

IRSA

PROPIEDADES
COMERCIALES

Anuncio de Resultados

Primer Trimestre PF 2016



IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima anuncia los resultados para el Primer Trimestre del Período Fiscal 2016:

Hechos destacados del Trimestre

- La ganancia neta para los primeros 3 meses del ejercicio fiscal 2016 fue de ARS 111,1 millones comparado con una ganancia neta de ARS 156,3 millones en igual período de 2015.
- El EBITDA de la Compañía alcanzó los ARS 607,8 millones en el primer trimestre de 2016, un 92,0% superior a igual trimestre de 2015 debido principalmente a la adquisición de oficinas a nuestra controlante IRSA en diciembre de 2014 y mayores ventas de propiedades de inversión. El EBITDA del segmento Centros Comerciales alcanzó los ARS 419,6 millones, un 37,8% superior a igual período de 2015.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 44,5% en el trimestre (36,3% considerando mismos centros comerciales) y la ocupación del portfolio se ubicó en 98.9%.
- Vendimos 7 pisos de oficina del edificio Intercontinental Plaza reconociendo una ganancia de ARS 155,9 millones.
- Con posterioridad al cierre del período, declaramos un dividendo en efectivo por la suma de ARS 283,6 millones (ARS/acción 0,2250 VN\$0,10 y ARS/ADR 9,0015).

Buenos Aires, 09 de Septiembre de 2015 - IRSA Propiedades Comerciales S.A. (NASDAQ: IRCP) (BCBA: IRCP), la mayor empresa de real estate comercial en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para los primeros tres meses del ejercicio fiscal 2016 finalizado el 30 de Septiembre de 2015.

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)

en ARS M	IT 16	IT 15	var (ARS)	var (%)
Ingresos	842,4	575,9	266,5	46,3%
Resultado Operativo	546,4	290,7	255,8	88,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	61,3	25,9	35,4	136,6%
EBITDA	607,8	316,6	291,2	92,0%
Resultado Neto	111,1	156,3	(45,1)	(28,9)%

Los Ingresos de la compañía crecieron un 46,3% en el primer trimestre de 2016, explicado principalmente por el segmento de "Centros Comerciales", producto de la apertura de dos nuevos Centros Comerciales "Distrito Arcos" y "Alto Comahue" durante el ejercicio fiscal 2015, y "Oficinas", debido a la adquisición de edificios a nuestra controlante IRSA durante el segundo trimestre de 2015. El Resultado Operativo alcanzó los ARS 546,4 millones, incrementándose un 88,0% respecto al primer trimestre de 2015. Esta tasa de crecimiento, mayor a la de los ingresos, se debe principalmente a mayores ventas de propiedades de inversión ya que hemos vendido 5.963 m2 del Edificio Intercontinental Plaza ubicado en el barrio de "Montserrat" de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Ganancia Neta para el período bajo análisis disminuyó ARS 45,1 millones debido principalmente a una mayor carga financiera, principalmente como producto de la adquisición financiada de oficinas a IRSA, y la variación del tipo de cambio.

II. Centros Comerciales

Las ventas de nuestros locatarios alcanzaron durante el periodo de tres meses del 2016 ARS 6.588,2 millones, un 44,5% mayores a las de igual periodo de 2015 (36,3% sin considerar las ventas de Distrito Arcos y de Alto Comahue Shopping). Cabe mencionar que en el primer trimestre de 2015 se había observado una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento de las ventas. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 334.055 m² en el periodo bajo análisis y la ocupación se incrementó levemente alcanzando el 98,9%.

Centros comerciales (en ARS M)	IT 16	IT 15	var %
Ingresos	532,8	387,7	37,4%
Resultado Operativo	384,7	280,0	37,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	34,9	24,5	42,8%
EBITDA	419,6	304,5	37,8%

Indicadores Operativos Centros Comerciales	IT 16	IT 15
Superficie Alquilable Total (m ²) ^{[1] [2]}	334.055	310.254
Ventas de Locatarios (ARS MM acumulados 3 M)	6.588,2	4.559,0
Ocupación ^[1]	98,9%	98,5%

(1) Porcentaje sobre el total de superficie alquilable al cierre del período.

