IRSA PROPIEDADES COMERCIALES

Anuncio de Resultados

Periodo Fiscal 2017

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

Lunes, 11 de septiembre de 2017, 09:00 AM Buenos Aires (8:00 AM US ET)

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=oRn710IJ525FjlRHwrWSZQ%3D%3D

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 21 de septiembre de 2017

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

1-855-669-9658

Replay access code: 10111448

Hechos destacados del Período

- Durante este año, hemos cambiado la metodología de valuación de nuestras propiedades de inversión de costo histórico a valor razonable, el cual fue reflejado en los estados contables a partir del tercer trimestre del ejercicio.

- La ganancia neta para el periodo fiscal 2017 fue de ARS 3.378 millones comparado con una ganancia de ARS 12.253 millones en el PF 2016. Ello se explica principalmente por mayores resultados por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión durante el ejercicio anterior.

- El EBITDA ajustado de la compañía alcanzo los ARS 2.581 millones en el PF 2017, incrementándose un 20,5% respecto de 2016. Excluyendo las ventas de propiedades de inversión, creció un 27,8%. El EBITDA ajustado de los segmentos de Centros Comerciales y Oficinas alcanzaron los ARS 2.207 millones y ARS 323 millones, creciendo un 23,1% y 35,2% respectivamente.

- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 19,1% en el ejercicio 2017 comparado con 2016 en tanto la ocupación del Portfolio alcanzo el 98,5%.

- Durante el cuarto trimestre del PF 2017 adquirimos el edificio de oficina Phillips, lindero al Dot Baires Shopping en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires por USD 29 millones.

Carta a los accionistas

Señores Accionistas:

Hemos concluido un nuevo ejercicio y estamos muy satisfechos con los logros obtenidos. Sumamos 8.000 m2 de superficie rentable en expansiones de nuestros centros comerciales, avanzamos en los desarrollos de los proyectos comerciales lanzados a comienzo del período, compramos activos inmobiliarios atractivos para nuestro portfolio, vendimos algunos pisos de oficinas a precios competitivos y obtuvimos muy buenos resultados operativos y financieros que nos permitieron distribuir dividendos a nuestros accionistas por la suma de ARS 770 millones.

En el tercer trimestre del ejercicio, decidimos modificar el criterio de valuación de nuestras propiedades de inversión (principalmente centros comerciales, oficinas y reservas de tierras) de costo histórico a valor razonable, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Este cambio se justificó en la necesidad de adecuar los valores de las propiedades de inversión a su valor razonable dado que su costo histórico amortizado no reflejaba su realidad económica en la actualidad.

El EBITDA ajustado del PF 2017, excluyendo el impacto de la revaluación de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, alcanzó los ARS 2,6 billones, un 20,5% por encima del año 2016 en tanto el resultado neto del ejercicio arrojó una ganancia de ARS 3,4 billones.

Durante este año, hemos crecido tanto en adquisiciones como en nuevos desarrollos comerciales. Hemos realizado ampliaciones y mejoras en algunos de nuestros centros comerciales de modo de optimizar la distribución locativa y así poder alcanzar mayores ventas y rentas por m2. Sumamos aproximadamente 8.000 m2 de ABL en el año incorporando 3.500 m2 en una 2da fase de obra de Distrito Arcos con la apertura de importantes locatarios, una tienda Nike de 1.250 m2 en Soleil Premium Outlet, una expansión de 1.752 m2 de Alto Rosario, entre otras aperturas de locales.

En términos operativos, las ventas de locatarios en centros comerciales crecieron un 19,1% en el año y la ocupación alcanzó niveles óptimos, del 98,5%.

De cara al 2018, iniciaremos la obra de ampliación de nuestro shopping Alto Palermo, que goza de una ubicación única en el corazón de la ciudad y es el centro comercial que más vende por m2 en Latinoamérica. El proyecto suma aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido el año pasado con el objetivo de hacer viable el proyecto. Estimamos su apertura para el período fiscal 2019. Adicionalmente, prevemos para el período fiscal 2018 realizar 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 3.000 m2, una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de 12.765 m2 y expandiremos en 3.500 m2 nuestro shopping de la zona sur de Buenos Aires, Alto Avellaneda.

En cuanto al segmento de oficinas, adquirimos este año el edificio de oficinas “Phillips”, lindero al complejo comercial DOT por USD 29 millones con la idea de reciclar y posicionarlo como un edificio de altos estándares de calidad. El edificio cuenta con una superficie construida de 10.142 m2 y una capacidad constructiva de 18.000 m2 adicionales. Hemos firmado un comodato por 7 meses con la parte vendedora, por lo que contaremos con la superficie para ser puesta en alquiler en enero de 2018.

En términos operativos, nuestro portfolio de oficinas Premium alcanzó una renta promedio de aproximadamente USD/m2 25 y ocupación del 96,7%.

Durante el próximo ejercicio, seguiremos avanzando en los desarrollos de los proyectos en curso. En primer lugar, el proyecto denominado “Polo Dot”, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires que ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones

en la zona. El proyecto total, para el cual ya poseemos la tierra, consistirá en 3 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) y la futura ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m2 de ABL. En una 1° etapa, estamos desarrollando un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contrato de alquiler con inquilinos de renombre por aproximadamente el 75% de su superficie, previo al inicio de la obra. La construcción tenía un avance del 7,4% al cierre de este período fiscal y estimamos su apertura para el PF 2019. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m2 de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos generar un emprendimiento de la calidad que la compañía ha realizado en el pasado con niveles de renta atractivos y elevada ocupación.

