



PROPIEDADES
COMERCIALES

Anuncio de Resultados

1° Trimestre PF 2018



Dot Baires Shopping – CABA (Argentina)

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

Miércoles, 08 de noviembre de 2017, 14:30 PM Buenos Aires (12:30 PM US ET)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, CEO

Daniel Elsztain, COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

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

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.engage-x.com/Cover.aspx?PlatformId=8Wd%2FxFGeFBcOIFuyH8YjReQ%3D%3D>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 20 de noviembre de 2017

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

1-855-669-9658

Replay access code: 10113896

Para mayor información
Alejandro Elsztain – CEO
Matías Gaivironsky – CFO
+ (5411) 4323 7449
www.irsacp.com.ar

Hechos destacados del Período

- La ganancia neta del primer trimestre del PF 2018 fue de ARS 1.934,7 millones, un 148,2% superior a la ganancia registrada en el IT17, motivado principalmente por un mayor resultado por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión.
- El EBITDA ajustado de la compañía alcanzó los ARS 755,8 millones en el primer trimestre del PF18, incrementándose un 34,6% respecto de igual trimestre de 2017. El EBITDA ajustado de los segmentos de Centros Comerciales y Oficinas alcanzaron los ARS 648,4 millones y ARS 100,1 millones, creciendo un 26,2% y 39,4% respectivamente.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 22,5% en el primer trimestre del PF 2018 comparado con igual período de 2017 en tanto la ocupación del Portfolio alcanzó el 98,8%.
- En el mes de septiembre de 2017, hemos emitido obligaciones negociables en el mercado local por USD 140 millones a una tasa fija del 5% con vencimiento en 2020.
- Con fecha 31 de Octubre, nuestra Asamblea de Accionistas ha aprobado un dividendo en efectivo por la suma de ARS 680 millones (ARS/acción 5,3962 y ARS/ADR 21,5848).

Buenos Aires, 07 de noviembre de 2017 - IRSA Propiedades Comerciales S.A. (NASDAQ: IRCP) (BCBA: IRCP), la mayor empresa de real estate comercial en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2017.

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

Resultados consolidados

	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	987,1	768,4	28,5%
Cambios en el valor razonable de Prop. De Inversión	2.323,4	985,0	135,9%
Resultado Operativo	3.069,1	1.539,9	99,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	10,1	6,7	51,9%
EBITDA⁽¹⁾	3.079,2	1.546,6	99,1%
EBITDA Ajustado⁽²⁾	755,8	561,6	34,6%
NOI⁽³⁾	839,4	629,8	33,2%
Ganancia del Período	1.934,7	779,6	148,2%

(1) EBITDA: Resultado Operativo más Depreciaciones y Amortizaciones

(2) EBITDA excluyendo Resultados por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión + ventas de propiedades de inversión realizadas.

(3) NOI: Ganancia bruta – Gastos de comercialización + Resultado realizado por ventas de propiedades de inversión + Amortizaciones y Depreciaciones.

Los Ingresos de la compañía crecieron un 28,5% en el período de tres meses del ejercicio 2018 comparado con igual periodo de 2017. El EBITDA ajustado, que excluye el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, alcanzó los ARS 755,8 millones durante el período de tres meses, un 34,6% superior al observado en igual trimestre del año anterior. El EBITDA de nuestros segmentos de renta (Centros Comerciales y Oficinas) creció un 27,6% en el período bajo análisis.

El Resultado Neto para el período bajo análisis alcanzó los ARS 1.934,7 millones, un 148,2% superior a la ganancia registrada en el IT17, explicado principalmente por un mayor resultado por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión debido al impacto positivo de una menor tasa de descuento aplicada y la variación del tipo de cambio en nuestros activos denominados en dólares.