(2) No incluye el museo de los niños en Abasto Shopping y Alto Rosario Shopping.

Los ingresos del segmento crecieron en el período un 37,4% en tanto el Resultado Operativo alcanzó los ARS 384,7 millones (+ 37,4% respecto al primer trimestre de 2015). Este incremento se explica principalmente por el incremento de la ganancia bruta. El margen de EBITDA, alcanzó el 78,8%, en línea con los márgenes observados durante el año 2015.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

Centros Comerciales	Fecha de Adquisición	ABL (m ²) ⁽¹⁾	Locales	Ocupación (%) ⁽²⁾	Participación IRSA CP ⁽³⁾	Valor de Libros (ARS miles) ⁽⁴⁾
Abasto ⁽⁵⁾	jul-94	36.669	170	99,8%	100%	110.986
Alto Palermo	nov-97	19.545	144	99,7%	100%	82.853
Alto Avellaneda	nov-97	36.729	138	100,0%	100%	50.549
Alcorta Shopping	jun-97	15.433	106	99,2%	100%	40.004
Patio Bullrich	oct-98	11.636	87	99,4%	100%	62.365
Alto Noa	mar-95	19.073	89	99,7%	100%	13.249
Buenos Aires Design	nov-97	13.889	63	97,9%	53,7%	7.694
Mendoza Plaza	dic-94	42.040	144	96,9%	100%	59.639
Alto Rosario ⁽⁵⁾	nov-04	28.395	146	97,9%	100%	62.793
Córdoba Shopping –Villa Cabrera	dic-06	15.344	107	99,8%	100%	50.749
Dot Baires Shopping	may-09	49.848	154	100,0%	80%	400.429
Soleil Premium Outlet	jul-10	13.993	78	99,4%	100%	83.303
La Ribera Shopping	ago-11	9.787	61	98,7%	50%	26.273
Distrito Arcos ⁽⁶⁾	dic-14	12.127	63	97,3%	90,0%	243.198
Alto Comahue ⁽⁷⁾	mar-15	9.547	102	94,8%	99,1%	311.369
Total		334.055	1.652	98,9%		1.605.453

Notas:

- (1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
- (2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.
- (3) Participación efectiva de la compañía en cada una de sus unidades de negocio.
- (4) Costo de adquisición, más mejoras, menos depreciación acumulada, más ajuste por inflación, de corresponder. Los valores están expresados en miles de pesos (\$).
- (5) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario).
- (6) Apertura 18 de diciembre de 2014.
- (7) Apertura 17 de Marzo de 2015.

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre de los períodos fiscales 2016 y 2015

(ARS millones)

Centros Comerciales	IT 16	IT 15	Var
Alto Palermo	762,4	607,1	25,6%
Abasto	958,6	710,5	34,9%
Alto Avellaneda	873,4	614,1	42,2%
Alcorta Shopping	407,7	314,5	29,6%
Patio Bullrich	246,7	197,8	24,7%
Buenos Aires Design	103,0	75,4	36,5%
Dot Baires	717,4	548,5	30,8%
Soleil	292,1	201,8	44,7%
Distrito Arcos	213,5	-	100%
Alto NOA	310,9	226,0	37,5%
Alto Rosario	593,2	402,6	47,3%
Mendoza Plaza	576,1	423,7	35,9%
Cordoba Shopping	219,7	153,0	43,7%
La Ribera Shopping	152,9	84,0	82,2%
Alto Comahue	160,6	-	100%
TOTAL⁽¹⁾	6.588,2	4.559,0	44,5%

(1) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total IT 16 (ARS MM) 6.214,1, Var 36,3%.

