

Anuncio de Resultados

Tercer Trimestre PF 2016



Alto Noa Shopping – Salta (Argentina)

**IRSA Propiedades Comerciales lo invita a participar de su conferencia telefónica
Correspondiente al período de nueve meses del año fiscal 2016
Viernes, 6 de mayo de 2016, 15:00 hs Buenos Aires**

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, CEO

Daniel Elsztain. COO

Matías Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

(412) 317 6776 (Internacional) ó

877-317-6776 (USA)

0-800-666-0273 (Argentina)

pin # 10084686

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcast.neo1.net/Cover.aspx?PlatformId=2AjfNDdBRHtObRVKD1oiDA%3D%3D>

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en idioma inglés.

PLAYBACK

Disponible hasta el 13 de Mayo de 2016

Llamar al:

(877) 344 7529

(412) 317 0088

pin # 10084686

PARA DISTRIBUCIÓN INMEDIATA

Para mayor información

Alejandro Elsztain – CEO

Matías Gaivironsky – CFO

+ (5411) 4323 7449

finanzas@irsa.com.ar

www.irsacp.com.ar

Hechos destacados del Período

- La ganancia neta para el período de 9 meses de 2016 fue de ARS 640,4 millones, un 36% superior a la ganancia observada en igual periodo de 2015.
- El EBITDA de la compañía alcanzo los ARS 1.625,0 millones en el periodo de 9 meses de 2016, un 52% superior a 2015 debido principalmente a los resultados provenientes de nuestros centros comerciales que incrementaron su EBITDA en un 35%, la adquisición de oficinas a nuestra controlante IRSA en diciembre de 2014 y mayores ventas de propiedades de inversión
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 36,3% en el periodo de 9 meses de 2016 comparado con 2015 (30,0% considerando mismos centros comerciales) en tanto la ocupación del Portfolio alcanzo el 98,6%.
- Hemos vendido durante los primeros 9 meses del año 2016 6.814 m² del edificio intercontinental plaza generando una ganancia de ARS 175,6 millones.
- Hemos emitido Obligaciones Negociables por un valor nominal de USD 360 millones a una tasa fija anual de 8,75% con vencimiento en 2023.
- Con posterioridad al cierre del periodo, hemos adquirido de nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. 16.012 m² del edificio a construir en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires.

Buenos Aires, 5 de Mayo de 2016 - 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 2016 finalizado el 31 de Marzo de 2016.

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

Resultados Consolidados del Período

(En ARS millones, no incluye negocios conjuntos)

	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Ingresos	913,8	675,6	35%	2.799,0	1.960,7	43%
Resultado Operativo⁽¹⁾	423,4	304,2	39%	1.447,3	952,0	52%
Depreciaciones y Amortizaciones	58,1	58,8	-1%	177,7	120,4	48%
EBITDA⁽²⁾	481,5	363,0	33%	1.625,0	1.072,4	52%
Ganancia del Período⁽³⁾	208,1	110,8	88%	640,4	471,0	36%

(1) Resultado Operativo: Se excluyen los gastos de sellado y escribanía incurridos en la transferencia de activos en diciembre de 2014

(2) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones excluyendo los gastos de sellados incurridos en la transferencia de activos en diciembre de 2014

(3) Coinciden con los Estados de Resultados Integrales (No incluye participación en negocios conjuntos).

Los Ingresos de la compañía crecieron un 42,8% en el período de nueve meses del ejercicio 2016 comparado con igual periodo de 2015, principalmente debido a la incorporación del portfolio de oficinas adquirido en diciembre de 2014 a nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y a mayores ingresos del segmento de oficinas dada la evolución del tipo de cambio durante el último trimestre y centros comerciales que crecieron 35,4%. El Resultado Operativo y el EBITDA, excluyendo los gastos relacionados con la transferencia de activos de diciembre de 2014, alcanzaron los ARS 1.447,3 millones y los ARS 1.625,0 millones durante el período de nueve meses, incrementándose un 52% y 51,5% respectivamente en relación a igual período de 2015.

El Resultado Neto para el período bajo análisis aumentó un 35,9% explicado principalmente por el aumento en el Resultado Operativo, compensado por menores resultados financieros netos producto de la depreciación del peso frente al dólar en diciembre 2015 que generó diferencias de tipo de cambio dado la deuda en dólares de la sociedad suavizado por la partida “Otros Resultados Financieros Netos” que fue positivo en ARS 1.512 millones en el período de nueve meses de 2016, principalmente por la adquisición de futuros de dólar para cobertura.

