



PROPIEDADES
COMERCIALES

Anuncio de Resultados

Tercer Trimestre PF 2017



Alto Comahue – Neuquén (Argentina)

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

Lunes, 15 de mayo de 2017, 10:00 AM Buenos Aires (9:00 AM US ET)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, CEO

Daniel Elsztain, COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

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

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.engage-x.com/Cover.aspx?PlatformId=%2BbFM%2FQriVqxhG5ygdel0AA%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 25 de mayo de 2017

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

Replay access code: 10105498

Para mayor información

Alejandro Elsztain – CEO

Matías Gaivironsky – CFO

+ (5411) 4323 7449

www.irsacp.com.ar

Hechos destacados del Período

- Hemos tomado la decisión de modificar la metodología de valuación de nuestras propiedades de inversión de costo histórico a valor razonable tal como lo permite la NIC40, el cual ya fue reflejado en los presentes estados contables.
- La ganancia neta para el periodo de 9 meses de 2017 fue de ARS 2.454 millones comparado con una ganancia de ARS 11.020 millones en igual periodo de 2016.
- El EBITDA de la compañía alcanzo los ARS 3.818 millones en el periodo de 9 meses de 2017 comparado con ARS 17.175 millones en el mismo periodo de 2016. Excluyendo el efecto de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, el EBITDA creció 31,2% en el periodo comparado.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 19,9% en el periodo de 9 meses de 2017 comparado con 2016 en tanto la ocupación del Portfolio alcanzo el 98,0%.
- Mantuvimos una ocupación del 100% en nuestro portfolio de oficinas Premium.
- Con posterioridad al cierre, hemos pagado un dividendo en efectivo de ARS 310 millones, equivalente a ARS 2,4600 por acción y ARS 9,8401 por ADR.

Buenos Aires, 12 de mayo 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 período de nueve meses del ejercicio fiscal 2017 finalizado el 31 de marzo de 2017.

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

Cambio en la metodología de valuación de las propiedades de inversión

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

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

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

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

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por el Grupo, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, el Grupo contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por el Grupo se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de inversión".

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

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas, y amortizados durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. La propiedad en desarrollo se mide al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Las propiedades de inversión en desarrollo para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales el Grupo espera que el valor razonable del bien será determinable de forma confiable al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de los edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si no se dispone de esta información, el Grupo utiliza métodos de valuación alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de fondo descontados.

El valor razonable de la cartera de centros comerciales del Grupo se basa en proyecciones de flujos de fondo descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde el Grupo lleva a cabo sus operaciones.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros consolidados. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por el Grupo y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

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

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado. Si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por el Grupo, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación. Si una propiedad ocupada por el Grupo cambia su utilización, la misma se reclasifica como propiedad de inversión al momento en que cesa dicha ocupación. Cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta. La transferencia se realiza al valor que el bien tenía al dicho momento y posteriormente es valuado de acuerdo a la política contable aplicable al rubro al cual se transfiere.

El Grupo puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultados netos por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "otros ingresos y egresos operativos, netos" del estado de resultados integrales en el momento en que se incurren.

Procesos de valuación

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

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre el equipo revisor y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

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

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

Dentro de estos supuestos se incluyen principalmente los siguientes:

Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler actuales y considerando para la proyección de los mismos las estimaciones de la evolución del Producto Bruto Interno ("PBI") y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo.

Se consideró que todos los Centros Comerciales crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada.

No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.

Tasas de vacancia estimadas teniendo en cuenta las actuales y futuras condiciones de mercado una vez expirados los contratos de alquiler actuales.

Se descontaron los flujos de fondos proyectados utilizando como tasa de descuento el costo de capital promedio ponderado (WACC) de la compañía, para cada fecha de valuación.

Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del último año de vida útil.

Para las concesiones se utilizó un flujo de fondos proyectado hasta la fecha de terminación de la concesión de acuerdo al contrato vigente

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

A veces puede resultar difícil determinar con fiabilidad el valor razonable de las propiedades en desarrollo. Con el fin de evaluar si el valor razonable de una propiedad en desarrollo se puede determinar de manera fiable, la gerencia considera los siguientes factores, entre otros:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- La etapa de terminación.
- Si el proyecto / propiedad es estándar (típico para el mercado) o no estándar.
- El nivel de fiabilidad de las entradas de efectivo después de la finalización.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- Experiencia previa con construcciones similares.
- Estado de los permisos de construcción.