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre de los periodos fiscales 2016 y 2015

Tipo de Negocio	IT 16	IT 15	Var a/a
Tienda Ancla	366,9	297,8	23,2%
Vestimenta y Calzado	3.322,8	2.254,1	47,4%
Entretenimiento	281,9	182,7	54,3%
Hogar	189,8	135,8	39,7%
Restaurant	666,5	450,6	47,9%
Misceláneos	733,6	569,8	28,7%
Servicios	94,3	34,2	174,8%
Electro	932,4	634,0	47,1%
Total⁽¹⁾	6.588,2	4.559,0	44,5%

(1) Sin considerar a Distrito Arcos ni Alto Comahue: Total IT 16 (ARS MM) 6.214,1, Var 36,3%.

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de septiembre de los periodos fiscales 2016 y 2015

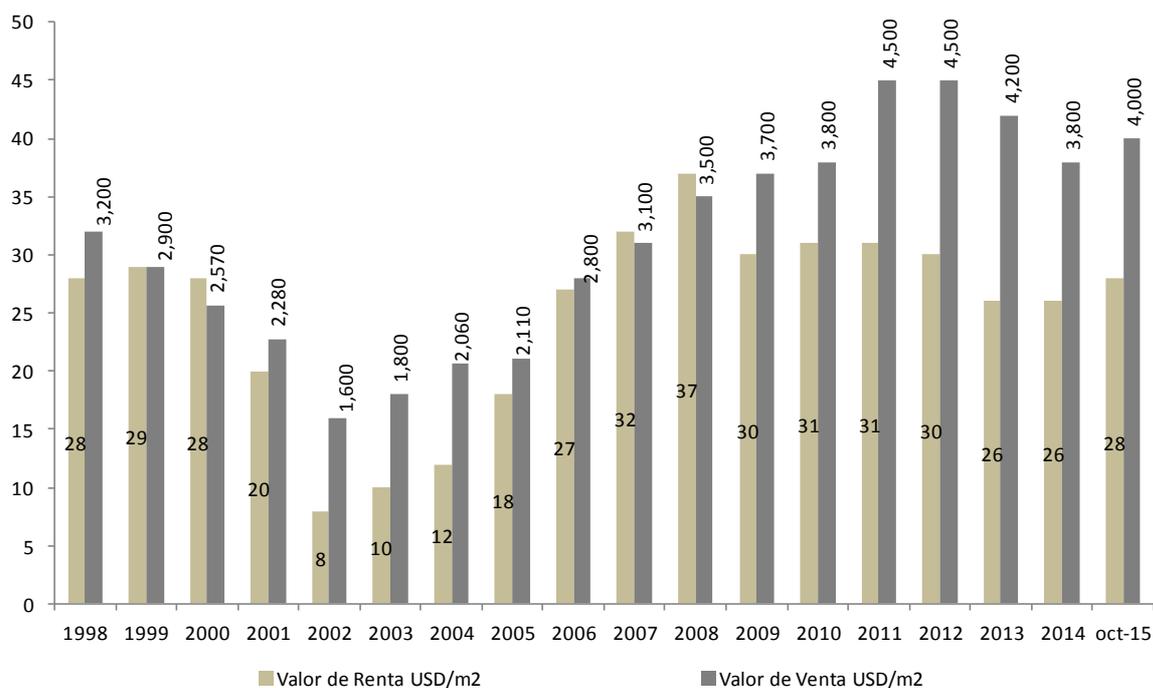
(ARS miles)

Ingresos por Concepto	IT16	IT15	Var %
Alquiler Básico	285.182	215.441	32,4%
Alquiler Complementario	141.002	88.253	59,8%
Total Alquileres de Locales	426.184	303.694	40,3%
Derechos de Admisión	45.079	34.634	30,2%
Comisiones	15.745	14.135	11,4%
Estacionamiento	36.904	24.799	48,8%
Otros	8.867	10.413	(14,8)%
Total Ingresos antes de expensas y FPC	532.779	387.675	37,4%
Expensas y fondo de promoción colectivo	-	-	-
Total ingresos	532.779	387.675	37,4%

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme. Según L.J Ramos, se evidenció un leve ascenso en los niveles de renta y venta de los espacios Premium en el año calendario 2015. La renta promedio se ubicó en USD/m² 28 en tanto la cotización del m² Premium en Buenos Aires alcanzó los USD/m² 4.000. En contraposición a este efecto, la vacancia subió levemente en la ciudad de Buenos Aires en el año calendario 2015, ubicándose en 12,3%, 2,3 pp. por encima de la observada el año pasado.

