

Anuncio de Resultados

IT PF 2019



IRSA Propiedades Comerciales lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al primer trimestre del Período Fiscal 2019

Jueves, 8 de noviembre de 2018, 12:00 PM Buenos Aires (10:00 AM US ET)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, CEO

Daniel Elsztain, COO

Matias Gaivironsky, CFO

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

1-844-717-6831 (toll free) o

1-412-317-6388 (international)

Conference ID # IRSA CP

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=2c36be56-eeed-4397-b0d8-5f4f58b6d7c4>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 20 de noviembre de 2018

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

1-855-669-9658

Replay access code: 10125884

Hechos destacados del período

- La ganancia neta para el periodo de 3 meses de 2019 fue de ARS 7.795 millones comparado con una ganancia de ARS 1.935 millones para el mismo período de 2018. Ello se explica principalmente por mayores resultados por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión que compensaron las pérdidas financieras netas producto de la depreciación cambiaria en Argentina en el trimestre.
- El EBITDA ajustado de la compañía para el período de 3 meses de 2019 alcanzó los ARS 845 millones en el PF 2019, incrementándose un 11,7% respecto del mismo período de 2018. El EBITDA ajustado de los segmentos de Centros Comerciales y Oficinas alcanzaron los ARS 715 millones y ARS 157 millones, creciendo un 10,3% y 67,6% respectivamente.
- Las ventas de nuestros centros comerciales crecieron un 24,1% en el período de 3 meses 2019 comparado con el mismo período de 2018 en tanto la ocupación del Portfolio alcanzo el 98,7%.
- Con fecha 29 de octubre, nuestra Asamblea de Accionistas ha aprobado un dividendo en efectivo por la suma de ARS 545 millones (ARS/acción 4,3249 y ARS/ADR 17,2997). Dividend yield 1,9%.
- Con posterioridad al cierre del período, en noviembre de 2018, hemos adquirido de nuestra controlante IRSA 14.213 m2 del edificio en construcción "Catalinas" por un monto fijo de USD 60,3 millones.

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

Resultados consolidados

En ARS millones	IT 19	IT 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios ⁽¹⁾	1.259,9	987,1	27,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12.431,6	2.323,4	435,1%
Resultado Operativo	13.262,0	3.069,1	332,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	14,2	10,1	40,6%
EBITDA Consolidado⁽²⁾	10.294,3	3.034,7	239,2%
EBITDA Ajustado Consolidado⁽²⁾	844,6	755,8	11,7%
NOI Consolidado⁽³⁾	1020,8	839,4	21,6%
Ganancia del Período	7.795,4	1.934,7	302,9%

(1) No incluye Ingresos por Expensas y FPC

(2) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(3) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los Ingresos de la compañía crecieron un 27,6% en el período de tres meses del ejercicio fiscal 2019 comparado con igual período de 2018, y el EBITDA ajustado creció un 11,7%, explicado principalmente por el segmento de Centros Comerciales que creció un 10,3% alcanzando los ARS 714,9 millones, en tanto el EBITDA Ajustado del segmento de Oficinas alcanzó los ARS 156,7 millones, incrementándose un 67,6% respecto de igual período de 2018.

El Resultado Neto para el período bajo análisis alcanzó los ARS 7.795 millones, un 302,9% superior a la ganancia registrada en el primer trimestre de 2018, explicado principalmente por mayores resultados por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión que compensaron las pérdidas financieras netas generadas por el efecto de la depreciación cambiaria en Argentina.

II. Centros Comerciales

Durante el período de tres meses del ejercicio 2019, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 12.133 millones, un 24,1% por encima de las observadas en igual período de 2018. La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 345,929 m2 en el trimestre, incrementándose en aproximadamente 2.000 m2 producto, principalmente, de la inauguración de los cines del shopping Alto Comahue. La ocupación se ubicó en torno al 98,7% reflejando la calidad de nuestro portfolio.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IT 19	IT 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.038,8	849,6	22,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3.693,7	2.044,0	80,7%
Resultado Operativo	4.397,4	2.685,7	63,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	11,2	6,7	67,2%
EBITDA⁽¹⁾	4.408,6	2.692,4	63,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	714,9	648,4	10,3%
NOI⁽²⁾	857,9	723,0	18,7%
Tipo de cambio promedio (ARS)	32,10	17,28	85,8%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IT 19	IVT 18	IIIT 18	IIT 18	IT 18
Superficie Alquilable Total (m ²)	345.929	344.025	343.023	340.111	339.080
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados)	12.133	11.971	9.358	12.031	9.778
Ocupación	98,7%	98,5%	98,6%	99,1%	98,8%

