



PROPIEDADES  
COMERCIALES

# Anuncio de Resultados

## 3° Trimestre PF 2018



Dot Baires Shopping – CABA (Argentina)

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

**Miércoles, 9 de mayo de 2018, 10:00 AM Buenos Aires (09:00 AM US EST)**

La conferencia será dirigida por:

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

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

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

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=9e36bfc6-d130-45a3-be80-94d57764122a>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

---

**PLAYBACK**

**Disponible hasta el 21 de mayo de 2018**

**Llamar al:**

**1-877-344-7529**

**1-412-317-0088**

**1-855-669-9658**

**Replay access code: 10119508**

---

Para mayor información  
**Alejandro Elsztain – CEO**  
**Matías Gaivironsky – CFO**  
+ (5411) 4323 7449  
[www.irsacp.com.ar](http://www.irsacp.com.ar)

## Hechos destacados del Período

- El Resultado Neto del período de 9 meses de 2018 alcanzó los ARS 12.188,8 millones comparados con ARS 2.454,2 millones en el mismo período de 2017, principalmente explicado por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión debido al impacto de la reforma tributaria implementada en Argentina y a efectos de tipo de cambio sobre las mismas.
- El EBITDA ajustado de la compañía para el periodo de 9 meses de 2018 alcanzó los ARS 2.268,5 millones, 17,6% superior respecto del mismo período de 2017. El EBITDA ajustado de los segmentos de centros comerciales y oficinas alcanzó ARS 2.040,0 y ARS 275,1 millones incrementándose un 19,0% y un 19,6% respectivamente.
- El NOI de la compañía para el período de 9 meses de 2018 alcanzó los ARS 2.581,0 millones, un 20,7% superior respecto del mismo período de 2017 en tanto el FFO ajustado alcanzó en 9M18 los ARS 1.525,0 millones, incrementándose un 39,0% respecto de 9M17.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 24% durante el período de nueve meses de 2018 comparado con igual periodo de 2017 y la ocupación alcanzó el 98,6%.
- En marzo de 2018, hemos adquirido una reserva de tierra de 78.000 m2 en la localidad de La Plata por USD 7,5 millones para un futuro desarrollo de usos mixtos.

**Buenos Aires, 8 de mayo 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 el período de nueve meses del ejercicio fiscal 2018 finalizado el 31 de marzo 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)

	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios <sup>(1)</sup>	1.025,2	814,4	25,9%	3.080,9	2.494,0	23,5%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	607,4	-355,7	-	10.475,7	1.929,0	443,1%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-	-	-	-	39,8	-100,0%
Resultado Operativo	1.302,5	259,1	402,7%	12.710,4	3.796,7	234,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	14,3	5,6	155,4%	33,8	21,2	59,4%
<b>EBITDA Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>915,1</b>	<b>590,5</b>	<b>55,0%</b>	<b>12.324,6</b>	<b>3.982,4</b>	<b>209,5%</b>
<b>EBITDA Ajustado Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>709,4</b>	<b>620,5</b>	<b>14,3%</b>	<b>2.268,5</b>	<b>1.928,7</b>	<b>17,6%</b>
<b>NOI Consolidado<sup>(3)</sup></b>	<b>837,9</b>	<b>698,3</b>	<b>20,0%</b>	<b>2.581,0</b>	<b>2.138,5</b>	<b>20,7%</b>
<b>Ganancia del Período</b>	<b>605,9</b>	<b>368,5</b>	<b>64,4%</b>	<b>12.188,8</b>	<b>2.454,2</b>	<b>396,7%</b>

(1) No incluye Ingresos por Expensas y FPC

(2) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(3) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

El Resultado Neto para el período bajo análisis alcanzó los ARS 12.188,8 millones, un 396,7% superior a la ganancia registrada en el mismo período de 2017, explicado principalmente por un mayor resultado por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión debido al impacto positivo de la reforma tributaria impulsada por el Gobierno, principalmente en el valor de los centros comerciales valuados a través del método de flujo de fondos descontado, y la variación del tipo de cambio en nuestros activos denominados en dólares.

## II. Centros Comerciales

Durante los nueve meses del ejercicio 2018, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 31.158,6 millones, un 24,0% mayores a las de igual período de 2017. En particular, en el tercer trimestre del año, las ventas crecieron un 27,6% en relación a igual período del año anterior, evidenciando una mejora en la actividad de consumo en los últimos meses. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 343.023 m2 en el trimestre, incrementándose en aproximadamente 3.000 m2 producto principalmente de la ampliación del shopping Alto Avellaneda. La ocupación se ubicó en niveles del 98,6%.

### Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	886,2	721,2	22,9%	2.695,7	2.216,5	21,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-18,1	-316,0	94,3%	9.023,3	1.381,8	553,0%
Resultado Operativo	631,8	272,6	131,8%	11.042,2	3.080,1	258,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	8,7	3,1	180,6%	21,1	16,2	30,2%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>640,5</b>	<b>275,8</b>	<b>132,2%</b>	<b>11.063,3</b>	<b>3.096,4</b>	<b>257,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>658,6</b>	<b>591,8</b>	<b>11,3%</b>	<b>2.040,0</b>	<b>1.714,6</b>	<b>19,0%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>767,1</b>	<b>659,3</b>	<b>16,4%</b>	<b>2.309,3</b>	<b>1.927,8</b>	<b>19,8%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

## Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IIIT 18	IIT 18	IT 18	IVT 17	IIIT 17
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	343.023	340.111	339.080	341.289	340.391
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	9.358,0	12.031,0	9.777,7	9.306,4	7.331,7
Ocupación	98,6%	99,1%	98,8%	98,6%	98,0%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de nueve meses un 21,6% en tanto el EBITDA ajustado, que excluye el impacto de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, alcanzó los ARS 2.040,0 millones (+19.0% respecto al mismo período de 2017). El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 75,7%.

## Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición / Desarrollo	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación <sup>(2)</sup>
Alto Palermo	dic-97	18.637	136	100,0%	100,0%
Abasto Shopping <sup>(3)</sup>	nov-99	36.795	171	100,0%	99,0%
Alto Avellaneda	dic-97	38.363	131	100,0%	99,7%
Alcorta Shopping	jun-97	15.746	114	100,0%	98,8%
Patio Bullrich	oct-98	11.396	87	100,0%	97,7%
Buenos Aires Design	nov-97	13.735	62	53,7%	99,7%
Dot Baires Shopping	may-09	49.407	157	80,0%	99,6%
Soleil	jul-10	15.214	79	100,0%	100,0%
Distrito Arcos	dic-14	14.169	69	90,0%	100,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	19.059	90	100,0%	99,8%
Alto Rosario Shopping <sup>(4)</sup>	nov-04	32.207	141	100,0%	98,9%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.867	141	100,0%	96,0%
Córdoba Shopping	dic-06	15.439	105	100,0%	98,4%
La Ribera Shopping <sup>(5)</sup>	ago-11	10.530	68	50,0%	94,9%
Alto Comahue	mar-15	9.459	100	99,1%	94,1%
Patio Olmos <sup>(6)</sup>	Sep-07				
<b>Total Centros Comerciales</b>		<b>343.023</b>	<b>1.651</b>		<b>98,6%</b>

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

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

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

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

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

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

### Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

*(por Centro Comercial, en ARS millones)*

Centro Comercial	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Alto Palermo	1.056,2	832,5	26,9%	3.632,9	3.040,5	19,5%
Abasto Shopping	1.239,4	981,5	26,3%	4.130,4	3.405,5	21,3%
Alto Avellaneda	1.179,8	927,5	27,2%	3.906,6	3.172,5	23,1%
Alcorta Shopping	569,0	440,5	29,2%	1.986,9	1.636,5	21,4%
Patio Bullrich	319,1	248,0	28,7%	1.102,0	904,5	21,8%
Buenos Aires Design	181,1	127,0	42,6%	523,8	396,5	32,1%
Dot Baires Shopping	1.010,4	798,0	26,6%	3.396,5	2.758,0	23,2%
Soleil	473,6	367,0	29,0%	1.615,2	1.220,0	32,4%
Distrito Arcos	375,2	298,0	25,9%	1.342,4	1.038,0	29,3%
Alto Noa Shopping	486,9	378,0	28,8%	1.454,9	1.175,0	23,8%
Alto Rosario Shopping	859,3	693,0	24,0%	2.867,9	2.319,0	23,7%
Mendoza Plaza Shopping	790,9	619,0	27,8%	2.481,6	1.974,0	25,7%
Córdoba Shopping	295,5	247,0	19,6%	1.031,7	854,0	20,8%
La Ribera Shopping <sup>(1)</sup>	231,6	176,0	31,6%	751,7	555,0	35,4%
Alto Comahue	290,0	198,0	46,5%	934,1	684,0	36,6%
<b>Total</b>	<b>9.358,0</b>	<b>7.331,0</b>	<b>27,6%</b>	<b>31.158,6</b>	<b>25.133,0</b>	<b>24,0%</b>