II. Centros Comerciales

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2016, los niveles de consumo en centros comerciales mantienen su buena performance. Las ventas de nuestros locatarios alcanzaron durante el período de 9M2016 fue de ARS 20.962,3 millones, un 36,3% mayores a las de igual periodo de 2015 (30,0% sin considerar las ventas de Distrito Arcos y de Alto Comahue Shopping). En el IIIT16 se observa una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento de las ventas que crecieron un 29% contra el IIIT15 (25,4% en los mismos centros comerciales). La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 334.080 m² en el trimestre y la ocupación se mantuvo en niveles óptimos de 98,6% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

En ARS millones	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Ingresos	540,2	413,8	30,5%	1.733,7	1.280,4	35,4%
Resultado Operativo	364,6	273,3	33,4%	1.234,2	912,1	35,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	34,2	29,1	17,9%	103,3	78,4	31,8%
EBITDA	398,8	302,4	31,9%	1.337,5	990,5	35,0%
	IIIT 16	IIIT 15		IIIT 16	IIIT 15	
Superficie Alquilable Total (m ²) ⁽¹⁾	334.080	333.719		334.055	333.911	333.432
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados) ⁽¹⁾	6.099,5	8.275,9		6.586,9	6.125,0	4.727,3
Ocupación ⁽¹⁾	98,6%	99,0%		98,9%	98,7%	98,5%

(1) PF-16 incluye Distrito Arcos (apertura el 18-dic-14): Superficie Alquilable Total (m²) 10.746, Ventas IIIT 16 (ARS MM) 205,5; y Alto Comahue (apertura el 17-mar-15): Superficie Alquilable Total (m²) 9.800, Ventas IIIT 16 (ARS MM) 147,4.

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de nueve meses un 35,4% en tanto el Resultado Operativo alcanzó los ARS 1.234,2 millones (+ 35,3% respecto al mismo período de 2015). El margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 77,1%, en línea con los niveles observados en igual período del 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⁾	Valor de Libros (ARS miles) ⁽³⁾
Alto Palermo	nov-97	18.849	142	100,0%	99,1%	79.496
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	jul-94	36.813	170	100,0%	99,8%	106.931
Alto Avellaneda	nov-97	36.117	138	100,0%	100,0%	49.033
Alcorta Shopping	jun-97	15.432	111	100,0%	99,2%	38.956
Patio Bullrich	oct-98	11.636	89	100,0%	99,0%	61.987
Buenos Aires Design	nov-97	14.306	63	53,7%	96,0%	5.221
Dot Baires Shopping	may-09	49.848	158	80,0%	99,9%	396.772
Soleil	jul-10	13.991	78	100,0%	100,0%	80.825
Distrito Arcos ⁽⁵⁾	dic-14	10.746	59	90,0%	96,9%	277.084
Alto Noa Shopping	mar-95	19.094	89	100,0%	100,0%	15.126
Alto Rosario Shopping ⁽⁶⁾	nov-04	30.183	146	100,0%	98,3%	72.922
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	42.101	142	100,0%	95,1%	57.018
Córdoba Shopping	dic-06	15.249	109	100,0%	100,0%	45.287
La Ribera Shopping ⁽⁷⁾	ago-11	9.915	64	50,0%	98,4%	24.932
Alto Comahue ⁽⁸⁾	mar-15	9.800	105	99,6%	95,6%	315.168
Total Centros Comerciales		334.080	1.663		98,6%	1.626.758

(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, más ajuste por inflación.

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

(5) Distrito Arcos: apertura el 18-dic-14.

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

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

(8) Alto Comahue: apertura el 17-mar-15.

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo de los períodos fiscales 2016 y 2015
 (ARS millones)

Centro Comercial	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Alto Palermo	722,3	542,9	33,0%	2.519,0	1.948,3	29,3%
Abasto Shopping	860,2	686,0	25,4%	2.964,5	2.307,0	28,5%
Alto Avellaneda	783,8	630,1	24,4%	2.781,6	2.087,3	33,3%
Alcorta Shopping	378,6	289,9	30,6%	1.372,5	1.071,2	28,1%
Patio Bullrich	217,7	178,1	22,2%	770,3	647,9	18,9%
Buenos Aires Design	105,7	80,9	30,7%	314,3	240,0	31,0%
Dot Baires Shopping	676,2	557,1	21,4%	2.368,3	1.881,7	25,9%
Soleil	230,1	197,5	16,5%	855,7	660,3	29,6%
Distrito Arcos ⁽¹⁾	205,5	118,8	72,9%	676,2	143,5	371,2%
Alto Noa Shopping	325,4	262,5	24,0%	1.014,7	777,5	30,5%
Alto Rosario Shopping	575,7	439,8	30,9%	1.917,7	1.390,9	37,9%
Mendoza Plaza Shopping	513,4	449,7	14,2%	1.717,5	1.380,7	24,4%
Córdoba Shopping	215,1	168,5	27,7%	723,1	542,1	33,4%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	142,4	98,8	44,1%	459,0	278,7	64,7%
Alto Comahue ⁽³⁾	147,4	26,7		507,9	26,7	1804,7%
Total⁽⁴⁾	6.099,5	4.727,3	29,0%	20.962,3	15.383,8	36,3%

1) Distrito Arcos: apertura el 18-dic-14.

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

(3) Alto Comahue: apertura el 17-mar-15.

(4) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total 9M 16 (ARS M) 19.778,1; Var a/a 30,0%.

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo de los periodos fiscales 2016 y 2015
 (ARS millones)

Tipo de Negocio	IIIT 16	IIIT 15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Tienda Ancla	311,6	269,3	15,7%	1.134,4	941,3	20,5%
Vestimenta y calzado	3.010,4	2.269,0	32,7%	10.815,7	7.809,9	38,5%
Entretenimiento	250,2	186,5	34,2%	706,8	507,0	39,4%
Hogar	186,4	147,4	26,4%	584,6	448,2	30,4%
Restaurant	667,0	490,5	36,0%	1.969,2	1.410,4	39,6%
Misceláneos	784,2	594,9	31,8%	2.534,6	1.947,5	30,1%
Servicios	87,2	63,4	37,7%	305,0	149,2	104,4%
Electro	802,4	706,3	13,6%	2.911,9	2.170,2	34,2%
Total⁽¹⁾	6.099,4	4.727,3	29,0%	20.962,3	15.383,8	36,3%

(1) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total IIIT 16 (ARS MM), 5.746,6 Var 25,4%. Total 9M 16 (ARS M) 19.778,1; Var a/a 30,0%.