II. Centros Comerciales

Durante el período de tres meses del ejercicio 2018, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 9.777,7 millones, un 22,5% mayores a las de igual período de 2017. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 339.080 m2 en el trimestre y la ocupación se incrementó levemente a 98,8% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	849,6	683,3	24,3%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.044,0	885,7	130,8%
Resultado Operativo	2.685,7	1.394,2	92,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	6,7	5,2	28,9%
EBITDA⁽¹⁾	2.692,4	1.399,4	92,4%
EBITDA Ajustado⁽²⁾	648,4	513,7	26,2%
NOI⁽³⁾	722,9	571,0	26,6%

(1) EBITDA: Resultado Operativo más Depreciaciones y Amortizaciones

- (2) EBITDA Ajustado: EBITDA – Resultado por cambios en el valor razonable de las Propiedades de Inversión + realizado por ventas de Propiedades de Inversión
- (3) NOI: Ganancia bruta – Gastos de comercialización + Resultado realizado por ventas de propiedades de inversión + Amortizaciones

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IT 18	IVT 17	IIIT 17	IIT 17	IT 17
Superficie Alquilable Total (m ²)	339.080	341.289	341.289	340.391	337.396
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	9.777,6	9.306,4	7.334,8	9.804,0	7.983,3
Ocupación	98,8%	98,6%	98,6%	98,0%	98,4%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de tres meses un 24,3% en tanto el EBITDA ajustado, que excluye el impacto de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, alcanzó los ARS 648,4 millones (+26,2% respecto al mismo período de 2017). El margen de EBITDA alcanzó el 76,3%, 0.9 p.p superior al observado en igual trimestre del año anterior.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición / Desarrollo	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación ⁽²⁾
Alto Palermo	Dic-97	18.945	143	100,0%	98,8%
Abasto Shopping ⁽³⁾	Nov-99	36.795	171	100,0%	99,5%
Alto Avellaneda	Dic-97	36.063	135	100,0%	99,6%
Alcorta Shopping	jun-97	15.613	113	100,0%	99,8%
Patio Bullrich	oct-98	11.760	91	100,0%	98,8%
Buenos Aires Design	nov-97	13.697	61	53,7%	95,1%
Dot Baires Shopping	may-09	49.499	158	80,0%	99,5%
Soleil	jul-10	15.227	79	100,0%	100,0%
Distrito Arcos	dic-14	14.346	67	90,0%	100,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	19.059	90	100,0%	100,0%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	29.943	150	100,0%	100,0%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.868	142	100,0%	96,9%
Córdoba Shopping	dic-06	15.446	108	100,0%	98,9%
La Ribera Shopping ⁽⁵⁾	ago-11	10.053	69	50,0%	95,9%
Alto Comahue	mar-15	9.766	104	99,1%	95,4%
Patio Olmos ⁽⁶⁾					
Total Centros Comerciales		339.080	1.681		98,8%

(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 m²).

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

(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 30 de septiembre

(por Centro Comercial, para tres meses de cada año fiscal, en ARS millones)

Centro Comercial	IT 18	IT 17	Var a/a
Alto Palermo	1.129,9	973,4	16,1%
Abasto Shopping	1.317,4	1.101,4	19,6%
Alto Avellaneda	1.215,4	1.008,5	20,5%
Alcorta Shopping	602,8	499,1	20,8%
Patio Bullrich	335,6	280,5	19,6%
Buenos Aires Design	170,3	130,5	30,5%
Dot Baires Shopping	1.019,1	842,8	20,9%

Soleil	531,2	400,1	32,8%
Distrito Arcos	439,7	319,6	37,6%
Alto Noa Shopping	445,2	372,3	19,6%
Alto Rosario Shopping	918,5	740,8	24,0%
Mendoza Plaza Shopping	796,5	647,7	23,0%
Córdoba Shopping	321,6	269,6	19,3%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	246,0	180,8	36,1%
Alto Comahue	288,5	216,4	33,3%
Total	9.777,7	7.983,5	22,5%

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre

(por Tipo de Negocio, para tres meses de cada año fiscal, en ARS millones)

Tipo de Negocio	IT 18	IT 17	Var a/a
Tienda Ancla	540,7	417,5	29,5%
Vestimenta y calzado	4.985,5	4.145,3	20,3%
Entretenimiento	415,7	344,0	20,8%
Hogar	277,5	219,4	26,5%
Restaurant	1.203,6	900,5	33,7%
Misceláneos	1.106,5	913,4	21,1%
Servicios	112,1	54,9	104,2%
Electro	1.136,1	988,5	14,9%
Total	9.777,7	7.983,5	22,5%

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de septiembre

(por concepto, para tres meses de cada año fiscal, en ARS millones)