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

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

Valor razonable de las Propiedades de Inversión

En millones de ARS	Al 31/3/17
Centros Comerciales	27.872
Oficinas y otras propiedades de alquiler	4.816
Reserva de tierra y propiedades en desarrollo	1.524
Total	34.212

Resultados consolidados

	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios ⁽¹⁾	814	624	30,5%	2.494	1.921	29,9%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-356	9.995	-	1.929	15.735	-87,7%
Resultado Operativo	259	10.454	-97,5%	3.797	17.159	-77,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	2	-2	-	21	16	31,5%
EBITDA⁽²⁾	261	10.452	-97,5%	3.818	17.175	-77,8%
EBITDA ajustado⁽³⁾	617	475	29,8%	1.929	1.603	20,3%
Ganancia del Período	368	6.893	-94,7%	2.454	11.020	-77,7%

(1) No incluye Ingresos por Expensas ni Fondo de Promoción Colectivo

(2) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones

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

Los Ingresos de la compañía crecieron un 29,9% en el período de nueve meses del ejercicio 2017 comparado con igual período de 2016, principalmente debido a mayores ingresos del segmento centros comerciales que crecieron 27,8% y de oficinas dada la evolución del tipo de cambio que impactó positivamente en sus contratos denominados en dólares.

El EBITDA, excluyendo el impacto de la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión, creció un 31,3% en el período de nueve meses del ejercicio 2017 en comparación con igual período del año anterior, en línea con el incremento de los ingresos.

El Resultado Neto para el período alcanzó los ARS 2.454 millones, un 77,7% menor que en el mismo período del año anterior, explicado principalmente por una menor variación en el valor razonable de las propiedades de inversión durante 9M17 comparada con 9M16.

II. Centros Comerciales

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2017, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 25.133 millones, un 19,9% por encima de las observadas en igual período de 2016.

La superficie alquilable de nuestro portfolio aumentó aproximadamente en 6.300 m² en comparación con igual trimestre del año anterior principalmente por la finalización de la segunda etapa de expansión de Distrito Arcos en donde se incorporaron importantes locatarios como Megatlon, Farmacity, Akiabara, Stock Center y Mishka durante el segundo trimestre de 2017 y la expansión de Soleil incorporando a Nike como su principal locatario durante el tercer trimestre.

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

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)

	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	721	540	33,5%	2.216	1.734	27,8%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-362	9.384	-	1.382	14.791	-90,7%
Resultado Operativo	289	9.834	-97,1%	3.080	16.119	-80,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	-1	-327,3%	16	13	26,3%
EBITDA⁽¹⁾	291	9.833	-97,0%	3.096	16.132	-80,8%
EBITDA ajustado⁽³⁾	652	457	42,8%	1.715	1.340	28,0%

(1) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones

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

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones, excepto indicado)

	IIIT 17	IIT 17	IT 17	IVT 16	IIIT 16
Superficie Alquilable Total (m ²)	340.391	337.396	335.032	333.155	334.079
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	7.331,7	9.804,0	7.997,4	7.885,8	6.113,9
Ocupación	98,0%	98,4%	98,4%	98,4%	98,6%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de nueve meses un 27,8% en tanto el EBITDA, excluyendo el impacto de la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión, alcanzó los ARS 1.715 millones (+28,0% respecto al mismo período de 2016). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 77,4%, en línea con el año anterior.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Locales	Participación IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ocupación ⁽²⁾
Alto Palermo	dic-97	18.966	143	100,0%	99,5%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	36.795	171	100,0%	99,4%
Alto Avellaneda	dic-97	36.061	136	100,0%	99,3%
Alcorta Shopping	jun-97	15.613	113	100,0%	92,1%
Patio Bullrich	oct-98	11.760	91	100,0%	95,5%
Buenos Aires Design	nov-97	13.402	59	53,7%	97,6%
Dot Baires Shopping	may-09	49.476	158	80,0%	99,7%
Soleil	jul-10	15.171	79	100,0%	100,0%
Distrito Arcos	dic-14	14.532	67	90,0%	97,7%
Alto Noa Shopping	mar-95	19.039	90	100,0%	99,4%
Alto Rosario Shopping ⁽⁵⁾	nov-04	31.798	150	100,0%	99,7%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.716	142	100,0%	93,7%
Córdoba Shopping	dic-06	15.443	108	100,0%	99,3%
La Ribera Shopping ⁽⁶⁾	ago-11	9.841	66	50,0%	99,3%
Alto Comahue	mar-15	9.780	104	99,35%	93,8%
Patio Olmos ⁽⁷⁾					
Total Centros Comerciales		340.391	1.677		98,0%