Adicionalmente, avanzaremos en el desarrollo de 35.468 m2 de ABL del edificio “Catalinas” ubicado en una de las zonas más *premium* para el desarrollo de oficinas en la Argentina, de los cuales IRSA CP posee 16.012 m^2 correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras. Al 30 de junio de 2017, el avance de obra alcanzaba el 3,05% y se prevé su apertura para el período fiscal 2020. Este edificio se convertirá en un icono emblemático de la ciudad a la vez que tendrá Certificación LEED, que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio.

Además de los proyectos en curso, la compañía cuenta con una gran reserva de tierras de aproximadamente 375.000 m2 para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en Argentina. Somos optimistas con el cambio de ciclo en el país dado que vemos un contexto favorable, reglas claras y gran interés de parte de los inversores internacionales. En esta línea y con miras de acelerar el proceso de crecimiento vía desarrollos y adquisiciones en el país, además de darle liquidez a este vehículo puro de real estate comercial, controlado por IRSA en un 94,61%, hemos lanzado con posterioridad al cierre de ejercicio un proceso de emisión de acciones por aproximadamente USD 200 millones que lamentablemente, por condiciones de mercado, no pudo prosperar y fue suspendido. Somos optimistas que la compañía va a encontrar diversos canales de financiamiento para poner en desarrollo todo su potencial de tierras y seguir creciendo e invirtiendo en Argentina.

En relación a otras inversiones de la compañía, hemos incrementado nuestra participación al 17,84% en Avenida Inc., compañía dedicada al negocio de e-commerce que ha modificado su estrategia de negocio y sus accionistas este año producto de la salida de sus dos principales inversores. Creemos en el potencial de este negocio, muy instalado en el mundo y que seguramente tendrá su lugar en un futuro cercano en nuestro país complementando las ventas en centros comerciales. Por otra parte, hemos incrementado al 35% nuestra participación indirecta en La Rural S.A. dedicada al negocio ferial en un predio estratégicamente ubicado en la ciudad de Buenos Aires, del cual creemos podremos capturar sinergias futuras con nuestros centros comerciales. Recientemente, la Unión Transitoria conformada por "LA RURAL S.A. - OFC S.R.L. - OGDEN ARGENTINA S.A. – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A." obtuvo, por licitación pública, la concesión del "Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires" por un plazo de 15 años, lo que augura un gran potencial de la actividad ferial en Buenos Aires.

Por otra parte, hemos recibido este año de parte de TGLT y como contraprestación al acuerdo de permuta, las unidades de departamentos y cocheras del edificio Astor Beruti, ubicado en Palermo (Buenos Aires) por un valor de mercado aproximado de USD 19 millones. Ya hemos iniciado la comercialización de dichas unidades con muy buena repercusión en el mercado.

Los resultados económicos que hemos alcanzado este año han sido acompañados con diversas prácticas de sustentabilidad y responsabilidad social. Es nuestra prioridad el compromiso con las comunidades donde operamos teniendo como pilares el cuidado de la niñez, la educación y el medioambiente. Impulsamos el crecimiento de organizaciones sociales, escuelas, hospitales, salas de primeros auxilios, comedores y hogares, para generar juntos un cambio positivo. Este año hemos sumado nuevos actores con los que colaboramos y se afianzaron las relaciones con las

organizaciones con las que ya veníamos trabajando. Continuamos realizando en nuestros centros comerciales acciones en fechas clave (Día del Medio Ambiente, Día del Cáncer Infantil o Cáncer de Mama) para generar conciencia en la población y visibilidad para las ONG ´s que se ocupan de esos temas. Nuestra intención es continuar en este rumbo e incrementar el número de organizaciones de sociedad civil con las que cooperamos.

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

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

Saúl Zang

Vicepresidente I

Buenos Aires, 11 de septiembre 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 ejercicio fiscal 2017 finalizado el 30 de junio de 2017.

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

Cambio en la metodología de valuación de las propiedades de inversión

En el tercer trimestre del ejercicio 2017, el Directorio del Grupo decidió cambiar la política contable de sus propiedades de inversión del modelo de costo al modelo de valor razonable, tal como lo permite la NIC 40. El Grupo considera que este cambio es justificable ya que de esta forma se refleja mejor el valor actual de sus principales activos y, por lo tanto, proporciona información más relevante a la gerencia, usuarios de estados financieros y otros.

Por lo tanto, el Grupo ha modificado retroactivamente los estados financieros consolidados previamente emitidos, como lo requiere la NIC 8.

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades del Grupo que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por el Grupo para sus propias operaciones. Las propiedades del Grupo que se alquilan a compañías asociadas o negocios conjuntos se clasifican como propiedades de inversión en los estados financieros consolidados.

Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado.

Las propiedades de inversión del Grupo comprenden principalmente la cartera de centros comerciales y oficinas, ciertas propiedades en desarrollo y otras tierras sin explotar.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados bajo el rubro "Resultado neto por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión".

