

**IRSA**

PROPIEDADES  
COMERCIALES

# Anuncio de Resultados

## Periodo Fiscal 2018



**IRSA Propiedades Comerciales lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al período fiscal 2018**

**Viernes, 24 de agosto de 2018, 11:00 AM Buenos Aires (10:00 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) o**

**1-412-717-9602 (international)**

**Conference ID # IRSA CP**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=4630ce4c-07c7-4b55-b281-e4644405d624>

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

---

**PLAYBACK**

**Disponible hasta el 05 de septiembre de 2018**

Llamar al:

**1-877-344-7529**

**1-412-317-0088**

**1-855-669-9658**

**Replay access code: 10123264**

---

## Hechos destacados del Período

- La ganancia neta para el periodo fiscal 2018 fue de ARS 15.656 millones comparado con una ganancia de ARS 3.378 millones en el PF 2017. Ello se explica principalmente por mayores resultados por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión que compensaron las pérdidas financieras netas producto de la depreciación cambiaria en Argentina del último trimestre del ejercicio.
- El EBITDA ajustado de la compañía alcanzó los ARS 3.161 millones en el PF 2018, incrementándose un 21,7% respecto de 2017. El EBITDA ajustado de los segmentos de Centros Comerciales y Oficinas alcanzaron los ARS 2.748 millones y ARS 367 millones, creciendo un 24,5% y 19,1% respectivamente.
- Las ventas de nuestros Centros Comerciales crecieron un 25,3% en el ejercicio 2018 comparado con 2017 en tanto la ocupación del Portfolio alcanzo el 98,5%.
- En marzo de 2018, adquirimos un predio de 78.000 m2 en la localidad de La Plata por USD 7,5 millones y en julio de 2018, adquirimos el predio "Maltería Hudson" por USD 7 millones. Ambos tendrán como destino el futuro desarrollo de proyectos de usos mixtos.



## Carta a los Accionistas

Señores Accionistas:

Hemos concluido un nuevo ejercicio y estamos muy satisfechos con los logros obtenidos en el año, a pesar de un último trimestre de volatilidad cambiaria en Argentina. Durante este año 2018, sumamos aproximadamente 3.000 m2 de superficie rentable en expansiones de nuestros centros comerciales, avanzamos en los desarrollos de los proyectos comerciales en curso, 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 680 millones.

En términos operativos, las ventas de locatarios en centros comerciales crecieron un 25,3% en el año y la ocupación se mantuvo en niveles óptimos, del 98,5% en tanto nuestro portfolio de oficinas Premium alcanzó una renta promedio mensual a USD/m2 26,1 y redujo su ocupación al 92,3% producto principalmente de la incorporación del edificio Philips, adquirido en junio de 2017, ocupado al 69,8%.

El EBITDA ajustado del PF 2018, excluyendo el impacto de la revaluación de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, alcanzó los ARS 3,2 billones, un 21,7% por encima del año 2017 en tanto el resultado neto del ejercicio arrojó una ganancia de ARS 15,7 billones.

Durante este año, hemos crecido tanto en adquisiciones como en nuevos desarrollos comerciales. En centros comerciales, hemos ampliado en aproximadamente 3.000 m2 de ABL, provenientes de una expansión de nuestro shopping del sur de Buenos Aires, Alto Avellaneda y de una ampliación de Alto Rosario, donde abrimos una gran tienda Zara. En oficinas, hemos avanzado en los desarrollos de oficinas "Polo Dot" y "Catalinas" a la vez que hemos tomado posesión del edificio Philips, lindero al complejo comercial DOT en la zona norte de la ciudad de Buenos Aires, adquirido en junio del ejercicio pasado. El edificio cuenta con una superficie construida estimada de 8.000 m2 y una capacidad constructiva de 20.000 m2 adicionales. El proyecto a futuro es integrar este edificio al "Polo Dot" en desarrollo, reciclarlo y posicionarlo como un edificio de altos estándares de calidad.

En marzo de este año, hemos adquirido una reserva de tierras de 78.000 m2 en la localidad de La Plata, provincia de Buenos Aires por un monto de USD 7,5 millones y en julio de 2018, con posterioridad al cierre, adquirimos el inmueble "Maltería Hudson" de 147.895 m2 de superficie y 40.000 m2 construidos en la localidad de Hudson (Gran Buenos Aires) por USD 7,0 millones. Ambas adquisiciones tienen como finalidad el futuro desarrollo de proyectos de usos mixtos dado que los predios reúnen características de localización y escala adecuados para el desarrollo inmobiliario en plazas de gran potencial.

Un gran acontecimiento de este ejercicio ha sido el acuerdo estratégico firmado con Microsoft cuyo principal objetivo es potenciar la experiencia de los clientes en nuestros centros comerciales y edificios. Se podrá pagar desde el celular sin hacer fila, reservar cocheras con anticipación y otros beneficios que se agregarán, integrando las últimas tendencias tecnológicas para una experiencia de compra más personalizada. También, durante el ejercicio, se finalizó con la implementación de la primera etapa de SAP Real Estate, sistema que dará soporte al proceso de la administración de contratos de locatarios. Este sistema se integra a nuestro SAP ERP de manera nativa, mejorando la integración, control y eficiencia.

Durante el próximo ejercicio, prevemos incorporar aproximadamente 17.000 m2 de las obras de ampliación en curso de algunos de nuestros centros comerciales. Completaremos la obra de ampliación del shopping Alto Rosario por 2.000 m2 adicionales, sumaremos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2 y abriremos una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de 12.765 m2 a la vez que expandiremos su tienda Falabella. Asimismo, prevemos lanzar la obra de ampliación del tercer nivel de nuestro mayor centro comercial en términos de venta y renta por m2, Alto Palermo Shopping, adicionándose aproximadamente 4.000 m2 de ABL en el período fiscal 2020. Cabe mencionar que en noviembre de 2018 vence el plazo de concesión del centro comercial Buenos Aires Design y la compañía entregará el inmueble de 13.735 m2 que en términos de ventas de locatarios y renta representa menos del 2% de nuestro portafolio.

En relación a desarrollos de oficinas, pondremos en operación el edificio "Polo Dot", de 32.000 m2 de ABL, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, que ya se encuentra alquilado en su totalidad a locatarios de gran nivel como la compañía de e-commerce "Mercado Libre" y la de retail "Falabella". 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. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregarán 38.400 m<sup>2</sup> de ABL al complejo y la futura ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup> de ABL.

Adicionalmente, avanzaremos en el desarrollo de 35.468 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras. Al 30 de junio de 2018, el avance de obra alcanzaba el 16% 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 para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en Argentina en un contexto de una industria de alto potencial. Esperamos contar con las condiciones económicas, financieras y gubernamentales para poder ir ejecutando nuestro plan de crecimiento.