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

### Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

*(por Tipo de Negocio, en ARS millones)*

Tipo de Negocio	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Tienda Ancla	533,0	383,5	39,0%	1.770,4	1.329,0	33,2%
Vestimenta y calzado	4.497,9	3.586,5	25,4%	16.156,9	13.333,0	21,2%
Entretenimiento	335,3	322,5	4,0%	987,0	868,0	13,7%
Hogar	288,5	227,5	26,8%	878,9	699,0	25,7%
Restaurant	1.178,1	915,0	28,8%	3.519,7	2.687,0	31,0%
Misceláneos	1.191,1	904,0	31,8%	3.778,3	3.026,0	24,9%
Servicios	110,9	60,0	84,8%	324,9	168,0	93,4%
Electro	1.223,2	932,0	31,2%	3.742,5	3.023,0	23,8%
<b>Total</b>	<b>9.358,0</b>	<b>7.331,0</b>	<b>27,6%</b>	<b>31.158,6</b>	<b>25.133,0</b>	<b>24,0%</b>

### Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo

*(por concepto, en ARS millones)*

	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	558,3	408,1	36,8%	1.532,1	1.193,9	28,3%
Alquileres Porcentuales	127,1	96,1	32,2%	545,6	478,9	13,9%
<b>Total de alquileres</b>	<b>685,4</b>	<b>504,2</b>	<b>35,9%</b>	<b>2.077,7</b>	<b>1.672,8</b>	<b>24,2%</b>
Ingresos por Cargos de Admisión	96,6	68,4	41,3%	247,1	194,0	27,4%
Gerenciamiento	14,6	11,7	24,4%	42,9	34,3	24,8%
Estacionamiento	53,1	45,9	15,8%	172,2	140,9	22,2%
Comisiones	13,4	37,0	-63,8%	82,7	82,0	0,8%
Ingresos por Publicidad No Tradicional	20,7	12,5	65,5%	65,0	44,8	45,1%
Otros	2,4	41,5	-94,2%	8,2	47,7	-82,8%
<b>Ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b>886,2</b>	<b>721,2</b>	<b>22,9%</b>	<b>2.695,7</b>	<b>2.216,5</b>	<b>21,6%</b>

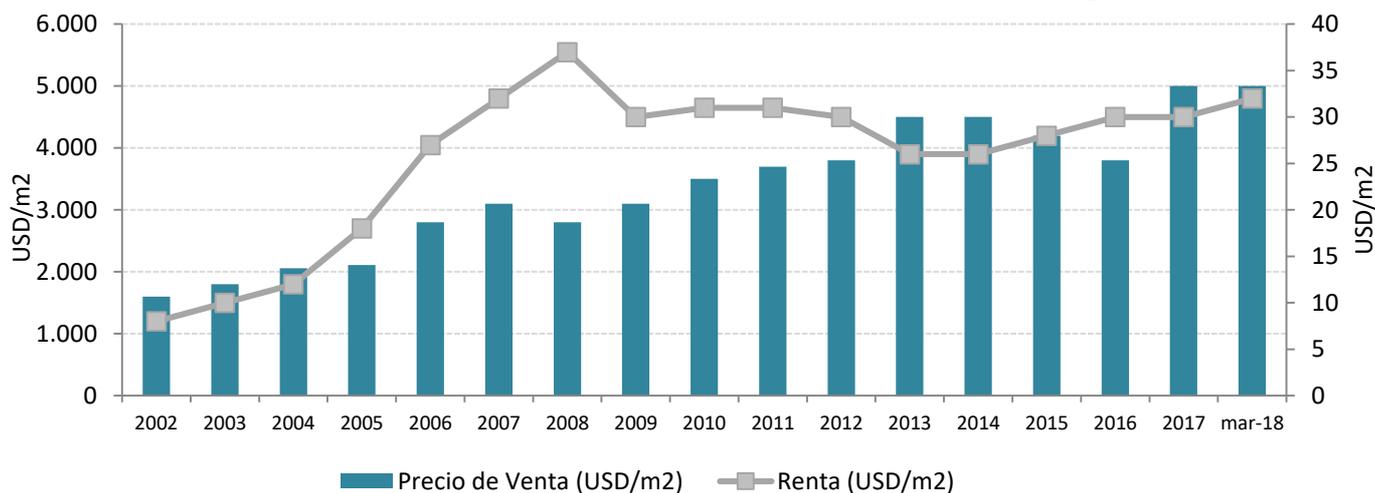
(1) Al 31/03/2018 incluye ingresos de stands por ARS 185 millones

### III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. 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 4,09% a marzo de 2018.