Los ingresos del segmento aumentaron en el período de tres meses un 22,3%, en tanto el EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 714,9 millones (+10,3% respecto al mismo período de 2018) y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 68,82%. Esto se debe a que las ventas de locatarios y nuestros ingresos han crecido por debajo de la inflación del período, que se ha acelerado luego de la depreciación cambiaria, en tanto los costos junto con los gastos de administración y de comercialización, crecieron en línea con la inflación.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	18.636	137	99,5%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.796	171	99,5%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.033	132	99,0%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.803	115	98,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.397	86	98,8%	100%
Buenos Aires Design	nov-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	13.735	62	90,4%	53,70%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	49.407	157	100,0%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.211	80	99,8%	100%
Distrito Arcos (5)	Dec-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.169	68	100,0%	90,00%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.045	87	96,4%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.358	140	99,3%	100%
Mendoza Plaza Shopping	Dec-94	Mendoza	42.867	141	99,4%	100%
Córdoba Shopping	Dec-06	Córdoba	15.276	105	99,1%	100%
La Ribera Shopping	Aug-11	Santa Fe	10.530	68	96,6%	50%
Alto Comahue (6)	mar-15	Neuquén	11.666	100	97,0%	99,10%
Patio Olmos ⁽⁷⁾	sep-15	Córdoba				
Total			345.929	1.649	98,7%	

(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) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto y 1.261 metros cuadrados en Alto Rosario)

(5) Apertura 18 de diciembre de 2014.

(6) Apertura 17 de marzo de 2015.

(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 30 de septiembre

<i>(por Centro Comercial, en ARS millones)</i>	IT 19	IT 18	Var a/a
Alto Palermo	1.450,9	1.129,9	28,4%
Abasto Shopping	1.644,3	1.317,4	24,8%
Alto Avellaneda	1.452,9	1.215,4	19,5%
Alcorta Shopping	799,3	602,8	32,6%
Patio Bullrich	483,6	335,6	44,1%
Buenos Aires Design	179,8	170,3	5,6%
Dot Baires Shopping	1.254,5	1.019,1	23,1%
Soleil	629,3	531,2	18,5%
Distrito Arcos	566,9	439,7	28,9%
Alto Noa Shopping	534,3	445,2	20,0%
Alto Rosario Shopping	1.170,1	918,5	27,4%
Mendoza Plaza Shopping	946,8	796,5	18,9%
Córdoba Shopping	379,1	321,6	17,9%
La Ribera Shopping ⁽¹⁾	280,0	246,0	13,8%
Alto Comahue	361,6	288,5	25,3%
Total	12.133,4	9.777,7	24,1%

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre

<i>(por Tipo de Negocio, en ARS millones)</i>	IT 19	IT 18	Var a/a
Tienda Ancla	644,1	540,7	19,1%
Vestimenta y calzado	6.424,2	4.985,5	28,9%
Entretenimiento	478,2	415,7	15,0%
Hogar	325,0	277,5	17,1%
Restaurant	1.472,1	1.203,6	22,3%
Misceláneos	1.514,1	1.106,5	36,8%
Servicios	165,4	112,1	47,5%
Electro	1.110,3	1.136,1	-2,3%
Total	12.133,4	9.777,7	24,1%

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de septiembre

<i>(ARS millones)</i>	IT 19	IT 18	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	585,7	470,3	24,5%
Alquileres Porcentuales	218,8	170,9	28,0%
Total de alquileres	804,5	641,2	25,5%
Ingresos por publicidad no tradicional	26,0	16,8	54,8%
Ingresos por cargos de admisión	94,7	73,3	29,2%
Gerenciamiento	14,3	13,6	5,1%
Estacionamiento	70,7	60,0	17,8%
Comisiones	22,1	42,0	-47,4%
Otros	6,3	2,6	142,3%
Ingresos netos de Expensas y FPC	1.038,7	849,6	22,3%
Expensas y FPC	430,2	383,1	12,3%
Total ⁽²⁾	1.468,9	1.232,7	19,2%

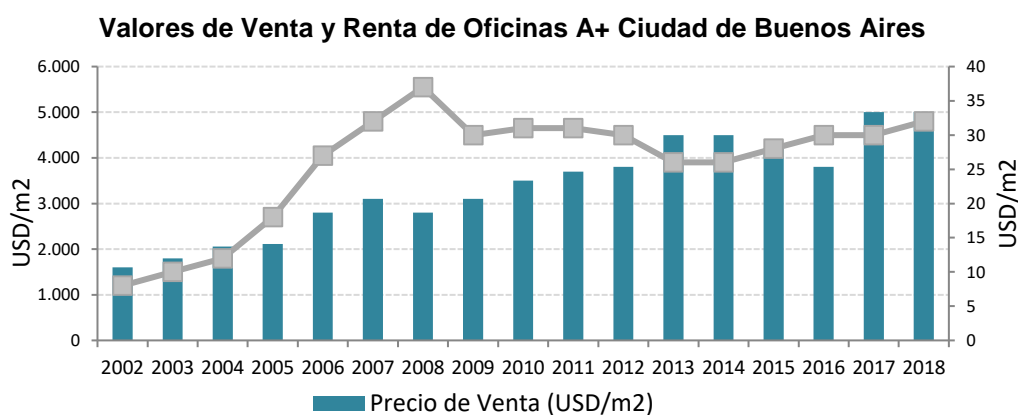
(1) Incluye ingresos de stands \$MM 72,3 acum sep.18.