En relación a otras inversiones de la compañía, hemos incrementado este año nuestra exposición a la actividad de eventos y entretenimientos que creemos podrá generar sinergias con el negocio de centros comerciales. En relación a nuestra inversión en La Rural S.A., ésta ha formado parte de la Unión Transitoria que obtuvo, por licitación pública, la concesión del "Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires" por un plazo de 15 años y que ya ha iniciado sus actividades luego de los trabajos de remodelación llevados a cabo durante el año. En esta misma línea, en febrero de este año hemos adquirido, en forma indirecta, el 60% de las acciones de la sociedad que explota el estadio Directv Arena ubicado en Tortuguitas, Pilar (provincia de Buenos Aires) por la suma de USD 4,2 millones. Directv Arena es un estadio cubierto de características únicas en Argentina destinado a la realización de espectáculos y eventos de primer nivel internacional.

Es nuestro objetivo articular los intereses de los negocios con la agenda de las comunidades en donde operamos, equilibrando la generación de valor económico, social y ambiental. Durante este año realizamos más de treinta acciones y dos programas de voluntariado como parte de nuestra política de RSE que se enmarca dentro de los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ONU) de Reducción de la Desigualdad, Igualdad de Género, Cuidado del Agua, Producción y Consumo Responsable, Residuos; Alianzas para lograr los Objetivos, Educación de calidad, NO Discriminación, Cadena de Valor, Ciudades y Comunidades Sostenibles, Salud y Bienestar, Cuidado del Ambiente, Acción por el Clima y Voluntariado. Las principales acciones planificadas para el período 2019 son la campaña "Regalá + Ayudá", a través de la cual en 2018 se donaron más de ARS 1,5 millones, "Más Historias Que Inspiran", la campaña "Vos + Nosotros = Comunidad" y la construcción de la tercera casa junto a la Asociación Civil Hábitat para la Humanidad Argentina y voluntarios de la compañía.

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 alcanzaron este año los 110 millones y los espacios más Premium a nuestros locatarios. Dada la posición financiera, el bajo nivel de endeudamiento y la experiencia para captar oportunidades en el mercado, nos sentimos confiados en el crecimiento y consolidación de nuestro portfolio.

Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la fortaleza de nuestro management y la confianza de nuestros accionistas van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestro negocio.

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

Daniel R. Elsztain

Director Titular

**Buenos Aires, 23 de agosto de 2018** - IRSA Propiedades Comerciales S.A. (NASDAQ: IRCP) (BYMA: IRCP), la mayor empresa de real estate comercial en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para ejercicio fiscal 2018 finalizado el 30 de junio de 2018.

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

**Resultados consolidados**

En ARS millones	IVT 18	IVT 17	Var a/a	PF 18	PF 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios <sup>(1)</sup>	1.151,3	1.015,0	13,4%	4.232,2	3.509,0	20,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	6.214,4	1.204,4	-416,0%	16.690,1	3.133,4	432,7%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	20,8	25,4	-18,1%	20,8	65,2	-68,1%
Resultado Operativo	7.074,5	1.824,1	287,8%	19.784,9	5.620,9	252,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	11,3	7,3	54,8%	45,1	28,5	58,2%
<b>EBITDA Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>4.336,9</b>	<b>1.486,0</b>	<b>191,9%</b>	<b>16.661,5</b>	<b>5.468,4</b>	<b>204,7%</b>
<b>EBITDA Ajustado Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>892,1</b>	<b>667,3</b>	<b>33,7%</b>	<b>3.160,6</b>	<b>2.596,0</b>	<b>21,7%</b>
<b>NOI Consolidado<sup>(3)</sup></b>	<b>999,8</b>	<b>816,0</b>	<b>22,5%</b>	<b>3.580,8</b>	<b>2.954,6</b>	<b>21,2%</b>
<b>Ganancia del Período</b>	<b>3.467,3</b>	<b>923,4</b>	<b>275,5%</b>	<b>15.656,0</b>	<b>3.377,5</b>	<b>363,5%</b>

(1) No incluye Ingresos por Expensas y FPC

(2) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(3) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los Ingresos de la compañía crecieron un 20,6% en el ejercicio fiscal 2018 comparado con igual periodo de 2017, y el EBITDA ajustado creció un 21,7% en el año, explicado principalmente por el segmento de Centros Comerciales que creció un 24,5% alcanzando los ARS 2.748,2 millones, en tanto el EBITDA Ajustado del segmento de Oficinas alcanzó los ARS 367 millones, incrementándose un 19,1% respecto de 2017.

El Resultado Neto para el ejercicio 2018 alcanzó los ARS 15.656 millones, un 363,5% superior al observado en 2017, explicado principalmente por mayores resultados operativos y mayores resultados por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión que compensaron las pérdidas financieras netas generadas por el efecto de la depreciación cambiaria en Argentina.

**II. Centros Comerciales**

Durante el ejercicio 2018, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 43.130 millones, un 25,3% por encima de las observadas en igual período de 2017.

La superficie alquilable de nuestro portfolio aumentó aproximadamente en 3.000 m2 en comparación con igual período del año anterior principalmente por la ampliación de nuestro shopping del sur del Gran Buenos Aires, Alto Avellaneda y la incorporación de la tienda Zara en Alto Rosario.

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

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 18	IVT 17	Var a/a	PF 18	PF 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	969,0	830,1	16,7%	3.664,7	3.046,6	20,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.316,8	686,3	237,6%	11.340,1	2.068,1	448,3%
Resultado Operativo	3.017,9	1.177,9	156,2%	14.060,1	4.258,0	230,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	7,1	1,2	491,7%	28,2	17,4	62,1%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>3.025,0</b>	<b>1.179,0</b>	<b>156,6%</b>	<b>14.088,3</b>	<b>4.275,4</b>	<b>229,5%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>708,2</b>	<b>492,7</b>	<b>43,7%</b>	<b>2.748,2</b>	<b>2.207,3</b>	<b>24,5%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>815,6</b>	<b>598,7</b>	<b>36,2%</b>	<b>3.124,9</b>	<b>2.526,5</b>	<b>23,7%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

## Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IVT 18	IIIT 18	IIT 18	IT 18	IVT 17
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	344.025	343.023	340.111	339.080	341.289
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	11.971	9.358	12.031	9.778	9.306
Ocupación	98,5%	98,6%	99,1%	98,8%	98,5%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período fiscal 2018 un 20,3%, en tanto el EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 2.748,2 millones (+24,5% respecto al mismo período de 2017) y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 75%.

## Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m <sup>2</sup> (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	18.648	136	99,5%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.796	170	99,1%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.422	132	98,9%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.746	114	99,8%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.397	86	97,1%	100%
Buenos Aires Design	nov-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	13.735	62	96,1%	53,70%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	49.407	157	99,5%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.214	79	97,7%	100%
Distrito Arcos <sup>(5)</sup>	Dec-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.169	68	99,7%	90,00%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.063	88	96,8%	100%
Alto Rosario Shopping <sup>(4)</sup>	nov-04	Santa Fe	33.358	141	99,5%	100%
Mendoza Plaza Shopping	Dec-94	Mendoza	42.867	141	98,3%	100%
Córdoba Shopping	Dec-06	Córdoba	15.276	105	100,0%	100%
La Ribera Shopping	Aug-11	Santa Fe	10.530	68	94,9%	50%
Alto Comahue <sup>(6)</sup>	mar-15	Neuquén	9.397	99	94,4%	99,10%
Patio Olmos <sup>(7)</sup>	sep-15	Córdoba				
<b>Total</b>			<b>344.025</b>	<b>1.646</b>	<b>98,5%</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 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 Córdoba, operado por una tercera parte.

## Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio de los periodos fiscales 2018, 2017 y 2016

(\$ miles)	2018	2017	2016
Alto Palermo	5.034	4.169	3.499
Abasto Shopping	5.674	4.604	4.043
Alto Avellaneda	5.459	4.344	3.776
Alcorta Shopping	2.754	2.207	1.899
Patio Bullrich	1.526	1.236	1.061
Buenos Aires Design	701	537	414
Dot Baires Shopping	4.701	3.748	3.254
Soleil	2.224	1.726	1.282
Distrito Arcos	1.831	1.455	962
Alto Noa Shopping	1.983	1.587	1.325
Alto Rosario Shopping	4.085	3.175	2.627
Mendoza Plaza Shopping	3.441	2.734	2.369
Córdoba Shopping	1.405	1.178	991
La Ribera Shopping	1.030	771	634
Alto Comahue	1.282	954	717
Patio Olmos <sup>(4)</sup>			
<b>Total de ventas</b>	<b>43.130</b>	<b>34.426</b>	<b>28.854</b>

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios y propietarios anteriores. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Excluye ventas de stands y espacios para exhibiciones especiales.

(2) Apertura el 18 de diciembre de 2014.

(3) Apertura el 17 de marzo de 2015.

(4) IRSA CP tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte

## Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio de los periodos fiscales 2018, 2017 y 2016

(\$ millones)	2018	2017	2016
Tienda Ancla	2.477	1.875	1.590
Indumentaria y Calzado	22.499	18.463	15.156
Entretenimiento	1.332	1.178	1.021
Hogar y decoración	1.210	957	784
Electro	5.321	4.064	3.861
Gastronomía	4.746	3.671	2.723
Varios	5.089	3.963	3.368
Servicios	456	255	351
<b>Total</b>	<b>43.130</b>	<b>34.426</b>	<b>28.854</b>

## Composición Ingresos al 30 de junio de 2018 y 2017

(ARS miles)	IVT18	IVT17	Var a/a IIT	FY 18	FY 17	Var a/a IT
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	616.933	537.246	14,8%	2.149.077	1.685.900	27,5%
Alquileres Porcentuales	188.410	158.445	18,9%	733.969	637.323	15,2%
<b>Total de alquileres</b>	<b>805.343</b>	<b>695.691</b>	<b>15,8%</b>	<b>2.883.046</b>	<b>2.323.223</b>	<b>24,1%</b>
Ingresos por cargos de admisión	97.130	68.507	41,8%	344.245	262.489	31,1%
Gerenciamiento	15.927	13.581	17,3%	58.781	47.697	23,2%
Estacionamiento	64.155	51.897	23,6%	236.323	192.750	22,6%
Comisiones	88.244	42.929	105,6%	170.902	122.389	39,6%
Ingresos por publicidad no tradicional	34.261	15.861	116,0%	99.273	63.001	57,6%
Otros	-358	2.490	-114,4%	7.820	48.588	-83,9%
<b>Ingresos netos de Expensas y FPC</b>	<b>1.104.702</b>	<b>890.956</b>	<b>24,0%</b>	<b>3.800.390</b>	<b>3.060.134</b>	<b>24,2%</b>
Expensas y FPC	414.683	362.823	14,3%	1.607.590	1.349.725	19,1%
<b>Total <sup>(2)</sup></b>	<b>1.519.385</b>	<b>1.253.779</b>	<b>21,2%</b>	<b>5.407.981</b>	<b>4.409.859</b>	<b>22,6%</b>

(1) Incluye ingresos de stands \$MM 267,6 acum jun.18.

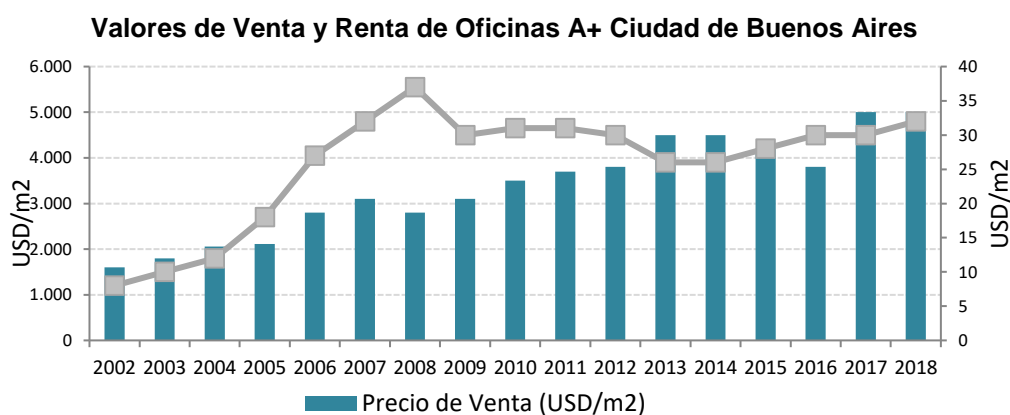
(2) No incluye Patio Olmos.