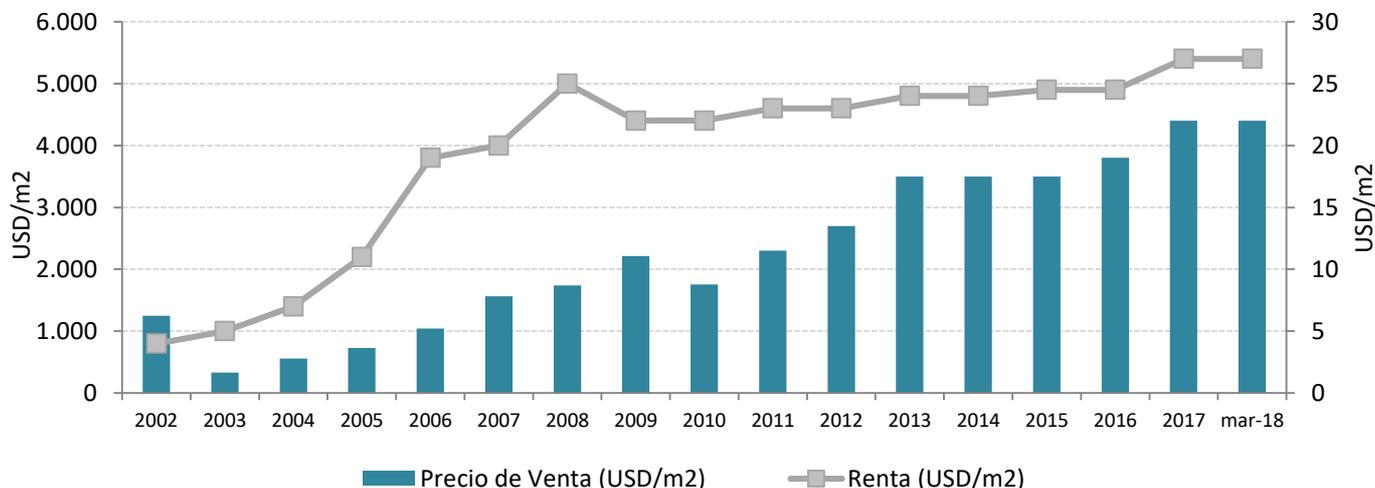
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m<sup>2</sup> 27.

**Valores de Venta y Renta de Oficinas A+ Ciudad de Buenos Aires\_**



Fuente: LJ Ramos.

**Valores de Venta y Renta de Oficinas de Oficinas A+ Zona Norte\_**



Fuente: LJ Ramos.

Durante los 9 meses del ejercicio fiscal 2018, los ingresos de oficinas se incrementaron un 18,1% en relación a igual período de 2017. El EBITDA Ajustado del segmento alcanzó los ARS 275,1 millones, lo cual representa un incremento del 19,6% respecto al año anterior. El Margen de EBITDA Ajustado del segmento de oficinas alcanzó el 78,4%.

en ARS Millones	IIIT 18	IIIT 17	Var a/a	9M 18	9M 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	123,6	99,9	23,7%	350,9	297,2	18,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión	603,5	159,0	279,6%	1.414,5	688,4	105,5%
Resultado Operativo	690,9	236,8	191,8%	1.682,5	912,3	84,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	3,4	2,2	54,5%	7,2	6,1	18,0%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>694,3</b>	<b>239,0</b>	<b>190,5%</b>	<b>1.689,6</b>	<b>918,4</b>	<b>84,0%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>90,8</b>	<b>80,1</b>	<b>13,4%</b>	<b>275,1</b>	<b>230,1</b>	<b>19,6%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>104,0</b>	<b>85,6</b>	<b>21,5%</b>	<b>303,7</b>	<b>255,1</b>	<b>19,1%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

	IIIT 18	IIT 18	IT 18	IVT 17	IIIT 17
Superficie alquilable	84.362	84.362	84.362	84.362	77.252
Ocupación	91,0%	93,6%	96,7%	96,7%	97,8%
Renta ARS/m2	533	497	456	428	402
Renta USD/m2	26,5	26,5	26,3	25,8	25,8

La superficie total alquilable durante el tercer trimestre de 2018 fue de 84.362 m2, al igual que el trimestre anterior. La ocupación promedio del portfolio disminuyó a 91,0% debido a la toma de posesión en enero 2018 del 100% de los m2 del edificio Philips con una ocupación del 68%. En cuanto a la renta promedio, está se mantuvo en USD/m2 26,5.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2018. (ARS miles)

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m <sup>2</sup> (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA Propiedades Comerciales
<b>Oficinas</b>				
Edificio República	22/12/2014	19.885	94%	100%
Torre Bankboston (Della Paolera)	22/12/2014	14.873	86%	100%
Intercontinental Plaza	22/12/2014	3.876	100%	100%
Bouchard 710	22/12/2014	15.014	100%	100%
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	86%	100%
Dot Building	28/11/2006	11.242	100%	80%
Philips Building	05/06/2017	8.007	68%	100%
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>84.362</b>	<b>91%</b>	<b>N/A</b>
<b>Otras Propiedades</b>				
Ex - Nobleza Piccardo <sup>(4)</sup>	31/05/11	109.610	89%	50%
Otras Propiedades <sup>(3)</sup>	N/A	12.941	39%	N/A
<b>Subtotal Otras Propiedades</b>		<b>122.551</b>	<b>83%</b>	<b>N/A</b>
<b>TOTAL OFICINAS Y OTROS</b>		<b>206.913</b>	<b>88%</b>	<b>N/A</b>

(1) Área bruta locativa para cada propiedad al 31/03/18. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Calculado dividiendo por m2 ocupados al 31/03/18.