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo de los periodos fiscales 2016 y 2015
 (ARS millones)

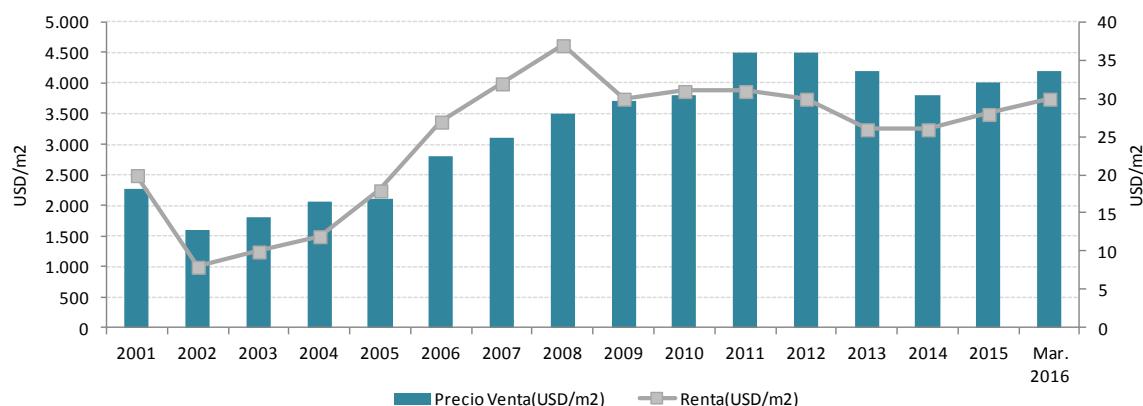
Ingresos por Concepto	IIIT16	IIIT15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Alquiler Básico	346,52	240,20	44,26%	955,23	685,57	39,33%
Alquiler Complementario	75,14	84,89	-11,48%	437,05	345,11	26,64%
Total Alquileres de Locales	421,66	325,09	29,71%	1.392,28	1.030,68	35,08%
Derechos de Admisión	53,70	41,72	28,72%	146,86	113,29	29,64%
Comisiones	18,32	12,88	42,24%	52,06	33,75	54,27%
Estacionamiento	35,31	25,58	38,04%	110,56	78,48	40,89%
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	9,32	6,74	38,32%	26,90	19,77	36,04%
Otros	1,91	1,84	3,62%	5,05	4,46	13,29%
Total Ingresos por ventas, alquileres y servicios	540,22	413,85	30,54%	1.733,71	1.280,43	35,40%

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. La demanda por los espacios comerciales Premium continua su tendencia alcista con valores en torno a los USD/m² 4.200, 5% más que a finales del 2015, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 30. La vacancia se ubicó en niveles del 10,8%, levemente por debajo del año 2015.

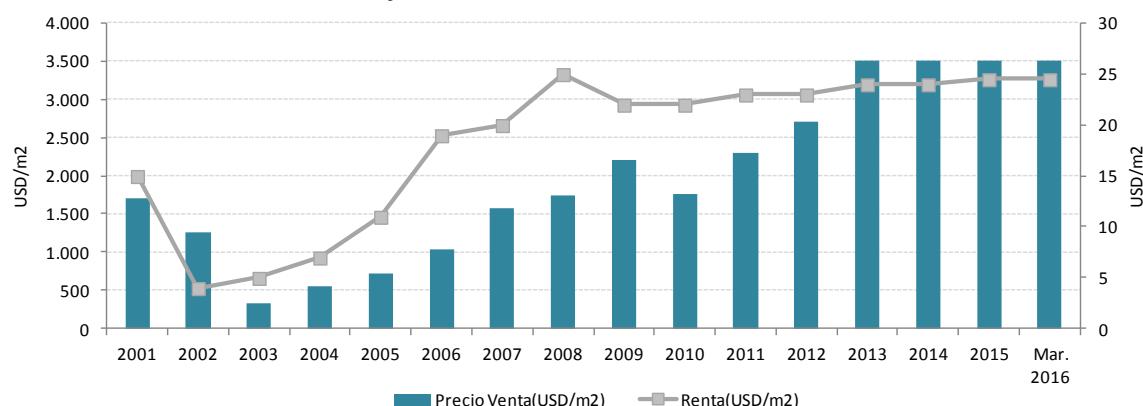
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para la siguiente década. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m² 24,5, mientras que la vacancia continua disminuyendo de un 9,4% en marzo 2015 a un 7,4% en marzo de este año.