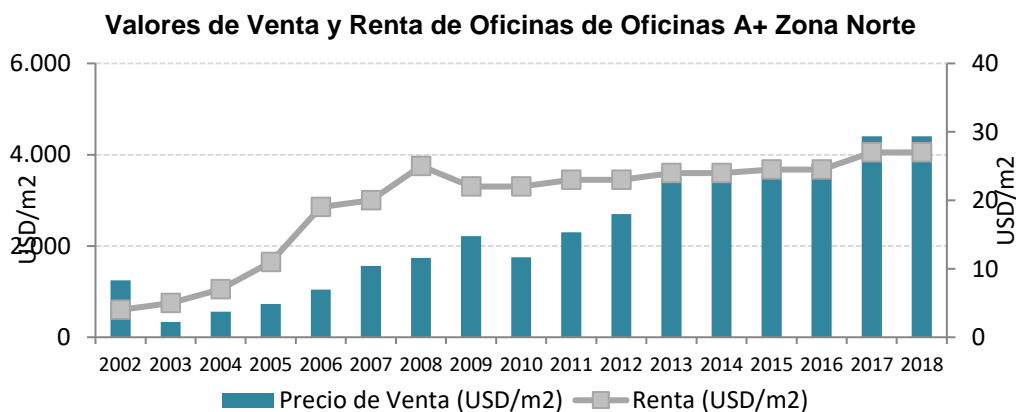
### III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado el período de mayor volatilidad cambiaria de los últimos años. El precio por los espacios comerciales Premium permanece en torno a los USD/m<sup>2</sup> 5.000, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m<sup>2</sup> 32 para el segmento A+, y la vacancia se mantiene en niveles del 3,50% a junio de 2018.

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



Fuente: LJ Ramos.



Fuente: LJ Ramos.

La superficie total alquilable al cierre del ejercicio fiscal 2018 fue de 83.213 m<sup>2</sup>, inferior a la observada en el mismo período del año anterior, producto principalmente de la venta de un piso de la torre Intercontinental de aproximadamente 900 m<sup>2</sup>.

La ocupación promedio del portfolio disminuyó a 92,3% en relación al mismo período del año anterior, debido principalmente a la toma de posesión en enero 2018 del 100% de los m<sup>2</sup> del edificio Philips con una ocupación del 69,8% en el cuarto trimestre del ejercicio 2018. En cuanto a la renta promedio, se mantiene en USD/m<sup>2</sup> 26,1.

(\$ millones)	IVT 18	IVT 17	Var a/a	PF 18	PF 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	141,2	104,5	35,1%	492,1	401,8	22,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión	3.627,9	376,2	864,4%	5.042,4	1.064,6	373,6%
Resultado Operativo	3.717,2	454,1	718,6%	5.399,7	1.366,4	295,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	2,6	0,3	766,7%	9,7	6,4	51,6%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>3.719,8</b>	<b>454,4</b>	<b>718,6%</b>	<b>5.409,4</b>	<b>1.372,8</b>	<b>294,0%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>91,9</b>	<b>78,1</b>	<b>17,7%</b>	<b>367,0</b>	<b>308,2</b>	<b>19,1%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>102,4</b>	<b>91,3</b>	<b>12,2%</b>	<b>406,1</b>	<b>346,4</b>	<b>17,2%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

## Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IVT 18	IIIT 18	IIT 18	IT 18	IVT 17
Superficie alquilable	83.213	84.362	84.362	84.362	84.362
Ocupación	92,3%	91,0%	93,6%	96,7%	96,7%
Renta ARS/m2	755	533	497	456	428
Renta USD/m2	26,1	26,5	26,5	26,3	25,8

Durante el ejercicio fiscal 2018, los ingresos de oficinas se incrementaron un 22,5% en relación a igual período de 2017. El último trimestre del año impulsó el crecimiento dado el efecto de la depreciación cambiaria en Argentina en nuestros contratos denominados en dólares. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 19,1% en el período fiscal 2018 comparado con igual período del año anterior. El margen de EBITDA alcanzó en el año el 74,6%, 2,1pp por debajo del año anterior, esta baja se debe principalmente al impacto en IVT 18 de mayores honorarios de consultoría, diseño y anteproyecto en Quality (predio San Martín para futuro desarrollo de usos mixtos) por aproximadamente ARS 6,2 millones y mayores cargos de incobrabilidad generados en un 72% por un solo locatario, además del impacto de mayores costos por unidades vacías dada la mayor vacancia en el año. Excluyendo el efecto por única vez de honorarios en Quality, el margen de EBITDA del año asciende a 75,8%, en línea con el año anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de junio de 2018:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación efectiva de IRSA CP	Ingresos mensuales (\$miles) <sup>(3)</sup>	Alquileres acumulados anuales de los ejercicios fiscales (\$miles) <sup>(4)</sup>		
						2018	2017	2016
<b>Oficinas</b>								
Edificio República	22/12/2014	19.885	98,4%	100%	16.112	126.318	112.758	75.122
Torre Bankboston	22/12/2014	14.873	85,6%	100%	10.875	86.825	79.498	51.690
Intercontinental Plaza	22/12/2014	2.979	100,0%	100%	1.910	20.435	18.810	29.078
Bouchard 710	22/12/2014	15.014	100,0%	100%	14.094	121.129	85.465	67.250
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	86,2%	100%	4.373	33.631	30.007	22.507
Dot Building	28/11/2006	11.242	100,0%	80%	7.881	63.913	50.172	31.229
Phillips	05/06/2017	7.755	69,8%	100%	3.416	16.313		
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>83.213</b>	<b>92,3%</b>	<b>N/A</b>	<b>58.661</b>	<b>468.565</b>	<b>376.712</b>	<b>276.876</b>
<b>Otras Propiedades</b>								
Nobleza Picardo <sup>(6)</sup>	31/05/2011	109.610	78,0%	50%	1.097	6.269	13.217	2.172
Otras Propiedades <sup>(5)</sup>	N/A	12.941	N/A	N/A	1.731	15.773	11.838	5.089
<b>Subtotal Otras Propiedades</b>		<b>122.551</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>2.828</b>	<b>22.042</b>	<b>25.055</b>	<b>7.261</b>
<b>Total Oficinas y Otros</b>		<b>205.764</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>61.489</b>	<b>490.607</b>	<b>401.767</b>	<b>284.137</b>

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2018. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2018.

(3) Se computaron los contratos vigentes al 30 de junio de 2018 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.