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

(4) A través de Quality Invest S.A.

#### 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)

en ARS Millones	Ventas y Desarrollos			Otros		
	9M 18	9M 17	Var %	9M 18	9M 17	Var %
Ingresos	63,7	3,7	1.621,6%	1,3	0,6	116,7%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	243,7	42,7	470,7%	-	-	-
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-	39,8	-100,0%	-	-	-
Resultado Operativo	250,1	6,9	3.524,6%	-28,1	49,1	-
Depreciaciones y Amortizaciones	1,0	0,5	100,0%	-	-	-
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>251,1</b>	<b>7,4</b>	<b>3.293,2%</b>	<b>-28,1</b>	<b>49,1</b>	<b>-</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>7,4</b>	<b>4,5</b>	<b>64,4%</b>	<b>-28,1</b>	<b>49,1</b>	<b>-</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>35,7</b>	<b>27,5</b>	<b>29,8%</b>	<b>-37,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1.666,7%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los Ingresos del segmento Ventas y Desarrollo durante los nueve meses de 2018 se incrementaron significativamente respecto del mismo período del año anterior debido a la venta de 30 unidades de departamento y 13 cocheras de la torre residencial Astor Beruti en contraprestación por la permuta realizada con TGLT. El EBITDA ajustado de dicho segmento alcanzó los ARS 7,4 millones durante los primeros nueve meses de 2018 comparado con ARS 4,5 millones en el mismo período de 2017. En relación al segmento "Otros", el EBITDA Ajustado del período de 9 meses registró una pérdida de ARS 28,1 millones producto de mayores costos asociados a la actividad de DirecTv Arena, adquirido durante éste trimestre comparado con una ganancia de ARS 49,1 millones en 9M 17 producto de principalmente de la ganancia realizada en IIT 17 por la compra adicional de 20% de Entertainment Holdings S.A. cuya participación, al pasar a ser controlada, se revaluó a valor razonable.

#### V. CAPEX 2018

	Desarrollos					
	Centros comerciales: Expansiones				Oficinas: Nuevas	
	Alto Comahue (Cines)	Alto Palermo	Alto Rosario (ingreso Zara + amp. ABL)	Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)	Polo Dot (1° etapa)	Catalinas
						
Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2018	PF2018	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2019	PF2019	PF2019/20	PF2019	PF2020
ABL (m2)	2.200	3.900	2.400	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 (%)	70%	0%	0%	0%	61%	10,80%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 0,3	USD 6-8	USD 0,4	USD 1,3	USD 8-10	USD 6-8

#### Expansión Alto Palermo

El proyecto de ampliación del centro comercial Alto Palermo suma aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping de mayor venta por m2 del portfolio y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. Durante el Período Fiscal 2017 hemos realizado la etapa de demolición y estimamos iniciar la obra de ampliación durante este ejercicio 2018.

## 1° Etapa Polo Dot

El proyecto denominado "Polo Dot", ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones en la zona. El proyecto total consistirá en 3 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) en reservas de tierras propiedad de la compañía y ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m2 de ABL. En una 1° etapa, desarrollaremos un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contratos de alquiler por casi la totalidad de la superficie. Al 31 de marzo de 2018, el grado de avance de obra era del 61%. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m2 de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios con niveles de renta atractivos y elevada ocupación.

## Edificio Catalinas

El edificio a construir constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 16.000 m2 correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio a construir. Durante el segundo trimestre del PF 2017 se dio inicio al comienzo de la obra previéndose su apertura en el PF 2020. Al 31 de marzo de 2018, el grado de avance del desarrollo era del 10,8%.

## Otros Proyectos

Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2018 y el próximo ejercicio 2019, avanzaremos con el desarrollo de 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una tienda Zara en el shopping Alto Rosario de 2.400 m2 y una tienda Sodimac de aproximadamente 12.800 m2 en Mendoza Plaza Shopping.

## VI. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado

A continuación, se presenta la conciliación del resultado total por segmento con el Estado de Resultados consolidado. La diferencia se debe al efecto de negocios conjuntos que se incluyen en el Estado de Resultados por segmento, pero no en el Estado de Resultados.