(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) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada.

(4) No incluye el museo de los niños (3.732 m2).

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

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

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

(por Centro Comercial, en ARS millones)

Centro Comercial	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Alto Palermo	833	722	15,4%	3.041	2.518	20,8%
Abasto Shopping	982	860	14,1%	3.406	2.965	14,9%
Alto Avellaneda	928	786	18,0%	3.173	2.778	14,2%
Alcorta Shopping	441	380	16,1%	1.637	1.373	19,2%
Patio Bullrich	248	218	13,7%	905	770	17,4%
Buenos Aires Design	127	99	28,1%	397	308	28,9%
Dot Baires Shopping	798	677	18,0%	2.758	2.369	16,4%
Soleil	367	259	41,4%	1.220	885	37,8%
Distrito Arcos	298	206	45,1%	1.038	676	53,5%
Alto Noa Shopping	378	308	22,6%	1.175	998	17,8%
Alto Rosario Shopping	693	577	20,1%	2.319	1.918	20,9%
Mendoza Plaza Shopping	619	514	20,3%	1.974	1.718	14,9%
Córdoba Shopping	247	215	15,0%	854	723	18,2%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	176	142	23,5%	555	459	20,9%
Alto Comahue	198	151	30,6%	684	512	33,6%
Total	7.331	6.114	19,9%	25.133	20.969	19,9%

(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 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Tienda Ancla	384	319	20,6%	1.329	1.141	16,5%
Vestimenta y calzado	3.587	2.992	19,9%	13.333	10.802	23,4%
Entretenimiento	323	257	25,4%	868	720	20,5%
Hogar	228	180	26,4%	699	578	20,9%
Restaurant	915	682	34,2%	2.687	1.985	35,4%
Misceláneos	904	783	15,4%	3.026	2.527	19,8%
Servicios	60	88	-32,5%	168	293	-42,8%
Electro	932	813	14,6%	3.023	2.922	3,5%
Total	7.331	6.114	19,9%	25.133	20.969	19,9%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo

(por concepto, en ARS millones)

	IIIT 17	IIIT 16	Var %	9M 17	9M 16	Var %
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	408	316	29,1%	1.194	895	33,4%
Alquileres Porcentuales	96	75	27,9%	479	437	9,6%
Total de alquileres	504	391	28,9%	1.673	1.332	25,6%
Ingresos por cargos de admisión	68	54	27,3%	194	147	32,1%
Gerenciamiento	12	9	26,0%	34	27	27,7%
Estacionamiento	46	35	29,8%	141	111	27,4%
Comisiones	37	40	-7,3%	82	74	11,3%
Ingresos por publicidad no tradicional	13	10	27,8%	45	40	12,2%
Otros	41	2	2063,5%	48	5	844,1%
Ingresos netos de Expensas y FPC	721	541	33,2%	2.216	1.735	27,8%
Expensas y FPC	297	227	30,9%	987	808	22,2%
Total (2)	1.018	768	32,6%	3.203	2.542	26,0%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 127,4 millones (9M17)