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



Fuente: L.J Ramos

Durante el primer trimestre de 2016 hemos observado en nuestro segmento de Oficinas el impacto de la operación de adquisición de 5 edificios a nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A en diciembre de 2014. Debido a ello, se observan ingresos en el primer trimestre un 629,3% superiores a los del primer trimestre de 2015. El EBITDA, aumentó un 581,2% en el periodo de tres meses comparado. El margen de EBITDA alcanzó el 77,3%.

en ARS M	IT 16	IT 15	Var a/a
Ingresos	62,1	8,5	629,3%
Resultado Operativo	21,4	5,6	282,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	26,6	1,5	1.730,8%
EBITDA	48,0	7,0	581,2%

	IT 16	IVT 15 ⁽¹⁾	IIIT 15	IIT 15	IT 15
Superficie alquilable	79.945	95.002	95.002	11.242	11.242
Ocupación	96,4%	98,3%	98,9%	100,0%	100,0%
Renta ARS/m ²	238,7	225,6	218,4	169,7	166,7
Renta USD/m ²	25,3	24,8	24,8	19,8	19,7

(1) Incluye los 9 pisos del Edificio Intercontinental vendidos con fecha 30/06/2015.

La superficie alquilable se redujo en el primer trimestre del año 2016 en 15.057 m² producto de las ventas realizadas del edificio Intercontinental Plaza. La ocupación evidenció una leve baja ubicándose en 96,4%

debido a la vacancia de un piso en Torre Bankboston y dos pisos en Suipacha 652/64 que esperamos ocupar en el corto plazo. La renta promedio del portfolio se mantuvo estable en USD/m2 25.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de Septiembre de 2015.

(ARS 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	22/12/14	19.885	100,0%	100,0%	688.854
Torre Bankboston (Della Paolera)	22/12/14	14.873	94,1%	100,0%	523.032
Intercontinental Plaza	22/12/14	7.467	100,0%	100,0%	220.267
Bouchard 710	22/12/14	15.014	100,0%	100,0%	506.386
Suipacha 652/64	22/12/14	11.465	82,8%	100,0%	120.375
Dot Building	28/11/06	11.242	100,0%	80,0%	118.528
Subtotal Oficinas		79.945	96,4%	N/A	2.177.442
Otras Propiedades					
Ex - Nobleza Piccardo(4)	31/05/11	109.610	100,0%	50,0%	10.085
Otras Propiedades(5)	N/A	38.646	49,9%	N/A	11.666
Subtotal Otras Propiedades		148.256	68,3%	N/A	21.751
TOTAL OFICINAS Y OTROS		228.201	78,2%	N/A	2.199.193

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30/09/15. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30/09/15.

(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: Lindero Dot, Ferro, Anchorena 665 y Chanta IV.

IV. Otros

Se agrupan en este concepto los segmentos "Ventas y Desarrollos", y "Operaciones Financieras".

en ARS M	Ventas y Desarrollos ¹			Operaciones Financieras ²		
	IT 16	IT 15	Var %	IT16	IT15	Var %
Ingresos	1,2	3,6	(68,2)%	-	0,1	(49,1)%
Resultado por Venta de Prop.de Inversion	155,9	-	-	-	-	-
Resultado Operativo	146,4	2,4	5.991,4%	(0,1)	8,6	(101,5)%
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-
EBITDA	146,4	2,4	5.991,4%	(0,1)	8,6	(101,5)%

¹ IT16: Incluye la venta del Departamento Entre Rios. IT 15: incluye la venta de Departamentos de Rosario (Condominios del Alto).