	IT 18	IT 17	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	487,1	374,8	30,0%
Alquileres Porcentuales	154,1	150,3	2,5%
Total de alquileres	641,2	525,1	22,1%
Ingresos por Publicidad No Tradicional	16,8	16,1	4,5%
Ingresos por cargos de admisión	73,3	61,9	18,5%
Gerenciamiento	13,7	10,7	27,2%
Estacionamiento	60,0	46,1	30,3%
Comisiones	42,0	21,3	97,3%
Otros	2,6	2,2	20,7%
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	849,6	683,3	24,3%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 60,2 millones

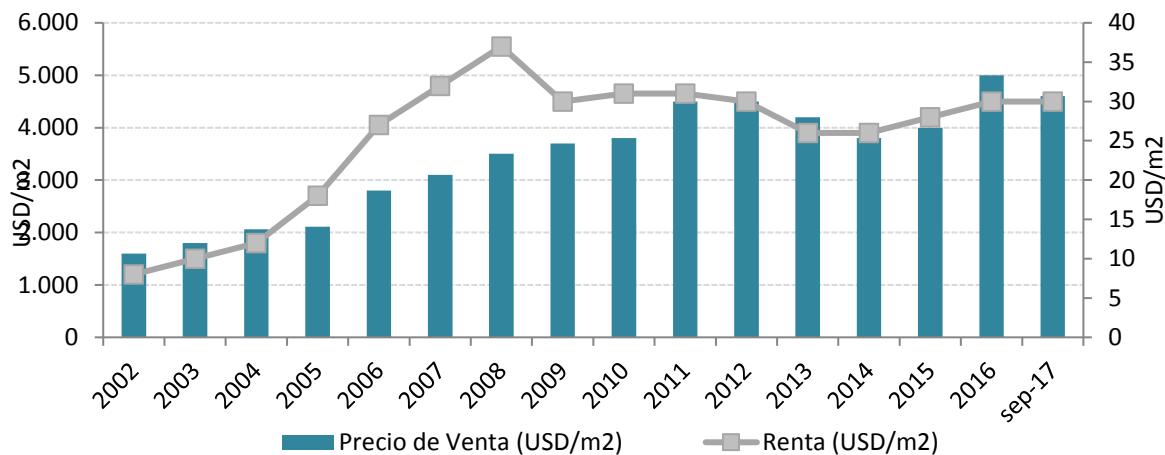
(2) No incluye Patio Olmos.

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. El precio por los espacios comerciales Premium se ubicó en torno a los USD/m² 4.600. Los precios de alquiler se mantuvieron en los mismos niveles respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 30 para el segmento A+, y la vacancia continua cayendo para ubicarse en niveles del 3,72% a septiembre del 2017.

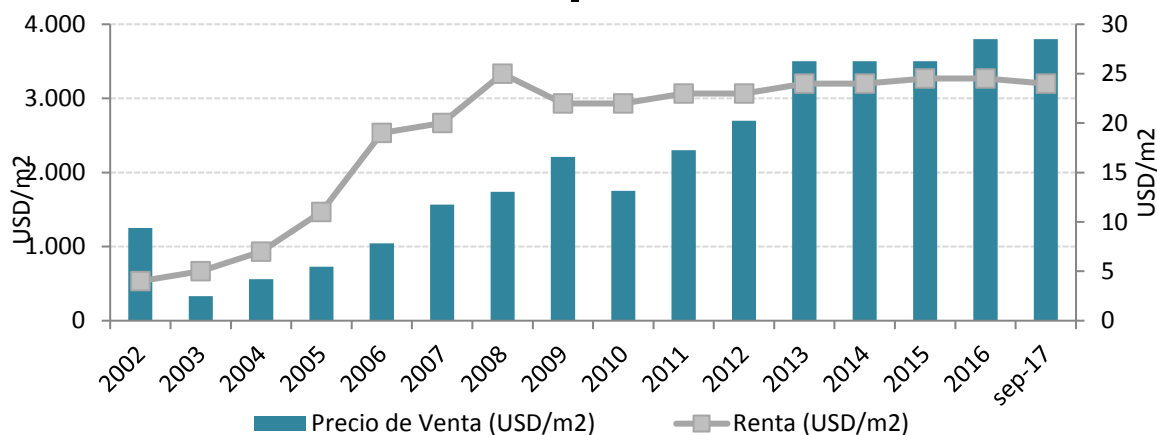
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m² 24,5.

Valores de Venta y Renta de Oficinas A+ Ciudad de Buenos Aires



Fuente: LJ Ramos.

Valores de Venta y Renta de Oficinas de Oficinas A+ Zona Norte



Fuente: LJ Ramos.