## IV. Ventas y Desarrollos y Otros

Dentro del segmento "Otros" se incluye las actividades de Centro de Convenciones, Ferias y Entretenimientos a través de la participación indirecta en La Rural S.A. y La Arena S.A y la participación en Tarshop y Avenida Inc.

en ARS Millones	Ventas y Desarrollos			Otros		
	PF 18	PF 17	Var %	PF 18	PF 17	Var %
Ingresos	105,5	99,1	6,5%	9,3	0,9	933,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	1.000,1	193,2	417,7%	45,6	-	0,0%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	20,8	65,2	-68,1%	-	-	0,0%
Resultado Operativo	1.071,4	221,5	383,7%	28,8	12,5	130,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	1,2	0,6	100,0%	-	-	0%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>1.072,5</b>	<b>222,1</b>	<b>382,9%</b>	<b>28,8</b>	<b>12,5</b>	<b>130,4%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>93,1</b>	<b>94,1</b>	<b>-1,1%</b>	<b>-16,8</b>	<b>12,5</b>	<b>-234,4%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>98,1</b>	<b>128,7</b>	<b>-23,8%</b>	<b>-12,4</b>	<b>-2,1</b>	<b>-490,5%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos se incrementaron un 6,5% en el año producto de las ventas de unidades de departamentos y cocheras de Astor Beruti que, si bien en cantidad fueron inferiores a las vendidas en 2017, reflejaron en su valor el impacto positivo de la depreciación cambiaria en Argentina. El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue de ARS 93,1 millones durante el período fiscal 2018, levemente inferior al del ejercicio anterior por menores ventas realizadas de propiedades de inversión.

El EBITDA Ajustado del segmento Otros fue negativo en ARS 16,8 millones en 2018 producto, principalmente, de mayores costos y gastos asociados a la compra de La Arena S.A. realizada en febrero de 2018.

A continuación, se detalla información sobre nuestras reservas de tierra al 30 de junio de 2018:

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor Libros (mm de ARS)
<b>INTANGIBLES - PERMUTAS</b>							
Beruti (Astor Palermo) - CABA	100%	24/6/2008	-	-	-	229	151
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales - Buenos Aires	100%	19/7/1996	-	-	847	58	46
<b>Total Intangibles (Residencial)</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>847</b>	<b>287</b>	<b>197</b>
<b>RESERVAS DE TIERRA</b>							
Polo Dot edificio U - CABA	80%	29/6/2006	5.273	32.000	32.000	-	674
Catalinas - CABA	100%	26/5/2010	3.648	58.100	16.012	-	645
<b>Subtotal Oficinas</b>			<b>8.921</b>	<b>90.100</b>	<b>48.012</b>	<b>-</b>	<b>1.319</b>
<b>Total en Desarrollo</b>			<b>8.921</b>	<b>90.100</b>	<b>48.012</b>	<b>-</b>	<b>1.319</b>
UOM Luján - Buenos Aires	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	305
Predio San Martin (Ex Nobleza Piccardo) - Buenos Aires	50%	31/5/2011	159.995	500.000	-	-	1.406
La Plata - Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	78.614	116.552	-	-	219
<b>Subtotal Usos Mixtos</b>			<b>1.398.609</b>	<b>1.080.552</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.930</b>
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA <sup>(2)</sup>	100%	24/9/1997	-	21.536	-	15.831	274
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba <sup>(2)</sup>	100%	6/5/2015	8.000	13.500	-	2.160	13
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén <sup>(2)</sup>	100%	6/7/1999	13.000	18.000	-	18.000	67
<b>Subtotal Residencial</b>			<b>21.000</b>	<b>53.036</b>	<b>-</b>	<b>35.991</b>	<b>355</b>
Terreno Caballito - BA City	100%	20/1/1999	23.791	68.000	30.000	-	376
Terreno Tucumán - Tucumán <sup>(3)</sup>	100%	15/3/2010	18.620	10.000	10.000	-	-
Terreno Paraná - Entre Ríos <sup>(3)</sup>	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
<b>Subtotal Retail</b>			<b>52.433</b>	<b>83.000</b>	<b>45.000</b>	<b>-</b>	<b>376</b>
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	44.957	33.485	-	808
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	19.598	19.598	-	351
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba <sup>(2)</sup>	100%	6/5/2015	2.800	5.000	5.000	-	7
<b>Subtotal Oficinas</b>			<b>21.735</b>	<b>69.555</b>	<b>58.083</b>	<b>-</b>	<b>1.167</b>
<b>Total Futuros Desarrollos</b>			<b>1.493.777</b>	<b>1.286.143</b>	<b>103.083</b>	<b>35.991</b>	<b>3.828</b>
<b>Otras Reservas de Tierra<sup>(1)</sup></b>			<b>1.899</b>	<b>-</b>	<b>7.297</b>	<b>262</b>	<b>182</b>
<b>Total Reservas de Tierra</b>			<b>1.504.597</b>	<b>1.376.243</b>	<b>158.392</b>	<b>36.253</b>	<b>5.329</b>

(1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665 y Condominios del Alto II

(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2018:

Expansiones	Participación IRSA CP	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Rosario	100%	2.000	Santa Fé
Mendoza Plaza - Tienda Sodimac + Falabella	100%	12.800	Mendoza
Alto Comahue - Cines	99%	2.200	Neuquén
<b>Subtotal Expansiones en Curso</b>		<b>17.000</b>	
Alto Palermo Lindero	100%	4.000	CABA
Dot Lindero	80%	16.765	CABA
Otras futuras expansiones <sup>(1)</sup>		85.290	
<b>Subtotal Futuras Expansiones</b>		<b>106.055</b>	
<b>Total en Centros Comerciales</b>		<b>123.055</b>	
Patio Bullrich - Hotel / Oficinas	100%	10.000	CABA
Edificio Philips	100%	20.000	CABA
<b>Subtotal Futuras Expansiones</b>		<b>30.000</b>	
<b>Total en Oficinas</b>		<b>30.000</b>	
<b>Total Expansiones</b>		<b>153.055</b>	

(1) Incluye Alto Palermo, Paseo Alcorta, Alto Avellaneda, Soleil, Alto Noal, Alto Rosario, Mendoza, Córdoba y La Ribera Shopping

## V. CAPEX 2019 - 2020

	Desarrollos					
	Centros comerciales: Expansiones				Oficinas: Nuevas	
	Alto Comahue (Cines)	Alto Palermo	Alto Rosario	Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)	Polo Dot (1° etapa)	Catalinas
Inicio de Obra	PF2017	PF2019	PF2018	PF2018	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2020	PF2019	PF2019/20	PF2019	PF2020
ABL (m2)	2.200	3.900	2.000	12.800	32.000	16.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	100%	100%	100%	100%	80%	45%
Monto de inversión (millones)	~ARS 180	USD 28,5	USD 3,0	USD 13,7	~ARS 1.000	~ARS 720
Avance de Obra (%)	97%	0%	0%	0%	74%	16%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 0,3	USD 6-8	USD 0,4	USD 1,3	USD 8-10	USD 6-8

### Expansiones de Centros Comerciales

Durante el próximo ejercicio, prevemos incorporar aproximadamente 17.000 m2 de las obras de ampliación en curso de algunos de nuestros centros comerciales. Sumaremos próximamente 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de aproximadamente 12.800 m2 a la vez que expandiremos su tienda Falabella y 2.000 m2 de ampliación en Alto Rosario donde recientemente inauguramos una gran tienda Zara.