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

El segmento Ventas y Desarrollos, presentó menores ingresos comparado con el primer trimestre de 2015, que registró operaciones por ARS 3,6 millones debido a las ventas de Condominios del Alto I (Parcela 2G), respecto de la venta del Departamento Entre Rios por \$ 1,2 millones en el primer trimestre 2016. El Resultado Operativo y el EBITDA, se incrementó debido a mayores resultados de ventas de propiedades de inversión en comparación con el mismo trimestre de 2015, producto de la venta de 5.963 m2 correspondientes a 7 pisos, 56 unidades de cocheras y 3 unidades de bauleras del Edificio Intercontinental Plaza ubicado en el barrio de Montserrat de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que ha generado una ganancia de \$155,9 millones. El segmento de Operaciones financieras tuvo una actividad residual durante el primer trimestre de 2016, comparado con una ganancia

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2015
(Expresado en miles de pesos)

Concepto	Resultado por segmento	Expensas y FPC	Negocios conjuntos*	Eliminaciones inter-segmentos	Estado de resultados
Ingresos	596.082	251.878	(5.564)	-	842.396
Costos	(105.469)	(255.812)	2.899	-	(358.382)
Ganancia bruta	490.613	(3.934)	(2.665)	-	484.014
Resultado por venta de propiedades	155.868	-	-	-	155.868
Gastos generales y de administración	(53.473)	-	113	27	(53.333)
Gastos de comercialización	(35.558)	-	258	-	(35.300)
Otras ganancias operativas, netas	(5.117)	-	341	(27)	(4.803)
Ganancia operativa	552.333	(3.934)	(1.953)	-	546.446

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

VI. Deuda Financiera Consolidada

Nuestra deuda neta consolidada al 30 de septiembre de 2015 ascendía a US\$ 390,0 millones.

A continuación se detallan los componentes de la deuda de IRSA CP:

Tipo de Deuda	Moneda de Emisión	Monto Remanente (USD millones) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
ON Clase I ⁽³⁾	USD	120,0	7,88%	May-17
ON IRSA CP Clase I	ARS	43,2	26,5% / Badlar + 400 bps	Mar-17
Deuda de Corto Plazo ⁽²⁾	ARS	21,5	Variable	-
Préstamo Bancario Corto Plazo	ARS	15,4	23,00%	Sep-16
Sindicado Arcos	ARS	1,4	15,01%	Nov-15
Sindicado Neuquén	ARS	3,9	15,25%	Jun-16
Préstamo Com. 5319	ARS	0,3	15,01%	Dic-15
Otras Préstamos	ARS	2,4	-	-
Deuda compra de activos	USD	246,4	8,50%	Jul-20
Total Deuda IRSA CP	USD	454,5		
Caja Consolidada		62,8		
Recompra de Deuda		1,7		
Deuda Neta Consolidada		390,0		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ a tipo de cambio 9,422 \$ 1 US\$, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye descubiertos bancarios y caución tomadora.

(3) Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía posee bonos por monto de valor nominal de US\$1,7 millones.

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 (\$)	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 con fecha de pago el 17 de noviembre de 2015 (Ver hechos posteriores)

VIII. Hechos Posteriores del Periodo

Octubre 2015: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

El 30 de octubre de 2015, la Asamblea anual de accionistas de la Sociedad por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015, aprobó entre otros, los siguientes puntos: (i) destinar la suma de \$ 283,6 millones en concepto de dividendos en efectivo; (ii) ratificar el dividendo anticipado aprobado por la asamblea de fecha 13 de junio de 2015 por la suma de \$ 298,5 millones; (iii) aprobar las remuneraciones al directorio por las sumas de \$ 76,4 millones y (iv) aprobar la ampliación del monto del Programa global de emisión de obligaciones negociables por el monto máximo en circulación de hasta U\$S 500,0 millones, por un monto adicional de hasta U\$S 100,0 millones.