Durante el período de tres meses del ejercicio fiscal 2018, los ingresos de oficinas se incrementaron un 25,1% en relación a igual período de 2017 en tanto el EBITDA Ajustado del segmento alcanzó los ARS 100,1 millones, incrementándose un 39,4% respecto al año anterior, debido principalmente a menores cargos de incobrabilidad. El Margen de EBITDA del segmento de oficinas alcanzó el 87,5%, muy por encima del 78,0% observado en el primer trimestre de 2017.

en ARS Millones	IT 18	IT 17	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	114,3	91,4	25,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión	271,5	91,3	197,4%
Resultado Operativo	369,8	162,0	128,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	1,7	1,1	55,1%
EBITDA ⁽¹⁾	371,6	163,1	127,8%
EBITDA Ajustado⁽²⁾	100,1	71,8	39,4%
NOI⁽³⁾	101,8	72,2	41,0%

(1) EBITDA: Resultado Operativo más Depreciaciones y Amortizaciones

(2) EBITDA Ajustado: EBITDA – Resultado por cambios en el valor razonable de las Propiedades de Inversión + realizado por ventas de Propiedades de Inversión

(3) NOI: Ganancia bruta – Gastos de comercialización + Resultado realizado por ventas de propiedades de inversión + Amortizaciones

	IT 18	IVT 17	IIIT 17	IIT 17	IT 17
Superficie alquilable	84.361	84.361	77.252	77.252	79.048
Ocupación	96,7%	96,7%	97,8%	100,0%	100,0%
Renta ARS/m2	456	428	402	406	382
Renta USD/m2	26,3	25,8	25,8	25,6	25,0

La superficie total alquilable durante del primer trimestre de 2018 fue de 84.361 m2, levemente inferior a los 86.497 informados al cierre del ejercicio 2017 debido a que aproximadamente 2,000 m2 del edificio Phillips serán destinados a usos y servicios comunes del edificio y del Polo comercial en su primera etapa. La ocupación promedio del portfolio se mantuvo en 96,7% en tanto la renta promedio creció a USD/m2 26,3.

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

(ARS miles)

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m ² (1)	Porcentaje de Ocupación (2)	Participación efectiva de IRSA Propiedades Comerciales
Oficinas				
Edificio República	22/12/2014	19.885	95%	100%
Torre Bankboston (Della Paolera)	22/12/2014	14.873	100%	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%
Phillips Building	05/06/2017	8.007		100%
Subtotal Oficinas		84.361	97%	N/A
Otras Propiedades				
Ex - Nobleza Piccardo(4)	31/05/11	109.610	89%	50%
Otras Propiedades(3)	N/A	12.941	78%	N/A
Subtotal Otras Propiedades		122.551	87%	N/A
TOTAL OFICINAS Y OTROS		206.912	91%	N/A

(1) Área bruta locativa para cada propiedad al 30/09/17. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Calculado dividiendo por m2 ocupados al 30/09/17.

(3) It includes the following properties: Ferro, Dot Adjoining Lot, Anchorena 665, Chanta IV and Intercontinental Lot.

(4) Through Quality Invest.

IV. Otros

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

en ARS Millones	Ventas y Desarrollos			Operaciones Financieras(2)		
	IT 18	17 17	Var %	IT18	IT17	Var %
Ingresos	33,4	0,8	4.142,6%	-	0,2	-100%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	47,4	18,4	157,6%	-	-	-
Resultado Operativo	64,7	5,1	1.168,6%	-0,8	-0,2	-400%
Depreciaciones y Amortizaciones	0,3	0,2	10,1%	-	-	-
EBITDA	64,9	5,4	1.101,9%	-0,0	-0,2	-96%
EBITDA Ajustado(1)	17,6	-13,2	-	-0,0	-0,2	-96%

(1) EBITDA menos Resultado Neto por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión más Resultado realizado por ventas de propiedades de inversión

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

El EBITDA ajustado del segmento Ventas y Desarrollos alcanzó los ARS 17,6 millones durante el primer trimestre de 2018, producto principalmente de las ventas de unidades de departamentos y cocheras de Astor Beruti. No hubo ventas de propiedades de inversión durante el período.