Procesos de valuación

Las propiedades de inversión del Grupo fueron valoradas a cada cierre de ejercicio por profesionales independientes, calificados profesionalmente, que poseen una cualificación profesional reconocida y tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso. El departamento de finanzas del Grupo tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes (el "equipo revisor".) En cada cierre de ejercicio, el equipo revisor: i) verifica todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúa los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del año anterior; y iii) mantiene conversaciones con el tasador independiente.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre el equipo revisor y el tasador

independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión:

Para todos los Centros Comerciales, la valuación se determinó utilizando la metodología de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF") basados en supuestos de valuación no observables.

Para oficinas y reservas de tierra, la valuación se determinó utilizando transacciones de activos comparables de mercado. Estos valores se ajustan a las diferencias en atributos clave como la ubicación, el tamaño de la propiedad y la calidad de los accesorios interiores. La contribución más significativa a este enfoque de comparables de mercado es el precio por metro cuadrado.

Para las propiedades en desarrollo, la valuación se basó en costos más el valor razonable de la reserva de tierra. Estas propiedades en desarrollo comprenden construcciones de edificios de oficinas.

Para más información sobre este tema remitirse a la nota 10 de los EE.CC Consolidados.

Valor razonable de las Propiedades de Inversión

En millones de ARS	Al 30/6/17
Centros Comerciales	28.561
Oficinas y otras propiedades de alquiler	6.197
Reserva de tierra y propiedades en desarrollo	1.559
Total	36.317

Resultados consolidados

En ARS millones	IVT 17	IVT 16	Var a/a	12M 17	12M 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios [1]	1.015	754	34,6%	3.509	2.675	31,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.204	1.357	-11,3%	3.133	17.092	-81,7%
Resultado realizado por por cambio de valor razonable de propiedades de inversión	25	9	175,2%	65	173	-62,2%
Resultado Operativo	1.824	1.879	-2,9%	5.621	19.038	-70,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	7	10	-22,7%	29	23	24,4%
EBITDA ajustado [2]	652	541	20,7%	2.581	2.141	20,5%
EBITDA ajustado sin ventas de propiedades de inversión [3]	627	531	18,0%	2.516	1.969	27,8%
Ganancia del Período	923	1.232	-25,1%	3.378	12.253	-72,4%

(1) No incluye Ingresos por Expensas ni Fondo de Promoción Colectivo
(2) EBITDA ajustado: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones, menos resultados por revaluación de propiedades de inversión, mas resultado realizado por el cambio de valor razonable
(3) EBITDA ajustado: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones, menos resultados por revaluación de propiedades de inversión, no incluyendo ventas de propiedades de inversión.

Los Ingresos de la compañía crecieron un 31,2% en el ejercicio fiscal 2017 comparado con igual periodo de 2016, principalmente debido a mayores ingresos del segmento centros comerciales que crecieron 26,5% y de oficinas dada la evolución del tipo de cambio que impactó positivamente en sus contratos denominados en dólares.

El EBITDA ajustado excluyendo ventas de propiedades de inversión creció un 27,8% en el período fiscal 2017 en comparación con igual período del año anterior, en línea con el incremento de los ingresos.

El Resultado Neto para el período alcanzó los ARS 3.378 millones, un 72,4% menor que en el mismo período del año anterior, explicado principalmente por una menor variación en el valor razonable de las propiedades de inversión durante 12M17 comparada con 12M16.

II. Centros Comerciales

Durante el ejercicio 2017, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 34.426 millones, un 19,1% por encima de las observadas en igual período de 2016.

La superficie alquilable de nuestro portfolio aumentó aproximadamente en 8.130 m2 en comparación con igual período del año anterior principalmente por la finalización de la segunda etapa de expansión de Distrito Arcos en donde se incorporaron importantes locatarios como Megatlon, Farmacity, Akiabara, Stock Center y Mishka durante el segundo trimestre de 2017 y la expansión de Soleil incorporando a Nike como su principal locatario durante el tercer trimestre.

La ocupación se mantuvo en niveles muy elevados alcanzando el 98,5%.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IVT 17	IVT 16	Var a/a	12M 17	12M 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	830	675	22,9%	3.047	2.409	26,5%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	794	1.340	-40,7%	2.068	16.132	-87,2%
Resultado Operativo	1.286	1.786	-28,0%	4.258	17.905	-76,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	7	-82,3%	17	20	-12,8%
EBITDA ajustado [(1)]	493	453	8,8%	2.207	1.793	23,1%

(1) EBITDA ajustado: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones, menos resultados por revaluación de propiedades de inversión, mas resultado realizado por el cambio de valor razonable

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	FY 17	FY 16	FY 15
Superficie Alquilable Total (m^2)	341.289	333.155	333.911
Ocupación	98,5%	98,4%	98,7%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período fiscal 2017 un 26,5% en tanto el EBITDA, excluyendo el impacto de la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión, alcanzó los ARS 2.207 millones (+23,1% respecto al mismo período de 2016). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 72,5%).