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 2016, los ingresos de oficinas se incrementaron un 111,4% en relación a igual período de 2015. Ello se explica por la adquisición de 5 edificios de oficinas a nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. en diciembre de 2014 (2T 2015) y por la depreciación del peso respecto al dólar. A la fecha, producto de determinadas ventas oportunísticas hemos reducido levemente el portfolio a unos 79.048 m² que esperamos recuperar con los proyectos que la compañía tiene en cartera. El EBITDA del segmento, excluyendo los gastos relacionados a la transferencia de activos de diciembre de 2014, creció en el período bajo análisis del año 2016 un 80,2% comparado con igual período de 2015.

en ARS Millones	IIIT 16	IIT 15	Var a/a	9M 16	9M 15	Var a/a
Ingresos	88,0	70,9	24,0%	200,4	94,8	111,4%
Resultado Operativo ⁽¹⁾	49,3	38,4	28,4%	85,4	46,1	85,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	24,2	29,5	-18,1%	75,3	43,1	74,8%
EBITDA ⁽²⁾	73,5	67,9	8,2%	160,7	89,2	80,2%

(1) Resultado Operativo: Se excluyen los gastos de sellado y escribanía incurridos en la transferencia de activos.

(2) EBITDA: Resultado Operativo mas Depreciaciones y Amortizaciones excluyendo los gastos de sellados incurridos en la transferencia de activos.

	IIIT 16	IIT 16	IT 16	IVT 15	IIIT 15
Superficie alquilable	79.048	79.945	79.945	95.001	95.001
Ocupación	93,1%	94,0%	96,4%	98,3%	98,9%
Renta ARS/m2	337	332	239	226	218
Renta USD/m2	25,9	25,6	25,3	24,8	24,8

La superficie total alquilable durante el tercer trimestre de 2016 fue de 79.048 m², inferior al stock de oficinas observado en 2015 producto de las ventas parciales realizadas del edificio Intercontinental Plaza. La ocupación del portfolio se ubicó en 93%, levemente inferior a la observada en el trimestre pasado producto principalmente de la venta parcial del edificio Intercontinental, el cual poseía una ocupación superior al promedio del portafolio. En comparación con igual trimestre de 2015, la ocupación disminuyó en 5,8pp debido a la vacancia de dos pisos del edificio Republica en el 2T16 que esperamos ocupar en el corto plazo. La renta se ubicó en USD/m² 25,9, levemente por encima de los trimestres anteriores.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2016.

(ARS en miles)

	Fecha de Adquisición	Superficie alquilable m ² ⁽¹⁾	Porcentaje de Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA Propiedades Comerciales	Valor libro ⁽³⁾
Oficinas					
Edificio República	28/04/08	19.885	90%	100%	676.257
Torre Bankboston (Della Paolera)	27/08/07	14.873	94%	100%	515.665
Intercontinental Plaza	18/11/97	6.569	100%	100%	196.865
Bouchard 710	01/06/05	15.014	100%	100%	498.982
Suipacha 652/64	22/11/91	11.465	77%	100%	114.476
Dot Building ⁽⁶⁾	28/11/06	11.242	100%	80%	116.493
Subtotal Oficinas		79.048	93%	N/A	2.118.738
Otras Propiedades					
Ex - Nobleza Piccardo ⁽⁴⁾	31/05/11	109.610	75%	50%	9.962
Otras Propiedades ⁽⁵⁾	N/A	38.646	43%	N/A	205.916
Subtotal Otras Propiedades		148.256	66%	N/A	215.878
TOTAL OFICINAS Y OTROS		227.304	76%	N/A	2.334.616

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31/03/16. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31/03/16.

(3) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más el ajuste por inflación.

(4) A través de Quality Invest S.A..

(5) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Linderio de Dot, Anchorena 665, Chanta IV, Terreno Lujan y Terreno Intercontinental.

(6) A través de PAMSA (Panamerican Mall 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 16	9M 15	Var %	9M 16	9M 15	Var %
Ingresos	1,9	3,7	-49,6%	0,6	0,1	534,7%
Resultado Operativo	143,3	3,4	4.117,4%	-0,4	8,6	-105,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	0,5	0,0	-	-	-	-
EBITDA	143,8	3,4	4.132,2%	-0,4	8,6	-105,1%

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

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

El segmento Ventas y Desarrollos, presentó un incremento significativo del Resultado operativo y del EBITDA producto principalmente de dos ventas parciales del edificio Intercontinental Plaza, una de 5.963 m² durante el primer trimestre por ARS 324 millones, y la otra de 851 m² durante el tercer trimestre por ARS 41,5.

El segmento de Operaciones financieras mostró resultados marginales durante el período bajo análisis comparado con una ganancia de ARS 8.6 millones durante los 9M15 explicado por la venta del 5% de la participación en nuestra asociada Avenida Inc. registrado como “Otros Resultados Operativos netos”.