Durante el próximo ejercicio prevemos lanzar la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015.

## 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, estamos desarrollando 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 la totalidad de la superficie. La inversión total estimada asciende a la suma estimada de ARS 1.000 millones, y al 30 de junio de 2018, el grado de avance de obra era del 74%.

## 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 en construcción. La inversión estimada correspondiente a IRSA Propiedades Comerciales asciende a la suma de ARS 720 millones y al 30 de junio de 2018, el grado de avance del desarrollo era del 16%.

## 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 2018

Concepto (Expresado en millones de pesos)	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos <sup>(1)</sup>	Estado de resultados
Ingresos	4.272	1.717	-39	5.950
Costos	-417	-1.747	24	-2.140
<b>Ganancia bruta</b>	<b>3.855</b>	<b>-30</b>	<b>-15</b>	<b>3.810</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	17.428	-	-738	16.690
Gastos generales y de administración	-416	-	1	-415
Gastos de comercialización	-298	-	3	-295
Otros resultados operativos, netos	-9	-	4	-5
<b>Ganancia operativa</b>	<b>20.560</b>	<b>-30</b>	<b>-745</b>	<b>19.785</b>

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

## VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 30 de junio de 2018, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 230,5 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	0,2	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
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>535,2</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>		304,7		
<b>Deuda Neta Consolidada</b>		<b>230,5</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 28,85, 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.



Con fecha 16 de febrero de 2018, Panamerican Mall S.A, controlada en un 80% por IRSA Propiedades Comerciales S.A. y propietaria de Dot Baires Shopping, el edificio Dot y reservas aledañas en el complejo comercial Polo Dot, tomó un préstamo con una entidad bancaria no relacionada, por la suma de USD 35,0 millones a 5,2365% con vencimiento en 2023. Los fondos serán destinados principalmente a la finalización de la obra del edificio de oficinas Polo Dot 1º etapa.

## 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 (\$)
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 <sup>(*)</sup>

<sup>(\*)</sup> 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

### Agosto 2017: 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 4,2% actual al 12,8% de su capital social.

## **Agosto 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.

## **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.

## **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 Constantini 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.

## **Febrero 2018: Adquisición de DirectTV Arena**

Ogden Argentina S.A ("OASA"), controlada indirectamente por IRSA CP en un 70%, ha adquirido una participación del 60% de "La Arena S.A.", sociedad que desarrolló y explota el estadio conocido como "DIRECTV ARENA", ubicado en el kilómetro 35,5 del ramal Pilar, Tortuguitas, en la provincia de Buenos Aires.

DIRECTV Arena es un estadio cubierto de características únicas en Argentina destinado a la realización de espectáculos y eventos deportivos de primer nivel internacional. El precio fijado de la transacción ascendió a la suma de USD 4,2 millones. De esta manera, IRSA CP continúa expandiendo, a través de OASA, que también posee participación en La Rural S.A. y en el nuevo Centro de Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires, su exposición a la actividad de eventos feriales y entretenimientos, que podrían generar sinergias con el negocio de centros comerciales.

### **Marzo 2018: Adquisición terreno en La Plata**

Con fecha 22 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de 78.000 m<sup>2</sup> de superficie en la localidad de La Plata, provincia de Buenos Aires. La operación se materializó mediante la compra del 100% de las acciones de la sociedad Centro de Entretenimientos La Plata S.A. ("CELAP") propietaria del 61,85% del predio y la compra directa del 38,15% restante a terceras partes no relacionadas.

El precio de la operación se fijó en la suma de USD 7,5 millones, los cuales ya fueron abonados en su totalidad. Ésta adquisición tiene como finalidad el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos dado que el predio reúne características de localización y escala adecuados para el desarrollo comercial en una plaza de gran potencial.

### **Abril 2018: Intervención judicial Emprendimiento Recoleta S.A y fin de la concesión de Buenos Aires Design**

Con fecha 12 de abril de 2018 Emprendimiento Recoleta S.A ("ERSA"), empresa controlada por la IRSA CP, ha sido notificada por el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N° 1, Secretaría N° 2 a cargo de la jueza María Romilda Servini en el marco de la causa caratulada "Blaksley Enrique y otros s/infracción art. 303" de la intervención judicial de Emprendimiento Recoleta S.A. y otras treinta y nueve sociedades no vinculadas con la Sociedad por el plazo de seis meses, ordenándose la designación de veedores recaudadores e informantes y decretándose su inhabilitación general de bienes.

ERSA es una sociedad anónima cuya principal actividad es la explotación de la concesión del shopping Buenos Aires Design ubicado en la ciudad de Buenos Aires, controlada en un 53,68% por IRSA PC en tanto la participación minoritaria restante corresponde a Hope Funds S.A., una sociedad relacionada al imputado Blaksley Enrique, participación que fuera adquirida de un tercero con fecha 30 de junio de 2009, destacándose que sobre dicha transferencia accionaria IRSA PC no tuvo participación alguna.

Ante la medida adoptada por el juzgado en cuestión, ERSA presentará en lo inmediato un recurso impugnando la medida ordenada a efectos de proteger los intereses de la empresa y de IRSA CP en su carácter de accionista controlante ya que ERSA e IRSA CP son completamente ajenas a los hechos investigados y la única relación con Hope Funds S.A y los imputados es la mencionada en el párrafo anterior.

Cabe destacar que con fecha 18 de noviembre de 2018 expira el plazo de la concesión respecto del predio en el cual se encuentra Buenos Aires Design, suscripta con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

### **Julio 2018: Adquisición de Inmueble Maltería Hudson**

En julio de 2018 IRSA CP ha adquirido, para su subsidiaria "La Maltería S.A", controlada directa o indirectamente en un 100% por la sociedad, el predio conocido como "Maltería Hudson", de 147.895 m<sup>2</sup> de superficie de tierra y aproximadamente 40.000 m<sup>2</sup> de superficie construida ubicado en la intersección de la Ruta 2 y Autopista Buenos Aires - La Plata, principal vía de conexión con el sur del Gran Buenos Aires y la Costa Atlántica, en la localidad de Hudson, provincia de Buenos Aires.

El precio de la operación se fijó en la suma de USD 7,0 millones, los cuales ya fueron abonados en su totalidad.

Por otra parte, quedan pendientes de escrituración dos inmuebles linderos al predio "Maltería" de una superficie aproximada de 49.000 m<sup>2</sup> y 57.000 m<sup>2</sup> respectivamente por un monto total de USD 720.825 (Dólares estadounidenses setecientos veinte mil ochocientos veinticinco), de los cuales ya fue abonado el 10% y el saldo será abonado al momento de la firma de la escritura.