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	18.945	143	99,3%	100%
Abasto Shopping[4]	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.795	171	96,8%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	36.063	136	99,3%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.613	113	98,1%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.760	91	97,6%	100%
Buenos Aires Design	nov-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	13.697	62	97,2%	53,68%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	49.499	158	99,9%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.227	79	100,0%	100%
Distrito Arcos [5]	Dec-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.692	67	100,0%	90,00%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.059	90	99,4%	100%
Alto Rosario Shopping[5]	nov-04	Santa Fe	31.808	150	99,6%	100%
Mendoza Plaza Shopping	Dec-94	Mendoza	42.867	142	97,1%	100%
Córdoba Shopping	Dec-06	Córdoba	15.445	108	98,1%	100%
La Ribera Shopping	Aug-11	Santa Fe	10.054	68	97,6%	50%
Alto Comahue [6]	mar-15	Neuquén	9.766	104	96,4%	99,92%
Patio Olmos[7]	sep-15	Córdoba				
Total			**341.289**	**1.681**	**98,5%**	

Notas:
(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.
(3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.
(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario)
(5) Apertura 18 de diciembre de 2014.
(6) Apertura 17 de marzo de 2015.
(7) IRSA CP tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Cordoba, operado por una tercera parte

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio de los períodos fiscales 2017, 2016 y 2015

(por Centro Comercial, en ARS millones)

	2017	2016	2015
Alto Palermo	4.169	3.499	2.662,1
Abasto Shopping	4.604	4.043	3.150,2
Alto Avellaneda	4.344	3.781	2.913,3
Alcorta Shopping	2.207	1.900	1.474,7
Patio Bullrich	1.236	1.061	888,5
Buenos Aires Design	537	414	326,0
Dot Baires Shopping	3.748	3.254	2.570,6
Soleil	1.726	1.282	938,4
Distrito Arcos	1.455	962	339,9
Alto Noa Shopping	1.587	1.369	1.068,6
Alto Rosario Shopping	3.175	2.628	1.951,8

Mendoza Plaza Shopping	2.734	2.369	1.906,7
Córdoba Shopping	1.178	991	756,0
La Ribera Shopping	771	634	398,1
Alto Comahue	954	717	182,1
Patio Olmos [4]			
Total de ventas	**34.426**	**28.905**	**21.527,0**

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio de los periodos fiscales 2017, 2016 y 2015

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)

	2017	2016	2015
Tienda Ancla	1.875	1.590	1.299
Indumentaria y Calzado	18.463	15.201	11.125
Entretenimiento	1.178	1.025	741
Hogar y decoración	957	784	617
Electro	4.064	3.861	2.994
Gastronomía	3.671	2.722	1.938
Varios	3.963	3.368	2.589
Servicios	255	351	223
Total	**34.426**	**28.905**	**21.527**

Composicion Ingresos al 30 de junio de 2017 y 2016

*(*ARS *miles)*

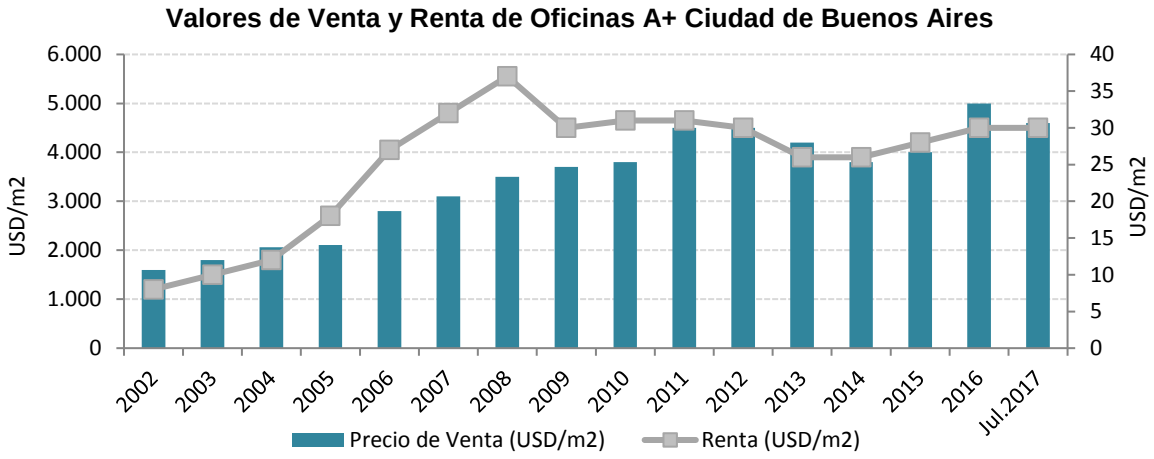
	IVT17	IVT 16	Var a/a IIT	12M 17	12M 16	Var a/a IT
Alquileres Básicos [1]	537.246	425.165	26,4%	1.731.148	1.319.821	31,2%
Alquileres Porcentuales	158.445	161.982	(2,2%)	637.281	599.033	6,4%
Total de alquileres	**695.691**	**587.148**	**18,5%**	**2.368.429**	**1.918.854**	**23,4%**
Ingresos por cargos de admisión	68.507	60.669	12,9%	262.489	207.531	26,5%
Gerenciamiento	13.581	10.825	25,5%	47.916	37.717	27,0%
Estacionamiento	51.897	42.652	21,7%	192.750	153.213	25,8%
Comisiones	42.929	11.149	285,0%	124.903	84.815	47,3%
Ingresos por publicidad no tradicional	15.861	16.455	(3,6%)	60.663	56.372	7,6%
Otros	2.490	1.749	42,3%	50.141	6.796	637,7%
Ingresos netos de Expensas y FPC	**890.956**	**730.647**	**21,9%**	**3.107.290**	**2.465.298**	**26,0%**
Expensas y FPC	362.823	273.831	32,5%	1.349.725	1.081.385	24,8%
Total [2]	**1.253.779**	**1.004.478**	**24,8%**	**4.457.016**	**3.546.683**	**25,7%**