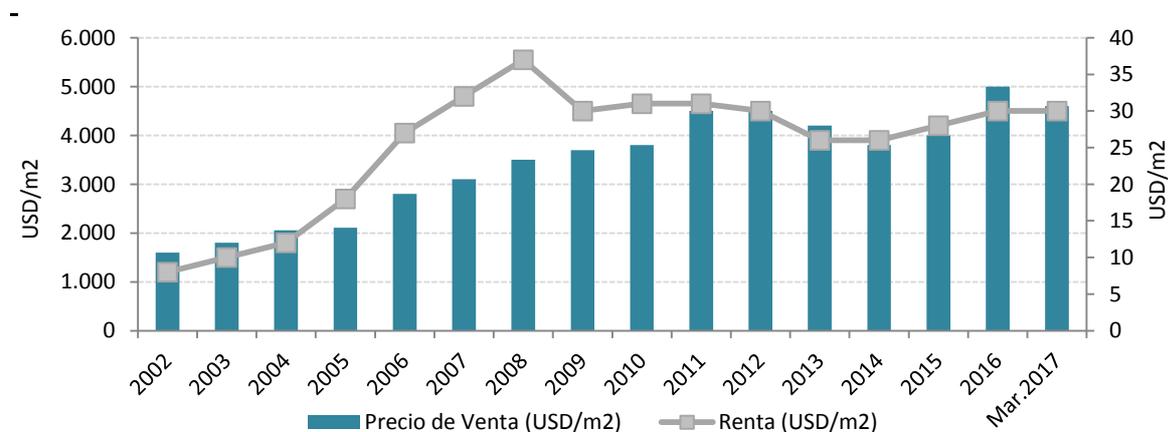
(2) No incluye Patio Olmos.

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 se ubicó en niveles del 5,07%, levemente por debajo de finales del año 2016.

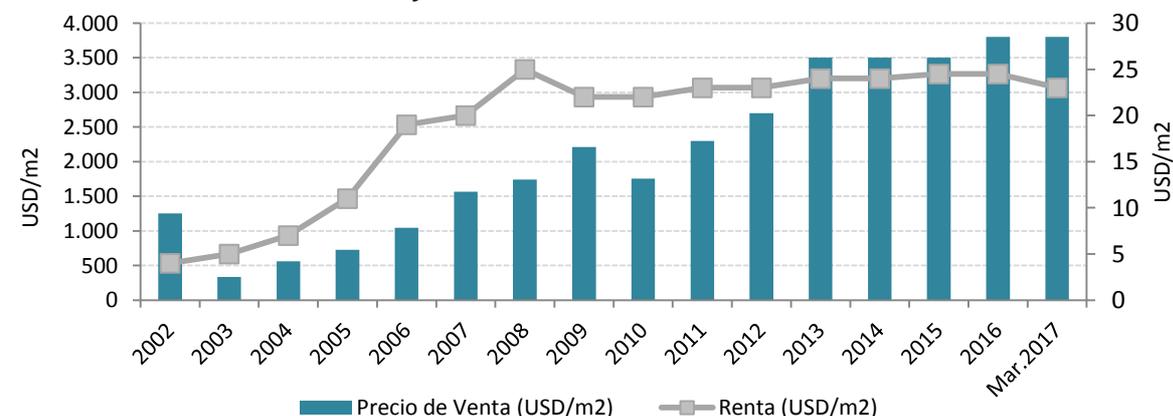
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años.

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 nueve meses del ejercicio fiscal 2017, los ingresos de oficinas se incrementaron un 48,3% en relación a igual período de 2016, explicado principalmente por la depreciación del peso respecto al dólar. El EBITDA del segmento, excluyendo el impacto de la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión, creció en el período bajo análisis un 90,2% comparado con igual período de 2016, explicado principalmente por el incremento de los ingresos sumado al resultado de ARS 44,0 millones generados por la combinación del negocio de Entertainment Holding S.A., que posee en forma indirecta el 35% del La Rural S.A, que tiene la concesión del Predio ferial de Palermo, en la ciudad de Buenos Aires.