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2018  
(Expresado en millones de pesos)

Concepto	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos <sup>(1)</sup>	Estado de resultados
Ingresos	3.112	1.274	-31	4.355
Costos	-324	-1.295	14	-1.605
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.788</b>	<b>-21</b>	<b>-17</b>	<b>2.750</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10.682	-	-206	10.476
Gastos generales y de administración	-292	-	2	-290
Gastos de comercialización	-205	-	3	-203
Otros resultados operativos, netos	-25	-	3	-23
<b>Ganancia operativa</b>	<b>12.947</b>	<b>-21</b>	<b>-216</b>	<b>12.710</b>

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

## VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 31 de marzo de 2018, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 205,2 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	3,9	-	< 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>538,9</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>		333,7		
<b>Deuda Neta Consolidada</b>		<b>205,2</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 20,149, 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."

<b>Año</b>	<b>Dividendos en efectivo (\$)</b>	<b>Dividendos en acciones</b>	<b>Total por acción (\$)</b>
2005	14.686.488	-	0,0188
2006	29.000.000	-	0,0372
2007	47.000.000	-	0,0601
2008	55.721.393	-	0,0712
2009	60.237.864	-	0,0770
2010	56.000.000	-	0,0716
2011	243.824.500	-	0,1936
2012	294.054.600	-	0,2334
2013	306.500.000	-	0,2432
2014	407.522.074	-	0,3234
2015	437.193.000	-	0,3469
2016	283.580.353	-	0,2250
2017	770.000.000	-	6,1000(*)
2018	680.000.000	-	5,3962

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

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

### **Febrero 2018: Adquisición de DirecTV 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 m2 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**

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 inhibición 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.

## X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)

	31.03.2018	31.03.2017
Activo no corriente	49.773	36.250
Activo corriente	8.464	4.243
<b>Total Activo</b>	<b>58.237</b>	<b>40.493</b>
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	33.306	21.553
Interés no controlante	1.235	893
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>34.541</b>	<b>22.446</b>
Pasivo no corriente	21.872	16.611
Pasivo corriente	1.825	1.436
<b>Total Pasivo</b>	<b>23.697</b>	<b>18.047</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>58.237</b>	<b>40.493</b>

## XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)

	31.03.2018	31.03.2017
<b>Resultado operativo</b>	<b>12.710</b>	<b>3.797</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	246	200
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>12.956</b>	<b>3.996</b>
Ingresos financieros	315	178
Costos financieros	-2.441	-685
Otros resultados financieros	1.012	126
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>-1.114</b>	<b>-381</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>11.842</b>	<b>3.615</b>
Impuesto a las ganancias	347	-1.161
<b>Resultado del período</b>	<b>12.189</b>	<b>2.454</b>
<b>Resultado integral del período</b>	<b>12.189</b>	<b>2.454</b>
<u>Atribuible a:</u>		
<b>Accionistas de la sociedad controlante</b>	<b>11.841</b>	<b>2.359</b>
<b>Interés no controlante</b>	<b>348</b>	<b>96</b>

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

(en ARS millones)

	31.03.2018	31.03.2017
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	2.381	1.848
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-2.720	740
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	1.777	-1.008
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1.438</b>	<b>1.580</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	62	-1
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	3.308	1.612

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

(en ARS millones)

	31.03.2018		31.03.2017	
<b><u>Liquidez</u></b>				
ACTIVO CORRIENTE	8.464	4,64	4.243	2,95
PASIVO CORRIENTE	1.825		1.436	
<b><u>Endeudamiento</u></b>				
PASIVO TOTAL	23.697	0,71	18.047	0,84
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	33.306		21.553	
<b><u>Solvencia</u></b>				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	33.306	1,41	21.553	1,19
PASIVO TOTAL	23.697		18.047	
<b><u>Inmovilización del Capital</u></b>				
ACTIVO NO CORRIENTE	49.773	0,85	36.250	0,90
ACTIVO TOTAL	58.237		40.493	

### 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2018	2017
Ganancia del Período	12.189	2.454
Intereses financieros ganados	-158	-146
Intereses financieros perdidos	619	493
Costos financieros capitalizados	-13	-
Impuesto a las ganancias	-347	1.161
Depreciación y Amortización	34	21
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>12.324</b>	<b>3.983</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado	-10.476	-1.889
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-246	-200
Dividendos ganados	-13	-9
Diferencia de cambio, neta	1.610	115
(Ganancia) por instrumentos financieros derivados	-58	-86
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-954	-40
Otros costos financieros	81	55
<b>EBITDA ajustado (no auditado)</b>	<b>2.268</b>	<b>1.929</b>
<b>Margen EBITDA Ajustado (no auditado)<sup>(1)</sup></b>	<b>73,61%</b>	<b>77,35%</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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2018	2017
Ganancia bruta	2.750	2.247
Gastos de comercialización	-203	-169
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado	-	40
Depreciación y amortización	34	21
<b>NOI (no auditado)</b>	<b>2.581</b>	<b>2.139</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, mas Impuesto diferido, y menos Interés no controlante.