V. 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 2016

(Expresado en millones de pesos)

Concepto	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Eliminaciones inter-segmentos	Estado de resultados
Ingresos	1.936,6	878,3	-15,9	0,0	2.799,0
Costos	-345,2	-891,0	9,4	0,0	-1.226,8
Ganancia bruta	1.591,4	-12,7	-6,5	0,0	1.572,2
Resultado por venta de propiedades	175,6	0,0	0,0	0,0	175,6
Gastos generales y de administración	-162,7	0,0	0,4	0,1	-162,2
Gastos de comercialización	-118,2	0,0	2,0	0,0	-116,2
Otras resultados operativos, netos	-23,6	0,0	1,6	-0,1	-22,1
Ganancia operativa	1.462,5	-12,7	-2,5	0,0	1.447,3

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

VI. Deuda Financiera Consolidada

Al 31 de marzo de 2016 IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 213,4 millones. A continuación se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A.:

Tipo de Deuda	Moneda de Emisión	Monto Remanente (USD millones) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	16,4	Variable	< 360 días
Prestamo Bancario CP	ARS	4,9	23,00%	30-sep-16
APSA 2017 Clase I ⁽³⁾	USD	60,8	7,88%	11-may-17
ON IRSA CP Clase I	ARS	27,7	26,5% / Badlar + 400 bps	20-mar-17
Otros Préstamos		1,7		
Deuda compra de Activos ⁽⁴⁾	USD	127,5	8,50%	20-jul-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	01-mar-23
Total Deuda IRSA CP	USD	599,0		
Efectivo & Eq + Inversiones ⁽⁵⁾	USD	383,9		
Recompra de Deuda ⁽²⁾	USD	1,7		
Deuda Neta Consolidada	USD	213,4		

(1) Valor nominal del capital expresado a un tipo de cambio de ARS 14,70, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Al 31 de marzo de 2016, la Compañía posee bonos por monto de valor nominal de US\$1,7 millones.

(3) Con fecha 4 de Mayo se ha rescatado la totalidad del monto remanente

(4) Con fecha 6 de Abril se ha cancelado la totalidad del monto remanente

(5) Incluye Efectivo & Equivalentes, Inversiones en Activos Financieros Corrientes y un préstamo con una subsidiaria de nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A

Oferta de Compra y Solicitud de Consentimiento de las Obligaciones Negociables de IRSA CP Clase I.

El 3 de marzo de 2016, IRSA CP anunció el lanzamiento de oferta de compra en efectivo de todas las Obligaciones Negociables al 7,875% con vencimiento en 2017, Clase N° 1 de IRSA CP en circulación.

Junto con la Oferta de Compra, IRSA CP solicitó a los tenedores de las Obligaciones Negociables consentimientos para ciertas modificaciones propuestas al contrato de fideicomiso de fecha 11 de mayo de 2007, por las que se eliminan sustancialmente todos los compromisos restrictivos y se modifiquen o eliminan ciertos supuestos de incumplimiento y ciertas otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables de IRSA CP y de las Obligaciones Negociables de IRSA CP.

El siguiente cuadro detalla cierta información sobre los principales términos de pago de la Oferta de Compra y la Solicitud de Consentimiento:

Obligaciones Negociables Existentes	Números CUSIP	ISINs	Valor Nominal en Circulación	Precio de Compra	Pago por Oferta Anticipada	Pago por Consentimiento	Contraprestación Total
Obligaciones Negociables al 7,875% con Vencimiento en 2017	02151PAB3 / P0245MAC3	US02151PAB31 / USP0245MAC30	U\$S120.000.000	U\$S974,50	U\$S30,00	N/A	U\$S1.004,50

Las ofertas de compra estaban sujetas a determinadas condiciones, que incluían (i) la consumación de una oferta simultánea de obligaciones negociables en los mercados de capitales internacionales por parte de IRSA CP a fin de financiar las ofertas de compra, y (ii) la correspondiente cancelación por IRSA CP del saldo pendiente de U\$S240,0 millones del precio de compra adeudado por IRSA CP a IRSA por la compra de edificios de oficinas y reservas de tierras en diciembre de 2014.

El 4 de abril de 2016, IRSA CP anunció los resultados finales de la oferta de compra y solicitud de consentimiento, los cuales se describen en la siguiente tabla:

Obligaciones Negociables Existentes	Números CUSIP	ISINs	Valor Nominal en Circulación	Monto Aproximado de Obligaciones Negociables Existentes Ofrecidas	Porcentaje Aproximado de Obligaciones Negociables Existentes Ofrecidas	Porcentaje Aproximado de Consentimientos Recibidos
Obligaciones Negociables al 7,875% con Vencimiento en 2017	02151PAB3 / P0245MAC3	US02151PAB31 / USP0245MAC30	US\$120.000.000	US\$59.504.000	49,59%	49,59%

El 28 de marzo de 2016 y el 8 de abril de 2016, IRSA CP adquirió U\$S59.152.000 y U\$S352.000, respectivamente del valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase I al 7,875% con vencimiento en 2017, e instruyó en esas fechas al Fiduciario a cancelar US\$59.504.000 del valor nominal total de las Obligaciones Negociables. Con posterioridad a dichas cancelaciones, el monto nominal total en circulación de las Obligaciones Negociables Clase I al 7,875% con vencimiento en 2017 emitidas por IRSA CP asciende a U\$S60.496.000.

El 4 de abril de 2016 el Directorio de IRSA CP aprobó la cancelación del monto remanente en circulación de U\$S60.496.000 de la Clase I de IRSA CP. El pago de dichas Obligaciones Negociables se hizo efectivo el día 4 de mayo de 2016.

Emisión de ON IRSA CP 8,75% Clase II con vencimiento en 2023.

El día 23 de marzo de 2016, IRSA CP emitió Obligaciones Negociables por un valor nominal total de U\$S360 millones en el marco de nuestro Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables Clase II devengan intereses semestralmente a una tasa fija anual de 8,75% con amortización al vencimiento el día 23 de marzo de 2023. El precio de emisión fue de 98,722% del valor nominal.