	IIIT 17	IIIT 16	Var a/a	9M 17	9M 16	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	99	88	12,9%	297	200	48,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	38	638	-94,1%	728	844	-13,7%
Resultado Operativo	163	763	-78,7%	1.001	987	1,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	-1	-640,8%	6	3	122,7%
EBITDA⁽¹⁾	166	762	-78,2%	1.007	990	1,7%
EBITDA ajustado⁽³⁾	128	134	-4,5%	319	310	2,8%

(1) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones

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

	IIIT 17	IIT 17	IT 17	IVT 16	IIIT 16
Superficie alquilable	77.252	77.252	79.048	79.048	79.048
Ocupación	100,0%	100,0%	100,0%	98,6%	93,1%
Renta ARS/m2	404	406	382	386	388
Renta USD/m2	25,9	25,6	25,0	25,9	26,6

La superficie total alquilable durante el tercer trimestre de 2017 fue de 77.252 m2, levemente inferior a la observada en el mismo período del año anterior producto de las ventas parciales realizadas del edificio Intercontinental Plaza. Por tercer trimestre consecutivo, el portfolio mantuvo una ocupación del 100%, aumentando en 6,9 p.p. respecto a igual trimestre de 2016 debido al alquiler de dos pisos vacantes del edificio Republica, un piso de la Torre BankBoston y dos pisos del edificio Suipacha. La renta se ubicó en USD/m2 25,9, levemente por encima de los dos trimestres anteriores.

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

	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	100,0%	100%
Torre Bankboston (Della Paolera)	22/12/2014	14.873	100,0%	100%
Intercontinental Plaza	22/12/2014	4.774	100,0%	100%
Bouchard 710	22/12/2014	15.014	100,0%	100%
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	100,0%	100%
Dot Building	28/11/2006	11.242	100,0%	80%
Subtotal Oficinas		77.252	100,0%	N/A
Otras Propiedades				
Ex - Nobleza Piccardo ⁽⁴⁾	31/05/11	109.610	79,5%	50%
Otras Propiedades ⁽³⁾	N/A	12.941	82,5%	N/A
Subtotal Otras Propiedades		122.551	79,8%	N/A
TOTAL OFICINAS Y OTROS		199.803	87,6%	N/A

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/03/17. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/03/17.

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

(4) A través de Quality Invest S.A.

IV. Otros

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

en ARS Millones	Ventas y Desarrollos ⁽¹⁾			Operaciones Financieras ⁽²⁾		
	9M 17	9M 16	Var %	9M 17	9M 16	Var %
Ingresos	4	2	98,1%	1	1	-8,8%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Resultado Operativo	-33	130	-125,3%	-2	0	-
Depreciaciones y Amortizaciones	0	1	-16,4%	-	-	0,0%
EBITDA	-32	130	-124,8%	-2	0	-

(1) Incluye Proyecto Torres Rosario (Condominios del Alto I).

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

El Resultado Operativo del segmento Ventas y Desarrollos fue de ARS -33 millones durante el período de nueve meses de 2017, en comparación a ARS 130 millones en igual período del año anterior, principalmente explicado por la variación en el valor razonable de las reservas de tierras clasificadas como propiedades de inversión.

V. CAPEX

	Desarrollos		Adquisiciones + Desarrollos
	Greenfields	Expansiones	
	Polo Dot (1° etapa)	Alto Palermo	Catalinas
			

Inicio de Obra	PF2017	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2019	PF2019	PF2020
ABL (m2)	32.000	4.000	16.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	80%	100%	100%
Monto de inversión est. al 100% (USD millones)	65	28,5	45
Avance de Obra (%)	1,6%	0%	1,9%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 8-10	USD 4-6	USD 5-7

Expansión Alto Palermo

El proyecto de ampliación del centro comercial Alto Palermo suma aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping de mayor venta por m2 del portfolio y consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. Durante el segundo trimestre del PF 2017 concluyó la etapa de demolición.

1° Etapa Polo Dot

El proyecto denominado “Polo Dot”, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, ha experimentado un gran crecimiento desde nuestras primeras inversiones en la zona. El proyecto total consistirá en 3 edificios de oficinas (alguno de ellos podría incluir un hotel) en reservas de tierras propiedad de la compañía y ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m2 de ABL. En una 1° etapa, desarrollaremos un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, de los cuales ya hemos firmado contratos de alquiler por aproximadamente el 75% de la superficie, previo al inicio de la obra. Durante el segundo trimestre del PF 2017 comenzó la etapa de obra en la cual estimamos un plazo de entre 18 y 24 meses para poner el edificio en operación. La segunda etapa del proyecto consta de dos edificios de oficinas/hotel que agregaran 38.400 m2 de ABL al complejo. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial y confiamos en que podremos inaugurar estos edificios con niveles de renta atractivos y elevada ocupación.