(1) Incluye ingresos de stands $MM 209,2 acum Jun.17.
(2) No incluye Patio Olmos.

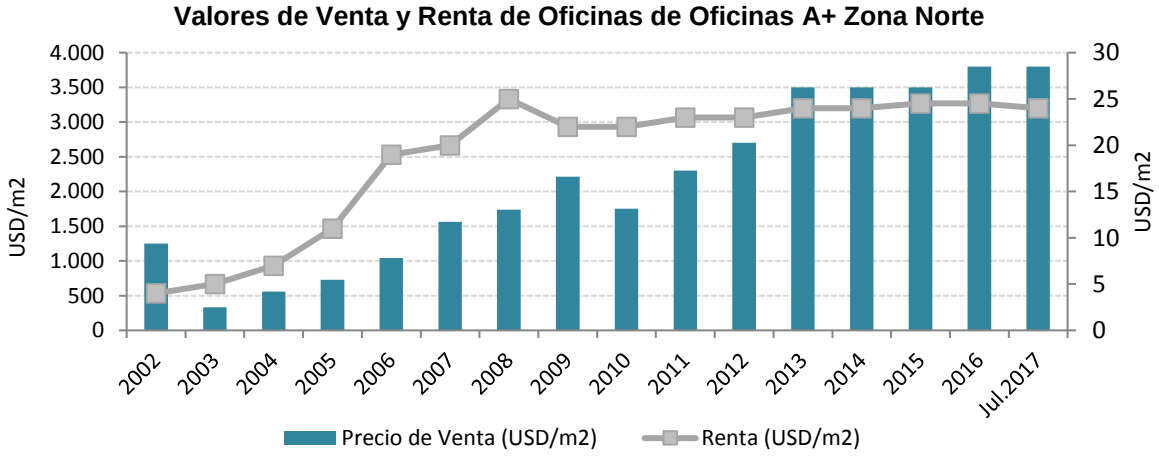
III. Oficinas

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/m2 4.600. Los precios de alquiler se mantuvieron en los mismos niveles respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m2 30 para el segmento A+, y la vacancia continua cayendo para ubicarse en niveles del 3,72% a julio 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.



Fuente: LJ Ramos.



Fuente: LJ Ramos.

Durante el ejercicio fiscal 2017, los ingresos de oficinas se incrementaron un 41,4% en relación a igual período de 2016, explicado principalmente por la depreciación del peso respecto al dólar. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 35,2% en el período fiscal 2017 comparado con igual período del año anterior.

	IVT 17	IVT 16	Var a/a	12M 17	12M 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	105	84	24,8%	402	284	41,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	579	186	210,9%	1.065	867	22,7%
Resultado Operativo	625	276	126,7%	1.381	1.102	25,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	-2	0	-706,3%	6	4	45,1%
EBITDA ajustado [1]	44	90	-51,4%	323	239	35,2%

(1) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones, menos resultados por revaluación de propiedades de inversión, mas resultado realizado por el cambio de valor razonable

A continuación se detallan la superficie alquilable y la ocupación de los últimos tres períodos fiscales:

	FY 17	FY 16	FY 15
Superficie Alquilable (m^2)	87.497	79.048	95.001
Ocupación del Portfolio total (1)	96,7%	98,6%	98,3%
Renta ARS/m2 (1)	411,0	386,0	226,00
Renta USD/m2 (1)	24,70	25,90	24,90

(1) No incluye Edificio Phillips ya que hay un comodato firmado con la parte vendedora hasta enero 2018

La superficie total alquilable al cierre del ejercicio fiscal 2017 fue de 87.497 m2, superior a la observada en el mismo período del año anterior producto principalmente de la adquisición del edificio Phillips, lindero al centro comercial Dot Baires, incorporando 10.142 m2 en junio de 2017, incremento que fue parcialmente compensado por las ventas parciales realizadas del edificio Intercontinental Plaza.