V. CAPEX 2017

	Desarrollos		Adquisiciones + Desarrollos
	<i>Greenfields</i>	<i>Expansiones</i>	
	Polo Dot (1° etapa)	Alto Palermo	Catalinas



Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2018	PF2020
ABL (m2)	31.635	3.884	16.012
% de IRSA Propiedades Comerciales	80%	100%	45%
Monto de inversión al 100% (USD millones)	65	28,5	101
Avance de Obra (%)	20%	0%	5,2%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 8-10	USD 6-8	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 PF 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. Durante el segundo trimestre del PF 2017 comenzó la etapa de obra en la cual estimamos un plazo de entre 18 y 24 meses para poner el edificio en operación. Al 30 de septiembre de 2017, el grado de avance de obra era del 20%. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m2 de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios con niveles de renta atractivos y elevada ocupación.

Edificio Catalinas

El edificio a construir constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 16.000 m2 correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio a construir. Durante el segundo trimestre del PF 2017 se dio inicio al comienzo

de la obra previéndose un plazo de construcción de aproximadamente 3 años. Al 30 de Septiembre de 2017, el grado de avance del desarrollo era del 5,2%.

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2017
(Expresado en millones de pesos)

Concepto	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Estado de resultados
Ingresos	997	410	-10	1.397
Costos	-97	-416	3	-510
Ganancia bruta	900	-6	-7	887
Resultado por venta de propiedades	-	-	-	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.363		-39	2.323
Gastos generales y de administración	-83	-	0	-82
Gastos de comercialización	-58	-	1	-58
Otras resultados operativos, netos	-2	-	0	-1
Ganancia operativa	3.120	-6	-45	3.069

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

VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 30 de septiembre de 2017, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 175,1 millones. A continuación se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A.:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (US\$ MM) (1)	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	1,6	Variable	< 360 d
Préstamo CAPEX Citi 5600	ARS	0,1	Fija	ene-18
Préstamo Banco ICBC	ARS	4,3	Fija	may-18
ON IRCP Clase IV	USD	140,0	5,0%	sep-17
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		506,1		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones (2)		331,0		
Deuda Neta Consolidada		175,1		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 17,31, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

Septiembre 2017: Emisión de Obligaciones Negociables Clase IV

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

VIII. Dividendos

De acuerdo con la ley argentina, la distribución y pago de dividendos a los accionistas es válida únicamente si resultan de ganancias líquidas y realizadas de la Compañía que surjan de estados contables anuales aprobados por los accionistas. La aprobación, monto y pago de dividendos están sujetos a la aprobación de nuestros accionistas en nuestra asamblea anual ordinaria. La aprobación de dividendos requiere el voto afirmativo de la mayoría de las acciones con derecho de voto en la asamblea.

De acuerdo con la ley argentina y nuestros estatutos, las ganancias líquidas y realizadas para cada ejercicio económico se asignan de la siguiente forma:

- el 5% de las ganancias netas a nuestra reserva legal, hasta tanto dicha reserva alcance el 20% de nuestro capital social;
- un monto específico establecido por decisión de la asamblea es asignado a la remuneración de nuestros directores y miembros de la comisión fiscalizadora; y
- montos adicionales son asignados al pago de dividendos, o a fondos a reserva facultativos o establecer reservas por cualquier otro propósito que nuestros accionistas determinen.

El cuadro incluido a continuación presenta la relación entre los pagos de dividendos y el monto total de dividendos pagados respecto de cada acción ordinaria totalmente integrada para los ejercicios fiscales mencionados. Las cifras en Pesos se establecen en Pesos históricos a sus respectivas fechas de pago. Véase “Tipos de Cambio.”

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

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

Con fecha 31 de Octubre, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA Propiedades Comerciales ha dispuesto que pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 14 de noviembre de 2017 ("Fecha de Puesta a Disposición"), un dividendo en efectivo de \$ 680.000.000.- (moneda de curso legal en Argentina) equivalente al 539,622367506% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) \$5,39622367506 y un monto por ADR's (Pesos por ADR Arg.) de \$21,5848947002 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017, pagadero a todos los accionistas que revistan tal calidad al 13 de noviembre de 2017 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

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 9,48% actual al 13,80% 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.