Edificio Catalinas

El edificio a construir constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 16.000 m2 correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio a construir. Durante el segundo trimestre del PF 2017 se dio inicio al comienzo de la obra previéndose un plazo de construcción de aproximadamente 3 años.

VI. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado

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

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2017
(Expresado en millones de pesos)

Concepto	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Estado de resultados
Ingresos	2.518	1.088	-24	3.582
Costos	-202	-1.145	11	-1.336
Ganancia bruta	2.316	-57	-13	2.247
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.113		-184	1.929
Gastos generales y de administración	-222	-	2	-220
Gastos de comercialización	-171	-	1	-169
Otros resultados operativos, netos	10	-	1	10
Ganancia operativa	4.046	-57	-193	3.797

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

VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 31 de marzo de 2017 IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 178,9 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
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Otros préstamos	ARS	0,2	-	-
Deuda Total de IRSA CP		361,8		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones (2)		182,9		
Deuda Neta Consolidada		178,9		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 15,39, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo & Equivalentes + Inversiones en Activos Financieros Corrientes + Un crédito con nuestra contralante IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

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.

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
9M17	460.000.000	-	0,3650

IX. Hechos Relevantes del período y Posteriores

Abril 2017: Pago de dividendo en efectivo

El 5 de abril se anunció el pago de un dividendo en efectivo que fue abonado el 20 de abril de 2017. El dividendo fue por una suma de \$310.000.000, equivalente a un monto por acción de \$2,46004314598 y un monto por ADR's (Pesos por ADR) de \$9,8401725839.

Enero 2017: Suscripción de acciones Avenida Inc

La compañía de e-commerce Avenida Inc. ("Avenida") ha modificado sus accionistas producto de la salida de sus dos principales inversores que decidieron no inyectar más fondos a raíz de importantes pérdidas que han tenido en operaciones afines en el exterior.

Con fecha 20 de enero de 2017 se emitió capital en el marco de una nueva ronda de inversión por USD 3,8 millones, donde participaron tanto la Sociedad con un aporte de USD 460.000 y la capitalización de un crédito que tenía con Avenida por USD 229.515, así como también nuevos inversores, incrementando la Sociedad su participación al 17,3% del capital social de Avenida. Debe mencionarse que Avenida ha reservado la cantidad de 385.103 acciones para un plan de acciones.

Asimismo, la sociedad es el único accionista que tiene una opción (warrant) de adquirir 3.976.225 acciones preferidas adicionales a un precio por acción de USD 0,10 por un plazo que será el menor de 18 meses o la realización de una emisión de capital, sujeta a determinadas condiciones que incrementaría, en caso de ejercicio, su participación al 25% del capital social de Avenida.

En este contexto, Avenida ha modificado su management y su modelo y estrategia de negocio.

X. Breve comentario sobre perspectivas para el próximo trimestre

IRSA Propiedades Comerciales S.A. sigue consolidándose como la compañía líder de real estate comercial en Argentina. Sus principales negocios de centros comerciales y oficinas siguen mostrando un buen nivel de crecimiento. Si bien las ventas de locatarios en nuestros shoppings se han desacelerado en términos reales durante los primeros 9 meses del año 2017 respecto al año anterior, la ocupación se mantiene en niveles muy elevados y el público sigue eligiendo cada una de nuestras propuestas, así como también las corporaciones nacionales e internacionales más exigentes siguen eligiendo nuestros espacios de oficinas para instalarse. El portfolio mantuvo plena ocupación durante todo el semestre del ejercicio fiscal en curso y una renta promedio de USD/m² 25,9.

Seguiremos activos durante todo el año promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas en nuestros shoppings ya que han demostrado ser muy efectivas en términos de ventas y generado muy buena aceptación por parte del público. Asimismo, prevemos seguir trabajando en optimizar los rendimientos de nuestros actuales shoppings a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores, comercios e inquilinos.