FFO Ajustado, es una medición no financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. El FFO ajustado no es equivalente a nuestra ganancia para el período según lo determinado por las NIIF. Nuestra definición de FFO ajustado no es consistente y no cumple con los estándares establecidos por el Libro Blanco sobre fondos de operaciones (FFO) aprobado por la Junta de Gobernadores de la Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria ("NAREIT"), según fue revisado en febrero de 2004, o el "Libro Blanco".

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

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2018	2017
Ganancia del periodo/ejercicio	12.189	2.454
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-10.476	-1.929
Depreciación y amortización	34	21
Diferencia de cambio, neta	1.610	115
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-58	-86
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-954	-40
Dividendos ganados	-13	-9
Otros costos financieros	81	55
Impuesto diferido	-540	612
Interés no controlante	-348	-96
<b>FFO Ajustado (no auditado)</b>	<b>1.525</b>	<b>1.097</b>

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

Las perspectivas para el cierre del ejercicio fiscal 2018 son positivas en un escenario de repunte de la actividad económica y del consumo. Las ventas de nuestros centros comerciales han evidenciado una mejora en su performance durante el tercer trimestre del ejercicio y esperamos poder seguir creciendo durante el cuarto trimestre del año en términos de ventas y visitantes en nuestros shoppings, así como capturar los mejores locatarios en nuestros espacios de oficinas manteniendo óptimos niveles de ocupación.

Durante el último trimestre del 2018 y el próximo ejercicio, esperamos poder concretar determinadas compras de nuevos terrenos, como el recientemente adquirido en la localidad de La Plata en la provincia de Buenos Aires 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 concluir las obras de ampliación de algunos de nuestros centros comerciales por aproximadamente 18.000 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 12.700 m2. 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 el último trimestre de 2018 y el ejercicio 2019 IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder en real estate comercial en Argentina. Con más de 400.000 m2 de Área Bruta Locativa distribuidos entre los mejores shoppings y oficinas del país, un potencial de aproximadamente 475.000 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.

## **XVIII. Apéndice**

### **Reforma Tributaria en Argentina: Principales impactos**

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

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

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

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

Revalúo: La normativa establece que, a opción de las sociedades, se podrá realizar el revalúo impositivo de los bienes situados en el país y que se encuentran afectados a la generación de ganancias gravadas. El impuesto especial sobre el importe del revalúo depende del bien, siendo de un 8% para los bienes inmuebles que no posean el carácter de

bienes de cambio, del 15% para los bienes inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio, del 5% para acciones, cuotas y participaciones sociales poseídas por personas físicas y del 10 % para el resto de los bienes. A la fecha de los presentes estados financieros el Grupo no ha ejercido la opción. La ganancia generada por la revaluación estará exenta según lo establece el art. 291 de la Ley N° 27.430 y, por otro lado, el impuesto adicional generado por el revalúo no es deducible.

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

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2018 y 30 de junio de 2017

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

	Nota	<b>31.03.18</b>	<b>30.06.17</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	47.316.904	35.916.882
Propiedades, planta y equipo	9	114.957	120.536
Propiedades para la venta	10	61.568	61.600
Activos intangibles	11	197.360	111.560
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	1.040.943	791.626
Activos por impuesto diferido	18	57.930	59.455
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		54.623	29
Créditos por ventas y otros créditos	13	881.282	777.818
Inversiones en activos financieros	12	47.763	66.717
<b>Total del Activo no corriente</b>		<b>49.773.330</b>	<b>37.906.223</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios		25.597	22.722
Activos restringidos	12	-	49.525
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		45.442	1.933
Créditos por ventas y otros créditos	13	1.619.769	1.453.312
Inversiones en activos financieros	12	3.462.420	1.180.249
Instrumentos financieros derivados	12	2.876	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	3.308.037	1.807.544
<b>Total del Activo corriente</b>		<b>8.464.141</b>	<b>4.515.285</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>58.237.471</b>	<b>42.421.508</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		33.306.037	22.145.079
Interés no controlante		1.234.843	871.169
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>34.540.880</b>	<b>23.016.248</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	15	417.456	406.598
Préstamos	16	10.715.477	5.918.119
Pasivos por impuesto diferido	18	10.720.563	11.263.341
Provisiones	17	18.332	16.509
<b>Total del Pasivo no corriente</b>		<b>21.871.828</b>	<b>17.604.567</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	15	1.449.817	1.104.982
Impuesto a las ganancias a pagar		34.532	268.957
Remuneraciones y cargas sociales		150.264	147.095
Préstamos	16	110.246	249.868
Instrumentos financieros derivados	12	47.727	4.950
Provisiones	17	32.177	24.841
<b>Total del Pasivo corriente</b>		<b>1.824.763</b>	<b>1.800.693</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>23.696.591</b>	<b>19.405.260</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>58.237.471</b>	<b>42.421.508</b>

