazo, netos		(7.098)	54.262
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación</b>		<b><u>1.476.895</u></b>	<b><u>(279.215)</u></b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b><u>1.466.257</u></b>	<b><u>1.270.780</u></b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	12	1.807.544	33.049
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		53.487	414
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	12	<b><u>3.327.288</u></b>	<b><u>1.304.243</u></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

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



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