Noviembre 2015: Pago de Dividendo en Efectivo

Con fecha 3 de noviembre de 2015, la Compañía anunció la puesta a disposición de un dividendo en efectivo de \$283,6 millones equivalente a un monto por acción de \$0,225038677195 (V\$N0,10) y un monto por ARS/ADR de \$9,0015470878 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015, aprobado en Asamblea celebrada el 30 de octubre de 2015, y será distribuido a los accionistas registrados al 16 de noviembre de 2015 (record date). El pago se hará efectivo a partir del 17 de noviembre de 2015.

XIV. Breve comentario sobre perspectivas para el próximo trimestre

El primer trimestre de este nuevo ejercicio 2016 ha evidenciado un sólido crecimiento de nuestros negocios, tanto de centros comerciales como de oficinas Premium. Nuestros últimos desarrollos de centros comerciales "Distrito Arcos" y "Alto Comahue" inaugurados durante el ejercicio pasado están reflejando muy buenos resultados con ventas creciendo a tasas superiores al promedio del portfolio y ocupación plena.

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 al contar con niveles de penetración en términos de ventas y superficie por habitante inferiores al de otros países de la región.

Asimismo, seguiremos trabajando este año en optimizar los rendimientos de nuestros actuales inmuebles a través de mejoras que permitan un mejor aprovechamiento de los metros cuadrados alquilables y mayor funcionalidad y atractivo en beneficio de consumidores y locatarios. En los centros comerciales, continuaremos promoviendo acciones de marketing, eventos, y promociones dirigidas para atraer consumidores, acciones que serán realizadas con el esfuerzo conjunto de la Compañía, de los comercios y de los bancos emisores de tarjetas de crédito y que han demostrado ser muy efectivas en términos de ventas generando muy buena aceptación por parte del público.

Esperamos que durante 2016 la Compañía continúe consolidándose como la compañía líder 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 mejores espacios a nuestros inquilinos. Dada la posición financiera y el bajo endeudamiento, 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 de propiedades y centros comerciales.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados

al 30 de septiembre 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	30.09.15	30.06.15
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	10	3.986.193	4.156.025
Propiedades, planta y equipo	11	108.433	109.394
Propiedades para la venta	12	7.167	8.567
Activos intangibles	13	68.175	69.015
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8,9	189.776	181.918
Activos por impuesto diferido	24	53.347	51.631
Créditos por impuesto a las ganancias y mínima presunta		249	249
Créditos por ventas y otros créditos	16	96.039	90.431
Inversiones en activos financieros	17	332.518	253.546
Total del Activo no corriente		<u>4.841.897</u>	<u>4.920.776</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	12	3.154	3.154
Inventarios	14	15.171	15.347
Créditos por impuesto a las ganancias		375	1.635
Créditos por ventas y otros créditos	16	994.752	808.016
Inversiones en activos financieros	17	532.488	292.320
Efectivo y equivalentes de efectivo	18	591.342	303.499
Total del Activo corriente		<u>2.137.282</u>	<u>1.423.971</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>6.979.179</u>	<u>6.344.747</u>
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		386.584	283.582
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante		<u>1.061.315</u>	<u>958.313</u>
Interés no controlante		188.340	184.834
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>1.249.655</u>	<u>1.143.147</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	19	253.166	247.812
Préstamos	22	3.849.180	3.322.488
Pasivos por impuesto diferido	24	108.205	107.102
Impuesto a las ganancias a pagar		59.896	-
Provisiones	21	9.551	9.392
Total del Pasivo no corriente		<u>4.279.998</u>	<u>3.686.794</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	19	836.687	802.151
Impuesto a las ganancias a pagar		60.706	123.077
Remuneraciones y cargas sociales	20	40.939	94.693
Préstamos	22	484.460	471.255
Instrumentos financieros derivados	23	2.184	-
Provisiones	21	24.550	23.630
Total del Pasivo corriente		<u>1.449.526</u>	<u>1.514.806</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>5.729.524</u>	<u>5.201.600</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>6.979.179</u>	<u>6.344.747</u>