Las Obligaciones Negociables de IRSA CP con vencimiento en 2023 contienen ciertos Compromisos, Supuestos de Incumplimiento, y Limitaciones, tales como Limitación a la Asunción de Deuda Adicional, Limitación sobre Pagos Restringidos, Limitación a las Operaciones con Afiliadas, y Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de la totalidad o una parte sustancial de Activos.

Para incurrir en deuda adicional, IRSA CP está obligada a cumplir con el Índice de Cobertura de Intereses Consolidados de deuda adicional, que debe ser superior a 2,00. El Índice de Cobertura de Intereses Consolidados se define como EBITDA Consolidado dividido los intereses netos consolidados. EBITDA Consolidado se define como resultado operativo más depreciaciones y amortizaciones y otros cargos consolidados no monetarios.

Las Obligaciones Negociables Clase II contienen compromisos financieros que limitan a IRSA CP a declarar o pagar dividendos en efectivo o en especie, a menos que las siguientes condiciones se cumplieran al momento del pago:

- A) no ocurra y subsista un Supuesto de Incumplimiento,
- B) IRSA CP pueda incurrir en al menos U\$S 1,00 de Deuda Adicional en virtud de la “Limitación a la Asunción de Deuda Adicional”; y
- C) el monto total de dicho Pago Restringido supere la suma de:

(i) 100% del EBITDA acumulado para el período (considerado como un mismo período contable) desde el 1º de julio de 2015 hasta el último día del último trimestre

económico finalizado antes de la fecha de dicho Pago Restringido menos un monto igual a 150% de los intereses netos consolidados para dicho período; y

(ii) cualquier reducción de Deuda de la Emisora o sus Subsidiarias después de la Fecha de Emisión (otro que Deuda de las Subsidiarias con la Emisora) mediante su conversión o canje por Acciones de la Emisora o sus Subsidiarias.

VII. 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

*Conforme a declaración de fecha 3 de noviembre de 2015 y pago pendiente a partir del 17 de noviembre de 2015(Ver hechos posteriores)

VIII. Hechos Relevantes del periodo y Posteriores

Enero 2016:

Pago de Dividendos pendientes a los tenedores de ADRs

A partir del 12 y 13 de enero de 2016, la Sociedad puso a disposición de sus accionistas tenedores de ADRs los dividendos acumulados pendientes de pago declarados en Junio de 2014, Noviembre de 2014, Marzo 2015 y Noviembre 2015 según se detalla a continuación:

Declaración de dividendo	Record Date	Fecha de distribución	Monto a distribuir*(ARS)	USD/ADR*
18/06/2014	27/06/2014	12/01/2016	2.782.371,63	0,595171
06/11/2014	20/11/2014	13/01/2016	1.467.903,91	0,343942
30/03/2015	14/04/2015	12/01/2016	3.123.657,91	0,740244
03/11/2015	16/11/2015	13/01/2016	2.976.289,53	0,703246

*Monto antes de impuestos

Abril 2016: Cancelación de préstamo intercompany

Con fecha 6 de abril, la sociedad ha cancelado el saldo del préstamo intercompany con su controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. por un monto de USD 240 millones más intereses devengados el cual se había originado producto de la adquisición del portfolio de oficinas en diciembre de 2014.

Abril 2016: Adquisición de oficinas y cocheras a construir en el predio “Catalinas”

Con fecha 7 de abril, la sociedad ha adquirido de su controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (“IRSA”), 16.012 m² correspondientes a 14 pisos (del 13 al 16 y del 21 al 30) con finalidad de renta de largo plazo y 142 cocheras del edificio a construir en la zona de “Catalinas” de la Ciudad de Buenos Aires. El edificio a construir consta de 35.468 m² de área bruta locativa en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en 4 subsuelos, previéndose la entrega de la posesión en diciembre de 2019 y la escritura traslativa de dominio en diciembre de 2020.

El precio de la operación se estableció en base a dos componentes, una parte “Determinada”, correspondiente a la incidencia de la tierra sobre los m² que adquiere la sociedad por un monto de ARS 455,7 millones (aproximadamente USD/m² 1.600 + IVA) que fueron abonados en el día de la fecha y un componente “Determinable”, donde IRSA trasladará a la sociedad solo el costo real de la obra por m².

Esta adquisición permitirá a IRSA Propiedades Comerciales seguir creciendo en el segmento de real estate comercial en Argentina sumando los m² más Premium de uno de los mejores edificios de oficinas a construirse en la Ciudad de Buenos Aires.

IX. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa con el mismo período inmediato anterior.

	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2014
Activo no corriente	4.743.795	5.169.271	2.183.110
Activo corriente	7.040.707	1.271.772	1.159.707
Total	<u>11.784.502</u>	<u>6.441.043</u>	<u>3.342.817</u>
Pasivo no corriente	5.562.924	3.573.682	1.387.373
Pasivo corriente	4.726.262	1.830.919	785.602
Subtotal	<u>10.289.186</u>	<u>5.404.601</u>	<u>2.172.975</u>
Participación minoritaria	261.863	218.034	188.376
Patrimonio neto	<u>1.495.316</u>	<u>1.036.442</u>	<u>1.169.842</u>
Total	<u>1.757.179</u>	<u>1.254.476</u>	<u>1.358.218</u>

X. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa con el mismo período inmediato anterior.