Cabe mencionar que la sociedad, en forma simultánea, ha firmado con una tercera parte no relacionada una opción de venta de entre un 15% y un 30% de las acciones de "La Maltería S.A." al precio de adquisición más un interés determinado por un plazo de 6 meses.

Esta adquisición prevé el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos, con una capacidad constructiva total de aproximadamente 177.000 m<sup>2</sup>, dado que el predio reúne características de localización y escala adecuados para un desarrollo inmobiliario de gran potencial.

## X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2018	30.06.2017
Activo no corriente	57.074	37.906
Activo corriente	10.670	4.515
<b>Total Activo</b>	<b>67.744</b>	<b>42.422</b>
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	36.565	22.145
Interés no controlante	1.398	870
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>37.963</b>	<b>23.015</b>
Pasivo no corriente	27.284	17.605
Pasivo corriente	2.497	1.801
<b>Total Pasivo</b>	<b>29.781</b>	<b>19.405</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>67.744</b>	<b>42.422</b>

## XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2018	30.06.2017
<b>Resultado operativo</b>	<b>19.785</b>	<b>5.621</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	640	153
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>20.424</b>	<b>5.774</b>
Ingresos financieros	688	242
Costos financieros	-7.438	-1.313
Otros resultados financieros	2.268	284
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>-4.482</b>	<b>-787</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>15.943</b>	<b>4.987</b>
Impuesto a las ganancias	-287	-1.609
<b>Resultado del período</b>	<b>15.656</b>	<b>3.378</b>
<b>Resultado integral del período</b>	<b>15.656</b>	<b>3.378</b>
<u>Atribuible a:</u>		
<b>Accionistas de la sociedad controlante</b>	<b>15.100</b>	<b>3.261</b>
<b>Interés no controlante</b>	<b>556</b>	<b>117</b>

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

(en ARS millones)	30.06.2018	30.06.2017
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	3.624	2.875
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-3.861	-148
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) actividades de financiación	1.800	-958
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1.563</b>	<b>1.769</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	272	5
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	3.643	1.808

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

(en ARS millones)	30.06.2018		30.06.2017	
<b>Liquidez</b>				
ACTIVO CORRIENTE	10.670	4,27	4.515	2,51
PASIVO CORRIENTE	2.497		1.801	
<b>Endeudamiento</b>				
PASIVO TOTAL	29.781	0,81	19.405	0,88
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	36.565		22.145	
<b>Solvencia</b>				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	36.565	1,23	22.145	1,14
PASIVO TOTAL	29.781		19.405	
<b>Inmovilización del Capital</b>				
ACTIVO NO CORRIENTE	57.074	0,84	37.906	0,89
ACTIVO TOTAL	67.744		42.422	

### 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2018	2017
Ganancia del Período	15.656	3.378
Intereses financieros ganados	-240	-184
Intereses financieros perdidos	928	640
Costos financieros capitalizados	-14	-2
Impuesto a las ganancias	287	1.609
Depreciación y Amortización	45	29
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>16.669</b>	<b>5.470</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado	-16.685	-3.068
Gastos de Emisión	-	15
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-640	-153
Dividendos ganados	-34	-10
Diferencia de cambio, neta	5.993	550
(Ganancia) por instrumentos financieros derivados	-227	-81
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-2.041	-203
Otros costos financieros	117	77
<b>EBITDA ajustado (no auditado)</b>	<b>3.161</b>	<b>2.597</b>
<b>Margen EBITDA Ajustado (no auditado)<sup>(1)</sup></b>	<b>74,69%</b>	<b>74,01%</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 Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado, 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2018	2017
Ganancia bruta	3.810	3.097
Gastos de comercialización	-295	-237
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado	21	65
Depreciación y amortización	45	29
<b>NOI (no auditado)</b>	<b>3.581</b>	<b>2.954</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 periodo 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, más 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2018	2017
Ganancia del ejercicio	15.656	3.378
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-16.690	-3.133
Depreciación y amortización	45	29
Diferencia de cambio, neta	5.993	550
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-227	-81
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-2.041	-203
Dividendos ganados	-34	-10
Otros costos financieros	117	77
Impuesto diferido	149	1.099
Interés no controlante	-556	-117
<b>FFO Ajustado (no auditado)</b>	<b>2.412</b>	<b>1.589</b>

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

Durante este ejercicio, el negocio de centros comerciales y oficinas han mantenido la solidez en sus métricas operativas con niveles de ventas y renta competitivos y ocupación muy elevada. La volatilidad cambiaria del último trimestre de este ejercicio ha modificado hacia la baja la proyección de crecimiento de la actividad económica para el ejercicio 2019 y en este contexto, se nos presenta como desafío poder mantener el nivel de consumo en nuestros centros comerciales que observamos en los últimos trimestres.

En materia de inversiones, durante el próximo ejercicio, prevemos incorporar aproximadamente 17.000 m<sup>2</sup> de las obras de ampliación en curso de algunos de nuestros centros comerciales. Asimismo, pondremos en operación el edificio de oficinas "Polo Dot", de 32.000 m<sup>2</sup> de ABL, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, que ya se encuentra alquilado en su totalidad a locatarios de gran nivel como la compañía de e-commerce "Mercado Libre" y la de retail "Falabella".

Adicionalmente, avanzaremos en el desarrollo de 35.468 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras.

Además de los proyectos en curso, la compañía cuenta con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en Argentina en un contexto de una industria de alto potencial. Esperamos contar con las condiciones económicas, financieras y gubernamentales para poder ir ejecutando nuestro plan de crecimiento.