X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

	30.09.2017	30.09.2016
Activo no corriente	40.548	34.936
Activo corriente	7.264	4.308
Total Activo	47.811	39.244
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	24.026	20.407
Interés no controlante	925	838
Total patrimonio neto	24.951	21.244
Pasivo no corriente	21.232	16.350
Pasivo corriente	1.629	1.650
Total Pasivo	22.860	18.000
Total pasivo y patrimonio neto	47.811	39.244

XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

	30.09.2017	30.09.2016
Resultado operativo	3.069	1.540
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	43	23
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	3.112	1.563
Ingresos financieros	72	72
Costos financieros	-487	-291
Otros resultados financieros	199	-83
Resultados financieros, netos	-217	-303
Resultado antes de impuesto a las ganancias	2.895	1.261
Impuesto a las ganancias	-960	-481
Resultado del período de las operaciones continuadas	1.935	780
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-
Resultado del período	1.935	780
Otros resultados integrales del período	-	-
Resultado integral del período	1.935	780
<u>Atribuible a:</u>		
Accionistas de la sociedad controlante	1.881	752
Interés no controlante	54	28

XII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

	30.09.2017	30.09.2016
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	817	578
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-1.085	-203
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) actividades de financiación	2.078	-306
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1.810	68
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1.808	33
Ganancia/ (Pérdida) por diferencia de cambio del efectivo y equivalente de efectivo	4	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	3.622	101

XIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

Índices comparativos

	30.09.2017		30.09.2016	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	7.264	4,46	4.308	2,61
PASIVO CORRIENTE	1.629		1.650	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	22.860	0,92	18.000	0,88
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	24.951		20.407	
Solvencia				

PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	24.951	1,09	20.407	1,13
PASIVO TOTAL	22.860		18.000	
<u>Inmovilización del Capital</u>				
ACTIVO NO CORRIENTE	40.548	0,85	34.936	0,89
ACTIVO TOTAL	47.811		39.244	

XIV. Breve comentario sobre perspectivas para el próximo trimestre

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

Durante el próximo ejercicio, esperamos poder concretar determinadas compras de nuevos terrenos o propiedades comerciales existentes, a la vez que avanzaremos con los desarrollos comerciales ya lanzados como la ampliación de 4.000 m2 de nuestro shopping Alto Palermo, el desarrollo del edificio de oficinas de 32.000 m2 en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires y el edificio "Catalinas" en Buenos Aires, de las cuales poseemos 16.012 m2. Adicionalmente, prevemos para el período fiscal 2018 y 2019 realizar obras de ampliación de algunos de nuestros centros comerciales por aproximadamente 21.000 m2 de ABL. Sumaremos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, una gran tienda en el shopping Alto Rosario de 3.000 m2, una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de 12.700 m2 y expandiremos en 3.500 m2 nuestro shopping de la zona sur de Buenos Aires, Alto Avellaneda. Asimismo, seguiremos trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales inmuebles a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores y locatarios.

Seguiremos promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas en nuestros centros comerciales para atraer consumidores, acciones que serán realizadas con el esfuerzo conjunto de la Compañía, de los comercios y de los bancos emisores de tarjetas de crédito. Estas acciones han demostrado ser muy efectivas generando muy buena aceptación por parte del público.

Esperamos que durante 2018 IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder en real estate comercial en Argentina. Con más de 400.000 m2 de Area Bruta Locativa distribuidos entre los mejores shoppings y oficinas del país, un potencial de aproximadamente 375.000 m2 entre proyectos de expansión y nuevos desarrollos comerciales, un bajo nivel de endeudamiento y una gran trayectoria en el acceso al mercado de capitales, creemos que contamos con una sólida posición para capitalizar las diversas oportunidades que puedan surgir en el futuro en nuestro país.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre 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	30.09.17	30.06.17
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	38.410.320	35.916.882
Propiedades, planta y equipo	9	120.280	120.536
Propiedades para la venta	10	61.581	61.600
Activos intangibles	11	115.002	111.560
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	841.760	791.626
Activos por impuesto diferido	18	65.434	59.455
Créditos por impuesto a las ganancias y mínima presunta		36	29
Créditos por ventas y otros créditos	13	839.390	777.818
Inversiones en activos financieros	12	93.738	66.717
Total del Activo no corriente		40.547.541	37.906.223
Activo corriente			
Inventarios		24.307	22.722
Activos restringidos	12	-	49.525
Créditos por impuesto a las ganancias		3.659	1.933
Créditos por ventas y otros créditos	13	1.506.504	1.453.312
Inversiones en activos financieros	12	2.107.607	1.180.249
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	3.621.810	1.807.544
Total del Activo corriente		7.263.887	4.515.285
TOTAL DEL ACTIVO		47.811.428	42.421.508
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Capital social		126.014	126.014
Ajuste integral del capital social		69.381	69.381
Prima de emisión		444.226	444.226
Reserva legal		39.078	39.078
Reserva para futuros dividendos		356.598	356.598
Reserva especial		2.700.192	2.700.192
Cambios en interés no controlante		(19.784)	(19.784)
Resultados no asignados		20.310.516	18.429.374
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		24.026.221	22.145.079
Interés no controlante		924.763	871.169
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		24.950.984	23.016.248
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	462.031	406.598
Impuesto a las ganancias y mínima presunta a pagar		61.914	-
Préstamos	17	8.575.784	5.918.119
Pasivos por impuesto diferido	18	12.141.659	11.263.341
Provisiones	19	16.973	16.509
Total del Pasivo no corriente		21.258.361	17.604.567
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	1.137.027	1.104.982
Impuesto a las ganancias a pagar		252.813	268.957
Remuneraciones y cargas sociales		65.762	147.095
Préstamos	17	114.270	249.868
Instrumentos financieros derivados	12	7.351	4.950
Provisiones	19	24.860	24.841
Total del Pasivo corriente		1.602.083	1.800.693
TOTAL DEL PASIVO		22.860.444	19.405.260
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		47.811.428	42.421.508