En relación a los proyectos de oficinas lanzados a comienzo del ejercicio, estamos avanzando en el desarrollo de la primera etapa de "Polo Dot" que consiste en un edificio de oficina de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m² en un terreno propiedad de la compañía y que será el primer "Office Park" en Buenos Aires. Estimamos su operación para el período fiscal 2019. Hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial, en continuo crecimiento y esperamos contar con una elevada ocupación del edificio cuando finalice la construcción, dado que a la fecha ya se encuentra alquilado en un 75%. Asimismo, la obra de oficinas de Catalinas, en manos de nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A., del cual poseemos 16.012 m², ya se encuentra en proceso y esperamos finalice para el ejercicio fiscal 2020.

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina de cara al cierre del periodo fiscal 2017 y el inicio del próximo ejercicio 2018. Contamos con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en un contexto de una industria con alto potencial de crecimiento.

Esperamos que durante el resto del año calendario 2017, IRSA Propiedades Comerciales continúe su proceso de crecimiento sumando nuevas marcas líderes en la industria y diferentes formatos ofreciendo las mejores propuestas comerciales a nuestros visitantes y los espacios de oficinas más Premium a nuestros locatarios. Dada la posición financiera, la experiencia para captar oportunidades en el mercado y su franquicia para acceder al mercado de capitales, nos sentimos confiados en el crecimiento y consolidación de nuestro portfolio.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2017, 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2015 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la información por acción, y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31.03.17	30.06.16 (Modificados)	30.06.15 (Modificados)
ACTIVO				
Activo no corriente				
Propiedades de inversión	10	34.211.996	32.234.096	15.388.877
Propiedades, planta y equipo	11	113.759	118.325	120.984
Propiedades para la venta.....	12	47.983	48.029	22.340
Activos intangibles.....	13	105.924	67.139	69.015
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8,9	892.392	597.759	328.349
Activos por impuesto diferido.....	20	60.966	51.759	56.956
Créditos por impuesto a las ganancias y mínima presunta		47	249	249
Créditos por ventas y otros créditos	15	724.197	488.198	90.431
Inversiones en activos financieros.....	14	92.403	312.425	253.546
Total del Activo no corriente		36.249.667	33.917.979	16.330.747
Activo corriente				
Propiedades para la venta.....	12	-	-	3.154
Inventarios		24.341	18.202	15.347
Activos restringidos	14	56.323	-	-
Créditos por impuesto a las ganancias.....		7.428	345.815	1.635
Créditos por ventas y otros créditos	15	1.530.428	1.934.134	808.016
Instrumentos financieros derivados	14	8.062	-	-
Inversiones en activos financieros.....	14	1.004.664	1.772.323	292.320
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	1.612.112	33.049	303.499
Total del Activo corriente		4.243.358	4.103.523	1.423.971
TOTAL DEL ACTIVO.....		40.493.025	38.021.502	17.754.718
PATRIMONIO NETO				
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante				
Capital social.....		126.014	126.014	126.014
Ajuste integral del capital social.....		69.381	69.381	69.381
Prima de emisión		444.226	444.226	444.226
Reserva legal		39.078	39.078	39.078
Reserva para futuros dividendos		356.598	-	-
Reserva especial.....		2.700.192	2.700.192	2.700.192
Cambios en interés no controlante		(20.298)	(19.770)	(19.770)
Resultados no asignados		17.837.439	16.295.496	4.757.796
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		21.552.630	19.654.617	8.116.917
Interés no controlante		893.579	775.600	443.500
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO.....		22.446.209	20.430.217	8.560.417
PASIVO				
Pasivo no corriente				
Deudas comerciales y otras deudas.....	18	347.349	326.069	247.812
Préstamos.....	19	5.466.722	5.266.576	3.322.488
Pasivos por impuesto diferido.....	20	10.777.732	10.150.280	4.099.803
Provisiones	21	18.714	26.286	9.392
Total del Pasivo no corriente.....		16.610.517	15.769.211	7.679.495
Pasivo corriente				
Deudas comerciales y otras deudas.....	18	925.287	963.931	802.151
Impuesto a las ganancias a pagar.....		343.593	114.624	123.077
Remuneraciones y cargas sociales		103.549	107.382	94.693
Préstamos.....	19	34.538	626.492	471.255
Instrumentos financieros derivados	14	-	2.857	-
Provisiones	21	29.332	6.788	23.630
Total del Pasivo corriente.....		1.436.299	1.822.074	1.514.806
TOTAL DEL PASIVO.....		18.046.816	17.591.285	9.194.301
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		40.493.025	38.021.502	17.754.718