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

**Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados**  
**por los períodos nueve meses y tres meses finalizados el 31 de marzo 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	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.18	31.03.17	31.03.18	31.03.17
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	19	3.080.870	2.494.037	1.025.202	814.420
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	19	1.274.073	1.088.070	418.275	343.891
Costos	20	(1.605.220)	(1.335.519)	(546.453)	(421.073)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>2.749.723</b>	<b>2.246.588</b>	<b>897.024</b>	<b>737.238</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	10.475.703	1.929.009	607.434	(355.746)
Gastos generales y de administración	20	(289.762)	(220.090)	(119.787)	(65.339)
Gastos de comercialización	20	(202.585)	(169.024)	(73.476)	(44.608)
Otros resultados operativos, netos	21	(22.712)	10.240	(8.691)	(12.421)
<b>Ganancia operativa</b>		<b>12.710.367</b>	<b>3.796.723</b>	<b>1.302.504</b>	<b>259.124</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	246.106	199.526	50.220	117.925
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>12.956.473</b>	<b>3.996.249</b>	<b>1.352.724</b>	<b>377.049</b>
Ingresos financieros	22	314.522	177.565	143.409	43.575
Costos financieros	22	(2.441.200)	(685.148)	(1.057.387)	(14.556)
Otros resultados financieros	22	1.012.350	126.164	305.173	76.191
Resultados financieros, netos		(1.114.328)	(381.419)	(608.805)	105.210
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>11.842.145</b>	<b>3.614.830</b>	<b>743.919</b>	<b>482.259</b>
Impuesto a las ganancias	18	346.614	(1.160.675)	(137.990)	(113.767)
<b>Ganancia del período</b>		<b>12.188.759</b>	<b>2.454.155</b>	<b>605.929</b>	<b>368.492</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>12.188.759</b>	<b>2.454.155</b>	<b>605.929</b>	<b>368.492</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		11.840.958	2.358.541	598.902	355.617
Interés no controlante		347.801	95.614	7.027	12.875
<b>Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:</b>					
Básico		93,97	18,71	4,75	2,82
Diluido		93,97	18,71	4,75	2,82

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

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo 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	<u>31.03.18</u>	<u>31.03.17</u>
<b>Actividades operativas</b>			
Efectivo generado por las operaciones	14	2.907.678	2.083.051
Impuesto a las ganancias pagado		(526.922)	(235.030)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<u><b>2.380.756</b></u>	<u><b>1.848.021</b></u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Aportes de capital en negocios conjuntos	7	(22.726)	(1.000)
Adquisición de propiedades de inversión	8	(844.791)	(142.869)
Cobro por venta de propiedades de inversión		-	90.720
Adquisición de propiedades, planta y equipo	9	(10.275)	(11.601)
Anticipos a proveedores		(79.760)	-
Adquisición de activos intangibles	11	(41.995)	(19.786)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(6.184.838)	(1.554.014)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros		4.345.043	2.387.718
Préstamos otorgados, neto		(9.197)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas		-	(281.559)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		-	307.696
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		157.185	18.631
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida		(46.320)	(46.145)
Adquisición y aportes de capital en asociadas		-	(7.558)
Dividendos cobrados		17.551	-
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>		<u><b>(2.720.123)</b></u>	<u><b>740.233</b></u>
<b>Actividades de financiación</b>			
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		2.365.003	-
Préstamos obtenidos		690.159	106.244
Cancelación de préstamos		(2.338)	(175.254)
Cancelación de arrendamientos financieros		(2.217)	(1.412)
Cancelación de obligaciones negociables		-	(407.260)
Dividendos pagados		(680.000)	(25.263)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes		-	(37.554)
Pagos de instrumentos financieros derivados		(174.923)	(38.975)
Cobro de instrumentos financieros derivados		273.220	113.950
Adquisición de intereses no controlante en subsidiarias		-	(622)
Intereses pagados		(669.031)	(541.933)
Aportes del interés no controlante		351	-
Préstamos de corto plazo, netos		(22.799)	(368)
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación</b>		<u><b>1.777.425</b></u>	<u><b>(1.008.447)</b></u>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>			
		<u><b>1.438.058</b></u>	<u><b>1.579.807</b></u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	12	1.807.544	33.049
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		62.435	(744)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	12	<u><b>3.308.037</b></u>	<u><b>1.612.112</b></u>

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

**Oficinas Centrales**

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

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

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Relación con Inversores**

Alejandro G. Elsztain –CEO

Daniel R. Elsztain - COO

Matías I. Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

[ir@irsacp.com.ar](mailto:ir@irsacp.com.ar)

**Asesores Legales de la compañía**

**Estudio Zang, Bergel & Viñes**

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Agente de Registro y Transferencia**

**Caja de Valores S.A.**

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1102ABH – 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**