	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2014
Resultado operativo	1.447.265	893.399	710.341
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-18.842	21.749	-5.086
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto	1.428.423	915.148	705.255
Ingresos financiero	527.358	79.369	99.240
Costos financieros	-2.666.652	-390.274	-438.427
Otros resultados financieros	1.512.024	92.565	128.097
Resultados financieros, netos	-627.270	-218.340	-211.090
Ganancia / (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	801.153	696.808	494.165
Impuesto a las ganancias	-160.780	-225.810	-174.961
Ganancia del período	640.373	470.998	319.204
Total de resultados integrales del período	640.373	470.998	319.204

Atribuible a:

Accionistas de la sociedad controlante	558.720	441.364	289.446
Interés no controlante	81.653	29.634	29.758

XI. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2014
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	340.908	815.448	648.009
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-169.039	-517.366	-322.437
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación	3.774.517	-316.854	-416.280
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	3.946.386	-18.772	-90.708

XII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2014
Liquidez			
Activo Corriente	$\frac{7.040.707}{4.726.262} = 1,49$	$\frac{1.271.772}{1.830.919} = 0,69$	$\frac{1.159.707}{785.602} = 1,48$
Pasivo Corriente			
Endeudamiento			
Pasivo Total	$\frac{10.289.186}{1.495.316} = 6,88$	$\frac{5.404.601}{1.036.442} = 5,21$	$\frac{2.172.975}{1.169.842} = 1,86$
Patrimonio Neto			
Solvencia			
Patrimonio Neto	$\frac{1.495.316}{10.289.186} = 0,15$	$\frac{1.036.442}{5.404.601} = 0,19$	$\frac{1.169.842}{2.172.975} = 0,54$
Pasivo Total			
Inmovilización del capital			
Activo No Corriente	$\frac{4.743.795}{11.784.502} = 0,40$	$\frac{5.169.271}{6.441.043} = 0,80$	$\frac{2.183.110}{3.342.817} = 0,65$
Activo Total			

XIII. Breve comentario sobre perspectivas para el próximo trimestre

IRSA Propiedades Comerciales S.A. sigue mostrando un firme crecimiento de sus negocios, tanto de centros comerciales como de oficinas Premium manteniendo una alta ocupación en ambos segmentos. El público sigue creciendo en nuestros espacios y los locatarios nos siguen eligiendo como destino para instalar sus marcas.

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 esta línea, hemos lanzando un proyecto de ampliación de nuestro shopping Alto Palermo, que goza de una ubicación estratégica en el corazón de la ciudad y es el centro comercial que más vende por m² de nuestro portafolio. El proyecto suma aproximadamente 4.000 m² de área bruta locativa al shopping y se prevé el inicio de la obra para el próximo ejercicio fiscal.

Las oficinas continúan con firmes niveles de renta en USD/m² y una ocupación similar a la observada en trimestre pasado, del orden del 93%. Hemos observado mejores resultados de este segmento durante el trimestre bajo análisis producto de la evolución del tipo de cambio y esperamos firmes resultados durante el próximo trimestre.

Recientemente hemos lanzado un proyecto de oficinas en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires. El proyecto denominado “Polo Dot” contará en una 1° etapa con el desarrollo de una oficina de 11 pisos por aproximadamente 30.000 m² en un terreno propiedad de la compañía. La obra comenzará durante el próximo período fiscal y hemos evidenciado una importante demanda de espacios de oficinas Premium en este nuevo polo comercial, en continuo crecimiento.

Somos optimistas en relación a las oportunidades que puedan surgir en la Argentina con el nuevo gobierno hacia el cierre del año fiscal 2016 y comienzo del próximo ejercicio. 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 último trimestre del ejercicio 2016 y el próximo período, IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder de real estate comercial en Argentina, sumando nuevas propiedades y superficie a su actual portfolio, nuevas marcas líderes en la industria y diferentes formatos para seguir creciendo en nuestro país ofreciendo las mejores propuestas comerciales a nuestros visitantes y los espacios 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 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	31.03.16	30.06.15
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión.....	10	3.940.563	4.156.025
Propiedades, planta y equipo.....	11	109.916	109.394
Propiedades para la venta	12	1.164	8.567
Activos intangibles	13	67.127	69.015
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	176.187	181.918
Activos por impuesto diferido	24	60.156	51.631
Créditos por impuesto a las ganancias y mínima presunta		249	249
Créditos por ventas y otros créditos	16	114.148	90.431
Inversiones en activos financieros	17	274.285	253.546
Total del Activo no corriente.....		4.743.795	4.920.776
Activo corriente			
Propiedades para la venta	12	9.157	3.154
Inventarios.....	14	18.323	15.347
Instrumentos financieros derivados.....	23	19.955	-
Créditos por impuesto a las ganancias		343.187	1.635
Créditos por ventas y otros créditos	16	1.839.151	808.016
Inversiones en activos financieros	17	473.028	292.320
Efectivo y equivalentes de efectivo	18	4.337.906	303.499
Total del Activo corriente		7.040.707	1.423.971
TOTAL DEL ACTIVO		11.784.502	6.344.747
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 especial		15.802	15.802
Cambios en interés no controlante.....		(19.770)	(19.770)
Resultados no asignados.....		558.722	283.582
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante.....		1.233.453	958.313
Interés no controlante		261.863	184.834
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.495.316	1.143.147
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	19	305.972	247.812
Préstamos	22	5.139.035	3.322.488
Pasivos por impuesto diferido	24	92.886	107.102
Provisiones	21	25.031	9.392
Total del Pasivo no corriente		5.562.924	3.686.794
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	19	995.780	802.151
Impuesto a las ganancias a pagar		115.007	123.077
Remuneraciones y cargas sociales.....	20	88.773	94.693
Préstamos	22	3.519.852	471.255
Instrumentos financieros derivados.....	23	83	-
Provisiones	21	6.767	23.630
Total del Pasivo corriente		4.726.262	1.514.806
TOTAL DEL PASIVO		10.289.186	5.201.600
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		11.784.502	6.344.747