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 tres meses iniciados el 1° de julio de 2015 y 2014 y finalizados el 30 de septiembre de 2015 y 2014

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

	Nota	30.09.15	30.09.14
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	26	590.518	394.231
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo.....	26	251.878	181.704
Costos	27	(358.382)	(245.946)
Ganancia bruta		484.014	329.989
Resultado por venta de propiedades de inversión	10	155.868	-
Gastos generales y de administración	28	(53.333)	(25.860)
Gastos de comercialización	28	(35.300)	(19.298)
Otros resultados operativos, netos.....	30	(4.803)	5.859
Ganancia operativa.....		546.446	290.690
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.....	8,9	(2.642)	23.256
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		543.804	313.946
Ingresos financieros	31	34.421	29.537
Costos financieros	31	(244.656)	(110.673)
Otros resultados financieros.....	31	(160.938)	(5.830)
Resultados financieros, netos		(371.173)	(86.966)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		172.631	226.980
Impuesto a las ganancias	24	(61.499)	(70.722)
Ganancia del período		111.132	156.258
Total de resultados integrales del período		111.132	156.258
 Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		103.002	147.672
Interés no controlante		8.130	8.586
 Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:			
Básico.....		0,08	0,12
Diluido		0,08	0,12

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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2015 y 2014

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

	Nota	<u>30.09.15</u>	<u>30.09.14</u>
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones.....	18	439.771	313.981
Impuesto a las ganancias pagado		<u>(63.327)</u>	<u>(52.701)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>376.444</u>	<u>261.280</u>
Actividades de inversión:			
Aportes irrevocables en asociadas y negocios conjuntos	9	(10.500)	(40)
Adquisición de asociada		-	(9.985)
Venta de participación en asociadas	9	-	19.140
Aumento de propiedades de inversión	10	(46.578)	(60.153)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	11	(2.802)	(7.994)
Anticipos a proveedores.....		(612)	-
Cobros por venta de propiedades de inversión		316.579	-
Adquisición de activos intangibles.....	13	-	(197)
Aumento de activos financieros.....		(1.089.639)	(166.438)
Disminución de activos financieros		479.192	166.770
Préstamos otorgados a partes relacionadas		-	(40)
Intereses cobrados de activos financieros		4.392	8.433
Cobros por préstamos otorgados a partes relacionadas		-	76.817
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividad de inversión		<u>(349.968)</u>	<u>26.313</u>
Actividades de financiación:			
Aportes de capital de accionistas no controlantes		-	277
Emisión obligaciones negociables no convertibles		403.051	-
Préstamos obtenidos		407.363	6.434
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos		-	7.000
Cancelación de préstamos por compra de sociedades.....		-	(105.861)
Cancelación de préstamos		(376.146)	(66.873)
Cancelación de intereses de préstamos de partes relacionadas		(96.006)	-
Cobro de instrumentos financieros derivados		-	102
Pago de instrumentos financieros derivados.....		-	(15.946)
Cancelación de arrendamientos financieros.....		(687)	(592)
Dividendos pagados	25	(42.773)	(384)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes.....		(4.502)	-
Intereses pagados.....		(27.111)	(26.684)
Pagos por contratos de futuros en moneda extranjera		(10.613)	-
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividad de financiación		<u>252.576</u>	<u>(202.527)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>279.052</u>	<u>85.066</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período.....	18	303.499	116.706
Ganancia por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo		8.791	5.255
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período.....		<u>591.342</u>	<u>207.027</u>

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

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsacp.com.ar

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro G. Elsztain –CEO

Daniel R. Elsztain - COO

Matías I.Gaivronsky – 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

Boulevard 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**