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

**Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses iniciados el 1° de julio de 2017 y 2016
y finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016**

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

	Nota	30.09.17	30.09.16 (modificado)
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	20	987.052	768.423
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	20	409.933	340.056
Costos	21	(509.924)	(426.117)
Ganancia bruta		887.061	682.362
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	2.323.394	984.969
Gastos de generales y de administración	21	(82.432)	(64.169)
Gastos de comercialización	21	(57.791)	(59.207)
Otros resultados operativos, netos	22	(1.171)	(4.020)
Ganancia operativa		3.069.061	1.539.935
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	42.593	23.382
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		3.111.654	1.563.317
Ingresos financieros	23	71.615	71.609
Costos financieros	23	(487.107)	(290.686)
Otros resultados financieros	23	198.707	(83.495)
Resultados financieros, netos		(216.785)	(302.572)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		2.894.869	1.260.745
Impuesto a las ganancias	18	(960.133)	(481.126)
Ganancia del período		1.934.736	779.619
Total de resultados integrales del período		1.934.736	779.619
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		1.881.142	752.090
Interés no controlante		53.594	27.529
Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:			
Básico		14,93	5,97
Diluido		14,93	5,97

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 tres meses iniciados el 1° de julio de 2017 y 2016 y
finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016**

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

	Nota	<u>30.09.17</u>	<u>30.09.16 (modificado)</u>
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones	14	861.016	627.959
Impuesto a las ganancias pagado		(43.757)	(50.445)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>817.259</u>	<u>577.514</u>
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en negocios conjuntos	7	(7.500)	(1.000)
Adquisición de propiedades de inversión	8	(168.060)	(63.278)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	9	(4.094)	(4.628)
Anticipos		(40.010)	-
Adquisición de activos intangibles	11	(9.867)	(1.415)
Incremento de activos financieros		(2.441.507)	(2.114.831)
Disminución de activos financieros		1.576.311	1.748.780
Préstamos otorgados, neto		(12.340)	(75.750)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		-	312.916
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		21.650	25.315
Egreso de fondos, neto por adquisición de sociedades		-	(29.517)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(1.085.417)</u>	<u>(203.408)</u>
Actividades de financiación:			
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		2.365.003	-
Préstamos obtenidos		592	3.936
Cancelación de préstamos		(12.660)	(57.889)
Cancelación de arrendamientos financieros		(404)	(488)
Cobro de instrumentos financieros derivados		8.078	8.993
Pago de instrumentos financieros derivados		(7.706)	(3.890)
Intereses pagados		(274.640)	(242.357)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes		-	(14.666)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación		<u>2.078.263</u>	<u>(306.361)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>1.810.105</u>	<u>67.745</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio		1.807.544	33.049
Diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo		4.161	183
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período		<u>3.621.810</u>	<u>100.977</u>

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

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsacp.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro G. Elsztain –CEO

Daniel R. Elsztain - COO

Matías I. Gaivironsky – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

ir@irsacp.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

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



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