El portfolio de oficinas se mantuvo ocupado al 100% durante los tres primeros trimestres del periodo fiscal 2017, en el cuarto trimestre se desocupó un piso del edificio República y un piso de Suipacha 664,cerrando así el año con una ocupación del 96,7%

La renta bajo levemente con respecto al cierre del año anterior, debido a que los pisos que vendieron y desocuparon tenían rentas mayores a la media del portfolio.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de junio de 2017:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m^2) [1]	Ocupación [2]	Participación efectiva de IRSA CP	Ingresos mensuales ($miles) [3]	Alquileres acumulados anuales de los ejercicios fiscales $$/000[4]		
						2017	2016	2015
Oficinas								
Edificio República	22/12/2014	19.885	95,2%	100%	9.114	112.758	75.122	33.449
Torre Bankboston	22/12/2014	14.873	100,0%	100%	6.408	79.498	51.690	23.378
Intercontinental Plaza	22/12/2014	3.876	100,0%	100%	1.415	18.810	29.078	29.628
Bouchard 710	22/12/2014	15.014	100,0%	100%	7.594	85.465	67.250	26.936
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	86,3%	100%	2.470	30.007	22.507	8.384
Dot Building	28/11/2006	11.242	100,0%	80%	4.345	50.172	31.229	27.416
Phillips (7)	05/06/2017	10.142		100%				
Subtotal Oficinas		**86.497**	**96,7%**	**N/A**	31.346	376.712	276.876	149.191
Otras Propiedades								
Nobleza Picardo (6)	31/05/2011	109.610	94,0%	50%	1.775	13.217	2.172	7.960
Otras Propiedades (5)	N/A	12.941	N/A	N/A	1.229.643	11.838	5.089	2.981
Subtotal Otras Propiedades		**122.551**	**N/A**	**N/A**	1.231.418	25.055	7.261	10.941
Total Oficinas y Otros		**209.048**	**N/A**	**N/A**	1.262.764	401.767	284.137	160.132

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2017. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2017.
(3) Se computaron los contratos vigentes al 30 de junio de 2017 en cada propiedad.
(4) Corresponde al total de alquileres consolidados.
(5) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Anchorena 545 (Chanta IV) y terreno Intercontinental.
(6) A través de Quality Invest S.A..
(7) No esta incluido en el cálculo de ocupación, renta e ingresos ya que hay un comodato firmado con la parte vendedora hasta enero 2018.

IV. Otros

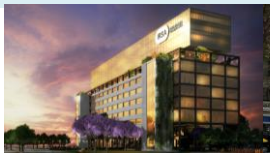
Se agrupan en este concepto los segmentos “Ventas y Desarrollos” y “Operaciones Financieras”.

	Ventas y Desarrollos[1]			Operaciones Financieras[2]		
en ARS Millones	12M 17	12M 16	Var a/a	12M 17	12M 16	Var a/a
Ingresos	99	3	3600,5%	1	1	-12,0%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	193	425	-54,6%		-	100,0%
Resultado Operativo	222	390	-43,2%	-2	-1	137,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	0	28,9%	-	-	0,0%
Resultado realizado por el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	65	173	-62,2%			100,0%
EBITDA Ajustado	94	138	-31,6%	-2	-1	137,5%

(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 Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue de ARS 94 millones durante el período fiscal 2017 en comparación a ARS 138 millones en igual período del año anterior, principalmente explicado por menores resultado de ventas de propiedades de inversión.

V. CAPEX

	Desarrollos		Adquisiciones + Desarrollos
	Greenfields	*Expansiones*	
	Polo Dot (1° etapa)	Alto Palermo	Catalinas
			
Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF 2019	PF2019	PF 2020
ABL (m2)	32.000	4.000	35.468
% de IRSA Propiedades Comerciales	80%	100%	45%
Monto de inversión 100% (en millones)	ARS 1.000	USD 28,5	ARS 1.600
Avance de Obra (%)	7,4%	0%	3,0%

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 35.000 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 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 doce meses finalizado el 30 de junio de 2017
(Expresado en millones de pesos)

Concepto	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos[1]	Estado de resultados
Ingresos	3.548	1.488	-39	4.997
Costos	-400	-1.513	13	-1.900
Ganancia bruta	**3.148**	**-25**	**-27**	**3.097**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3.326		-192	3.133
Gastos generales y de administración	-325	-	3	-322
Gastos de comercialización	-239	-	2	-237
Otras resultados operativos, netos	-52	-	1	-51
Ganancia operativa	**5.858**	**-25**	**-213**	**5.621**

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

VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 30 de junio de 2017 IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 187,3 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	2,4	Variable	< 360 d
Préstamo Bancario CP	ARS	4,5	21,20%	may-18
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Otros préstamos	ARS	0,1	-	-
Deuda Total de IRSA CP		**367,0**		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones (2)		**179,7**		
Recompra de Deuda		-		
Deuda Neta Consolidada		**187,3**		

(1) Valor nominal del capital expresado en US$ al tipo de cambio $/ US$ 16,63, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo & Equivalentes + Inversiones en Activos Financieros Corrientes

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.”

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
2017	770.000.000	-	6,1000(*)

(*) 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 y Posteriores

Adquisición de Obligaciones Negociables Subordinadas Convertibles de TGLT

Con fecha 1 de agosto de 2017, IRSA Propiedades Comerciales en ejercicio de su derecho de preferencia y acrecer, ha adquirido 22.225.000 Obligaciones Negociables Subordinadas Convertibles en Nuevas Acciones de TGLT por un importe total de USD 22.225.000 (USD 1 Valor Nominal) con vencimiento en el año 2027.

En caso de ejercicio del derecho de conversión por parte de la totalidad de los tenedores, la tenencia de la sociedad en TGLT ascendería del 9,48% actual al 13,80% de su capital social.