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve y tres meses iniciados el 1° de julio de 2016 y 2015 y 1° de enero de 2017 y 2016 y finalizados al 31 de marzo 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	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.17	31.03.16 (Modificado)	31.03.17	31.03.16 (Modificado)
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	22	2.494.037	1.920.673	814.420	624.030
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo ..	22	1.088.070	878.319	343.891	289.734
Costos	23	(1.335.519)	(1.062.627)	(421.073)	(355.477)
Ganancia bruta.....		2.246.588	1.736.365	737.238	558.287
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.....	10	1.929.009	15.735.114	(355.746)	9.995.114
Gastos de generales y de administración.....	23	(220.090)	(164.847)	(65.339)	(53.316)
Gastos de comercialización	23	(169.024)	(116.185)	(44.608)	(38.349)
Otros resultados operativos, netos.....	24	10.240	(31.296)	(12.421)	(7.498)
Ganancia operativa.....		3.796.723	17.159.151	259.124	10.454.238
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8,9	199.526	146.821	117.925	149.513
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias.....		3.996.249	17.305.972	377.049	10.603.751
Ingresos financieros.....	25	177.565	527.358	43.575	202.833
Costos financieros	25	(685.148)	(2.666.652)	(14.556)	(916.327)
Otros resultados financieros.....	25	126.164	1.512.024	76.191	571.447
Resultados financieros, netos		(381.419)	(627.270)	105.210	(142.047)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias.....		3.614.830	16.678.702	482.259	10.461.704
Impuesto a las ganancias	20	(1.160.675)	(5.658.584)	(113.767)	(3.568.485)
Ganancia del período.....		2.454.155	11.020.118	368.492	6.893.219
Total de resultados integrales del período.....		2.454.155	11.020.118	368.492	6.893.219
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante.....		2.358.541	10.671.149	355.617	6.675.884
Interés no controlante		95.614	348.969	12.875	217.335
Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:					
Básico.....		19,48	87,45	2,92	54,70
Diluido		19,48	87,45	2,92	54,70

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo 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	31.03.17	31.03.16 (Modificados)
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones.....	16	2.083.051	1.186.221
Impuesto a las ganancias pagado		(235.030)	(533.143)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas.....		1.848.021	653.078
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas	8	(1.000)	(21.000)
Aumento de propiedades de inversión.....	10	(142.869)	(133.964)
Adquisición de propiedades, planta y equipo.....	11	(11.601)	(6.963)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos.....		(7.558)	-
Adquisición de activos intangibles	13	(19.786)	(605)
Cobros por venta de propiedades de inversión.....		90.720	356.839
Aumento por compra/suscripción de activos financieros.....		(1.554.014)	(5.816.133)
Disminución por venta/rescate de activos financieros.....		2.387.718	5.655.419
Cobro de préstamos de partes relacionadas		307.696	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas.....		(281.559)	(535.613)
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros.....		18.634	15.785
Adquisición de subsidiarias, neto de fondos adquiridos		(46.148)	-
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión.....		740.233	(486.235)
Actividades de financiación:			
Emisión obligaciones negociables no convertibles		-	5.410.952
Préstamos obtenidos.....		106.244	992.087
Cancelación de préstamos		(175.622)	(1.037.311)
Cancelación de préstamos de partes relacionadas.....		-	(1.675.668)
Cancelación de arrendamientos financieros		(1.412)	(2.595)
Cancelación de obligaciones negociables		(407.260)	(848.240)
Dividendos pagados.....		(62.817)	(79.792)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes.....		-	(4.502)
Intereses pagados.....		(541.933)	(206.948)
Adquisición de intereses no controlante en subsidiarias		(622)	-
Pagos de instrumentos financieros derivados.....		(38.975)	(27.247)
Cobro de instrumentos financieros derivados		113.950	1.258.806
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación .		(1.008.447)	3.779.542
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1.579.807	3.946.385
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio.....	14	33.049	303.499
Diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo		(744)	88.022
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	14	1.612.112	4.337.906

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

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**