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 2015 y 2014 y 1° de enero de 2016 y 2015, respectivamente y finalizados el 31 de marzo de 2016 y 2015

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

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.16	31.03.15	31.03.16	31.03.15
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	26	1.920.673	1.362.573	624.030	479.557
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo..	26	878.319	598.166	289.734	196.068
Costos.....	27	(1.226.844)	(830.563)	(413.334)	(297.627)
Ganancia bruta		1.572.148	1.130.176	500.430	377.998
Resultado por venta de propiedades de inversión	10	175.558	3.361	19.705	-
Gastos generales y de administración.....	28	(162.173)	(91.129)	(52.169)	(34.959)
Gastos de comercialización.....	28	(116.185)	(79.717)	(38.349)	(33.091)
Otras resultados operativos, netos	30	(22.082)	(69.292)	(6.248)	(5.795)
Ganancia operativa		1.447.266	893.399	423.369	304.153
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	(18.843)	21.749	(15.063)	1.958
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		1.428.423	915.148	408.306	306.111
Ingresos financieros	31	527.358	79.369	202.833	21.430
Costos financieros.....	31	(2.666.652)	(390.274)	(916.327)	(211.885)
Otros resultados financieros.....	31	1.512.024	92.565	571.447	59.585
Resultados financieros, netos		(627.270)	(218.340)	(142.047)	(130.870)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		801.153	696.808	266.259	175.241
Impuesto a las ganancias.....	24	(160.780)	(225.810)	(58.132)	(64.399)
Ganancia del período		640.373	470.998	208.127	110.842
Total de resultados integrales del período		640.373	470.998	208.127	110.842
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante.....		558.720	441.364	179.481	99.960
Interés no controlante.....		81.653	29.634	28.646	10.882
Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:					
Básico.....		0,44	0,35	0,14	0,08
Diluido		0,44	0,35	0,14	0,08

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 2016 y 2015**
(Importes expresados en miles de pesos argentinos, excepto las acciones y la
información por acción, y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31.03.16	31.03.15
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones	18	1.200.468	975.871
Impuesto a las ganancias pagado		(533.143)	(171.849)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas.....		667.325	804.022
Actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles de sociedad controlante		-	(89.789)
Adquisición y aporte de capital de asociadas.....	9	(21.000)	(31.985)
Aportes irrevocables en negocios conjuntos	8	-	(6.600)
Venta de participación en asociadas	9	-	19.140
Aumento de propiedades de inversión.....	10	(133.964)	(201.964)
Cobro por permutas.....		-	124
Adquisición de propiedades, planta y equipo	11	(6.963)	(19.984)
Anticipos a proveedores		(14.247)	(14.858)
Cobros por venta de propiedades de inversión.....		356.839	-
Adquisición de activos intangibles	13	(605)	(439)
Aumento por compra/suscripción de activos financieros.....		(5.816.133)	(759.775)
Disminución por venta/rescate de activos financieros		5.655.419	411.682
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(535.613)	(40)
Intereses cobrados de activos financieros		15.785	100.305
Cobros por préstamos otorgados a partes relacionadas		-	76.817
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión.....		(500.482)	(517.366)
Actividades de financiación:			
Adquisición de capital de interés no controlante		-	(80)
Aportes de capital de accionistas no controlantes.....		-	261
Emisión obligaciones negociables no convertibles.....		5.410.952	-
Cancelación obligaciones negociables		(848.240)	
Préstamos obtenidos		992.087	316.126
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos		-	9.000
Cancelación de préstamos por compra de sociedades		-	(105.861)
Cancelación de préstamos		(1.037.311)	(238.087)
Cancelación de préstamos partes relacionadas.....		(1.675.668)	(3.085)
Cobro de instrumentos financieros derivados		1.258.806	102
Pago de instrumentos financieros derivados.....		(27.247)	(16.054)
Cancelación de arrendamientos financieros		(2.595)	(1.868)
Dividendos pagados	25	(79.792)	(137.429)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes		(4.502)	(3.946)
Intereses pagados		(206.948)	(135.933)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación .		3.779.542	(316.854)
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		3.946.385	(30.198)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio	18	303.499	116.706
Ganancia por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo		88.022	5.713
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período		4.337.906	92.221

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.Gaivronskey – CFO

Tel +(54 11) 4323 7449

ir@irsacp.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Auditores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557 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**