Suspensión de Oferta Pública de nuevas acciones

Con fecha 20 de julio de 2017, IRSA Propiedades Comerciales anunció que decidió no proceder con la oferta pública global de nuevas acciones de IRSA CP y con la venta de acciones ofrecidas por IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima ("IRSA") por condiciones de mercado desfavorables. Por consiguiente, se suspendió la oferta descrita en el prospecto preliminar con fecha 7 de julio de 2017.

Contrato de concesión Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires

Con fecha 4 de agosto de 2017, fue suscripto el contrato de Concesión del "Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires" que fue adjudicado por licitación pública el día 24 de julio del corriente a la Unión Transitoria "LA RURAL S.A. - OFC S.R.L. - OGDEN ARGENTINA S.A. – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. UNION TRANSITORIA" por el plazo de 15 años.

Los miembros participan en la Unión Transitoria en la siguiente proporción: (a) La Rural S.A. participa en un cinco por ciento (5%); (b) OFC SRL participa en un veinte por ciento (20%); (c) Ogden Argentina SA participa en un cincuenta y cinco por ciento (55%); y (d) Entretenimiento Universal SA participa en un veinte por ciento (20%).

Los accionistas de La Rural S.A. son la Sociedad Rural Argentina con el 50% y Ogden Argentina SA con el restante 50%.

Ogden Argentina SA y Entretenimiento Universal SA son controladas por Entertainment Holdings S.A. cuyos accionistas son IRSA CP con el 70% de tenencia y Diego Finkelstein con el restante 30% de tenencia.

Consecuentemente, IRSA CP posee, en forma indirecta, el 54,25% de participación en la Unión Transitoria.

El Centro de Exposiciones y Convenciones cuenta con una superficie cubierta aproximada de 22.800 metros cuadrados y tiene capacidad para aproximadamente 5000 personas, con una sala plenaria y una sala auxiliar, oficinas y lugares para reuniones. Consta de tres niveles subterráneos para prolongar el paisaje del predio entre la Facultad de Derecho de la UBA y el Parque Thays.

Emisión de Obligaciones Negociables Clases III y IV

Con fecha 5 de septiembre de 2017 se realizó la subasta de las Obligaciones Negociables Clase III y IV, en el marco del Programa aprobado por la Asamblea de Accionistas por hasta US$ 500. La liquidación tendrá lugar el día 12 de septiembre de 2017. La Clase III ha sido declarada desierta. A continuación se detallan los resultados de la subasta de la Clase IV:

- Obligaciones Negociables Clase IV por un monto de valor nominal US$ 140,0 con vencimiento a los 36 meses de la fecha de emisión, integrada y pagadera en dólares, que devengaran 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.

X. Breve comentario sobre perspectivas para el próximo Ejercicio

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 asi como mantener nuestros óptimos niveles de ocupación.

Durante el próximo ejercicio, 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 realizar obras de ampliación de algunos de nuestros centros comerciales por aproximadamente 20.000 m2 de ABL. Sumaremos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una gran tienda en el shopping Alto Rosario de 3.000 m2, una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de 9.870 m2 y expandiremos en 3.822 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 Area 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.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de situación financiera consolidados
al 30 de junio 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	30.06.17	30.06.16
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	10	35.916.882	32.234.096
Propiedades, planta y equipo	11	120.536	118.325
Propiedades para la venta	12	61.600	48.029
Activos intangibles	13	111.560	67.139
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8,9	791.626	597.759
Activos por impuesto diferido	22	59.455	51.759
Créditos por impuesto a las ganancias y mínima presunta		29	249
Créditos por ventas y otros créditos	16	777.818	488.198
Inversiones en activos financieros	15	66.717	312.425
Total del activo no corriente		**37.906.223**	**33.917.979**
Activo corriente			
Inventarios	14	22.722	18.202
Activos restringidos	15	49.525	-
Créditos por impuesto a las ganancias		1.933	345.815
Créditos por ventas y otros créditos	16	1.453.312	1.934.134
Inversiones en activos financieros	15	1.180.249	1.772.323
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	1.807.544	33.049
Total del activo corriente		**4.515.285**	**4.103.523**
TOTAL DEL ACTIVO		**42.421.508**	**38.021.502**
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social		126.014	126.014
Ajuste integral del capital social		69.381	69.381
Prima de emisión		444.226	444.226
Reserva legal		39.078	39.078
Reserva para futuros dividendos		356.598	-
Reserva especial		2.700.192	2.700.192
Cambios en interés no controlante		(19.784)	(19.770)
Resultados no asignados		18.429.374	16.295.496
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		**22.145.079**	**19.654.617**
Interés no controlante		871.169	775.600
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		**23.016.248**	**20.430.217**
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	19	406.598	326.069
Préstamos	20	5.918.119	5.266.576
Pasivos por impuesto diferido	22	11.263.341	10.150.280
Provisiones	23	16.509	26.286
Total del pasivo no corriente		**17.604.567**	**15.769.211**
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	19	1.104.982	963.931
Remuneraciones y cargas sociales		147.095	107.382
Impuesto a las ganancias a pagar		268.957	114.624
Préstamos	20	249.868	626.492
Instrumentos financieros derivados	21	4.950	2.857
Provisiones	23	24.841	6.788
Total del pasivo corriente		**1.800.693**	**1.822.074**
TOTAL DEL PASIVO		**19.405.260**	**17.591.285**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**42.421.508**	**38.021.502**