Esperamos que durante 2019 IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder en real estate comercial en Argentina. Con más de 400.000 m<sup>2</sup> de Area Bruta Locativa distribuidos entre los mejores shoppings y oficinas del país, un potencial para casi duplicar el portfolio en reservas de tierras existentes, 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 2018 y 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	<b>30.06.18</b>	<b>30.06.17</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	9	54.054.811	35.916.882
Propiedades, planta y equipo	10	109.437	120.536
Propiedades para la venta	11	61.362	61.600
Activos intangibles	12	213.051	111.560
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	1.433.522	791.626
Activos por impuesto diferido	20	60.734	59.455
Créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta		156.152	29
Créditos por ventas y otros créditos	14	955.509	777.818
Inversiones en activos financieros	13	29.139	66.717
<b>Total del Activo no corriente</b>		<b>57.073.717</b>	<b>37.906.223</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	11	206	-
Inventarios		24.882	22.722
Activos restringidos	13	-	49.525
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		43.269	1.933
Créditos por ventas y otros créditos	14	1.766.075	1.453.312
Inversiones en activos financieros	13	5.145.463	1.180.249
Instrumentos financieros derivados	13	47.360	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	3.643.131	1.807.544
<b>Total del Activo corriente</b>		<b>10.670.386</b>	<b>4.515.285</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>67.744.103</b>	<b>42.421.508</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		36.565.015	22.145.079
Interés no controlante		1.397.872	871.169
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>37.962.887</b>	<b>23.016.248</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	17	483.908	406.598
Préstamos	18	15.362.726	5.918.119
Pasivos por impuesto diferido	20	11.425.496	11.263.341
Provisiones	19	12.258	16.509
<b>Total del Pasivo no corriente</b>		<b>27.284.388</b>	<b>17.604.567</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	17	1.870.552	1.104.982
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		46.061	268.957
Remuneraciones y cargas sociales		184.196	147.095
Préstamos	18	305.481	249.868
Instrumentos financieros derivados	13	46.711	4.950
Provisiones	19	43.827	24.841
<b>Total del Pasivo corriente</b>		<b>2.496.828</b>	<b>1.800.693</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>29.781.216</b>	<b>19.405.260</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>67.744.103</b>	<b>42.421.508</b>

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 2018, 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	<u>30.06.18</u>	<u>30.06.17</u>	<u>30.06.16</u>
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	24	4.232.206	3.508.975	2.674.873
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	24	1.717.000	1.488.187	1.183.627
Costos	25	<u>(2.139.447)</u>	<u>(1.899.786)</u>	<u>(1.460.204)</u>
<b>Ganancia bruta</b>		<b><u>3.809.759</u></b>	<b><u>3.097.376</u></b>	<b><u>2.398.296</u></b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	16.690.117	3.133.413	17.092.403
Gastos generales y de administración	25	(415.242)	(322.176)	(221.580)
Gastos de comercialización	25	(294.865)	(236.528)	(162.221)
Otros resultados operativos, netos	26	<u>(4.906)</u>	<u>(51.219)</u>	<u>(68.552)</u>
<b>Ganancia operativa</b>		<b><u>19.784.863</u></b>	<b><u>5.620.866</u></b>	<b><u>19.038.346</u></b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	<u>639.525</u>	<u>152.703</u>	<u>204.299</u>
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b><u>20.424.388</u></b>	<b><u>5.773.569</u></b>	<b><u>19.242.645</u></b>
Ingresos financieros	27	688.153	242.438	512.555
Costos financieros	27	(7.438.451)	(1.313.336)	(2.938.476)
Otros resultados financieros	27	<u>2.268.439</u>	<u>284.024</u>	<u>1.714.702</u>
Resultados financieros, netos		<u>(4.481.859)</u>	<u>(786.874)</u>	<u>(711.219)</u>
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>		<b><u>15.942.529</u></b>	<b><u>4.986.695</u></b>	<b><u>18.531.426</u></b>
Impuesto a las ganancias	20	<u>(286.506)</u>	<u>(1.609.181)</u>	<u>(6.278.894)</u>
<b>Ganancia del ejercicio</b>		<b><u>15.656.023</u></b>	<b><u>3.377.514</u></b>	<b><u>12.252.532</u></b>
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>		<b><u>15.656.023</u></b>	<b><u>3.377.514</u></b>	<b><u>12.252.532</u></b>
<b>Atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante		15.099.936	3.260.476	11.821.280
Interés no controlante		556.087	117.038	431.252
<b>Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del ejercicio (Nota 28):</b>				
Básico		119,83	25,87	93,81
Diluido		119,83	25,87	93,81

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 2018, 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	<u>30.06.18</u>	<u>30.06.17</u>	<u>30.06.16</u>
<b>Actividades operativas</b>				
Efectivo generado por las operaciones	15	4.183.288	3.139.928	1.589.228
Impuesto a las ganancias pagado		(559.281)	(264.721)	(575.855)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b><u>3.624.007</u></b>	<b><u>2.875.207</u></b>	<b><u>1.013.373</u></b>
<b>Actividades de inversión</b>				
Adquisición de asociadas	8	-	(10.390)	-
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos	8	(41.412)	(329)	(73.000)
Adquisición de propiedades de inversión	9	(1.231.932)	(703.865)	(167.665)
Cobro por venta de propiedades de inversión		29.482	138.342	357.243
Adquisición de propiedades, planta y equipo	10	(15.774)	(23.866)	(13.747)
Anticipos a proveedores		(90.451)	(169.647)	(6.596)
Adquisición de activos intangibles	12	(41.915)	(35.786)	(1.583)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(11.330.046)	(2.517.631)	(9.916.383)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros		8.535.468	3.282.471	8.453.545
Préstamos otorgados, neto		(7.626)	(8.953)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(1.458)	(279.042)	(533.525)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		-	168.846	-
Cobro por la venta de propiedades, planta y equipo		12.379	-	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		336.537	57.922	37.156
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida	15	(46.345)	(46.146)	-
Dividendos cobrados		31.880	-	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b><u>(3.861.213)</u></b>	<b><u>(148.074)</u></b>	<b><u>(1.864.555)</u></b>
<b>Actividades de financiación</b>				
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		2.365.003	-	5.411.199
Préstamos obtenidos		715.421	104.205	729.299
Préstamos obtenidos de partes relacionadas		4.000	3.500	-
Cancelación de préstamos		(77.338)	(72.164)	(1.328.439)
Cancelación de préstamos de partes relacionadas		-	-	(3.715.480)
Cancelación de arrendamientos financieros		(4.192)	(1.338)	(2.678)
Cancelación de obligaciones negociables		-	(407.260)	(1.139.936)
Dividendos pagados		(680.000)	(48.926)	(37.019)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes		-	(60.622)	(77.587)
Pagos de instrumentos financieros derivados		(416.264)	(47.797)	(580.828)
Cobro de instrumentos financieros derivados		638.044	130.993	1.831.621
Intereses pagados		(724.730)	(544.280)	(278.279)
Aportes del interés no controlante		253	-	-
Préstamos de corto plazo, netos		(19.766)	(14.065)	(232.203)
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación</b>		<b><u>1.800.431</u></b>	<b><u>(957.754)</u></b>	<b><u>579.670</u></b>
<b>Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b><u>1.563.225</u></b>	<b><u>1.769.379</u></b>	<b><u>(271.512)</u></b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio	13	1.807.544	33.049	303.499
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		272.362	5.116	1.062
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	13	<b><u>3.643.131</u></b>	<b><u>1.807.544</u></b>	<b><u>33.049</u></b>

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](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 BYMA: **IRCP** / Símbolo Nasdaq: **IRCP**