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de resultados integrales consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2017, 2016 y 2015

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

	Nota	30.06.17	30.06.16	30.06.15
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	27	3.508.975	2.674.873	1.924.176
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	27	1.488.187	1.183.627	833.905
Costos	28	(1.899.786)	(1.460.204)	(1.018.023)
Ganancia bruta		**3.097.376**	**2.398.296**	**1.740.058**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	3.133.413	17.092.403	2.690.556
Gastos generales y de administración	28	(322.176)	(221.580)	(140.126)
Gastos de comercialización	28	(236.528)	(162.221)	(117.683)
Otros resultados operativos, netos	29	(51.219)	(68.552)	(110.855)
Ganancia operativa		**5.620.866**	**19.038.346**	**4.061.950**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8,9	152.703	204.299	50.768
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		**5.773.569**	**19.242.645**	**4.112.718**
Ingresos financieros	30	242.438	512.555	105.138
Costos financieros	30	(1.313.336)	(2.938.476)	(603.883)
Otros resultados financieros	30	284.024	1.714.702	47.215
Resultados financieros, netos	30	(786.874)	(711.219)	(451.530)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		**4.986.695**	**18.531.426**	**3.661.188**
Impuesto a las ganancias	22	(1.609.181)	(6.278.894)	(1.249.369)
Ganancia del ejercicio		**3.377.514**	**12.252.532**	**2.411.819**
Total de resultados integrales del ejercicio		**3.377.514**	**12.252.532**	**2.411.819**
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		3.260.476	11.821.280	2.280.391
Interés no controlante		117.038	431.252	131.428
Ganancia por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (Nota 31)				
Básica		25,87	93,81	18,10
Diluida		25,87	93,81	18,10

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de flujo de efectivos consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2017, 2016 y 2015

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

	Nota	30.06.17	30.06.16	30.06.15
Actividades operativas:				
Efectivo generado por las operaciones	17	3.139.928	1.589.228	1.483.867
Impuesto a las ganancias pagado		(264.721)	(575.855)	(226.290)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		**2.875.207**	**1.013.373**	**1.257.577**
Actividades de inversión:				
Adquisición y aportes de capital en asociadas	9	(7.719)	(71.000)	(31.985)
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida	17	(46.146)	-	-
Venta de participación en asociadas		-	-	19.140
Adquisición de propiedades de inversión de sociedad controlante		-	-	(89.789)
Aportes de capital en negocios conjuntos	8	(3.000)	(2.000)	(6.600)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(703.865)	(167.665)	(248.846)
Cobranza por venta de propiedades de inversión		138.342	357.243	365.313
Préstamos otorgados		(10.000)	-	-
Cobro de préstamos otorgados		1.047	-	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo	11	(23.866)	(13.747)	(26.152)
Anticipos		(169.647)	(6.596)	(13.995)
Adquisición de activos intangibles	13	(35.786)	(1.583)	(467)
Incremento de activos financieros		(2.517.631)	(9.916.383)	(1.554.810)
Disminución de activos financieros		3.282.471	8.453.545	1.033.306
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(279.042)	(533.525)	(38.507)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		168.846	-	76.817
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		57.922	37.156	102.344
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		**(148.074)**	**(1.864.555)**	**(414.231)**
Actividades de financiación:				
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		-	5.411.199	-
Cancelación de obligaciones negociables		(407.260)	(1.686.393)	-
Adquisición de interés no controlante		-	-	(80)
Préstamos obtenidos		194.919	1.043.553	329.763
Préstamos obtenidos de partes relacionadas		3.500	-	9.000
Aportes de capital de accionistas no controlantes		-	-	121
Cancelación de préstamos		(176.943)	(1.328.439)	(509.605)
Cancelación de préstamos de partes relacionadas		-	(3.715.480)	
Cancelación de arrendamientos financieros		(1.338)	(2.678)	(2.430)
Cobro de instrumentos financieros derivados		130.993	1.831.621	102
Pago de instrumentos financieros derivados		(47.797)	(580.828)	(16.054)
Cancelación de préstamos por compras financiadas		-	-	(105.861)
Dividendos pagados	18	(48.926)	(37.019)	(148.515)
Intereses pagados		(544.280)	(278.279)	(213.438)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes		(60.622)	(77.587)	(3.946)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) /generado por actividades de financiación		**(957.754)**	**579.670**	**(660.943)**
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**1.769.379**	**(271.512)**	**182.403**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	15	33.049	303.499	116.706
Ganancia por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo		5.116	1.062	4.390
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	15	**1.807.544**	**33.049**	**303.499**

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

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsacp.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro G. Elsztain –CEO

Daniel R. Elsztain - COO

Matías I.Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

ir@irsacp.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Auditores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 7° Piso

C1107AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de GDS´s

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 11258
Church Street Station
New York - NY 10286 1258 – Estados Unidos de América
Tel (toll free) 1 888 BNY ADRS (269-2377)
Tel (international) 1 610 312 5315

shareowner-svcs@bankofny.com

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