(2) No incluye Patio Olmos.

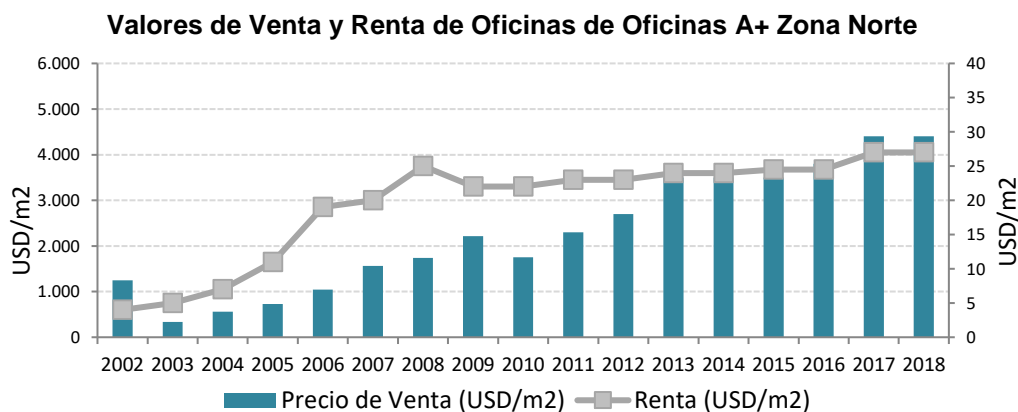
III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado el período de mayor volatilidad cambiaria de los últimos años. El precio por los espacios comerciales Premium permanece en torno a los USD/m² 5.000, en tanto los precios de alquiler subieron levemente respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 32 para el segmento A+, y la vacancia aumentó levemente a niveles del 4,44% a septiembre de 2018.

Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en el potencial de la misma para los próximos años. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m² 27.



Fuente: LJ Ramos.



Fuente: LJ Ramos.

La superficie total alquilable durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2019 fue de 83.213 m², inferior a la observada en el mismo período del año anterior, producto principalmente de la venta de un piso de la torre Intercontinental de aproximadamente 900 m².

La ocupación promedio del portfolio disminuyó a 93,4% en relación al mismo período del año anterior, debido principalmente a la toma de posesión en enero 2018 del 100% de los m² del edificio Philips con una ocupación del 69,8% durante el trimestre, aunque se ha incrementado en relación al trimestre pasado por la ocupación de un piso de Torre BankBoston. En cuanto a la renta promedio, disminuyó levemente a USD/m² 25,7.

(\$ millones)	IT 19	IT 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	201,8	114,3	76,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de Propiedades de Inversión	8.268,7	271,5	2.945,6%
Resultado Operativo	8.423,0	363,3	2.218,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	2,3	1,7	35,3%
EBITDA⁽¹⁾	8.425,3	365,1	2.207,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	156,7	93,5	67,6%
NOI⁽²⁾	179,2	101,7	76,2%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IT 19	IVT 18	IIIT 18	IIT 18	IT 18
Superficie alquilable	83.213	83.213	84.362	84.362	84.362
Ocupación	93,4%	92,3%	91,0%	93,6%	96,7%
Renta ARS/m2	1.061	755	533	497	456
Renta USD/m2	25,7	26,1	26,5	26,5	26,3

Durante el período de tres meses del ejercicio fiscal 2019, los ingresos de oficinas se incrementaron un 76,6% en relación a igual período de 2018, principalmente impulsado por el efecto de la depreciación cambiaria en Argentina en nuestros contratos denominados en dólares. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 67,6% en el primer trimestre de 2019 comparado con igual período del año anterior. El margen de EBITDA alcanzó en el período 77,6%,

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de septiembre de 2018:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA CP
Oficinas				
Edificio República	22/12/2014	19.885	98,4%	100%
Torre Bankboston	22/12/2014	14.873	91,6%	100%
Intercontinental Plaza	22/12/2014	2.979	100,0%	100%
Bouchard 710	22/12/2014	15.014	100,0%	100%
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	86,2%	100%
Dot Building	28/11/2006	11.242	100,0%	80%
Phillips	05/06/2017	7.755	69,8%	100%
Subtotal Oficinas		83.213	93,4%	N/A
Otras Propiedades				
Nobleza Picardo ⁽³⁾	31/05/2011	109.610	78,0%	50%
Otras Propiedades ⁽⁴⁾	N/A	7.941	N/A	N/A
Subtotal Otras Propiedades		117.551	N/A	N/A
Total Oficinas y Otros		200.764	N/A	N/A

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30 de septiembre de 2018. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de septiembre de 2018.

(3) A través de Quality Invest S.A.

(4) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Anchorena 545 (Chanta IV) y terreno Intercontinental.

IV. Ventas y Desarrollos y Otros

Dentro del segmento "Otros" se incluye las actividades de Centro de Convenciones, Ferias y Entretenimientos a través de la participación indirecta en La Rural S.A. y La Arena S.A y la participación en Tarshop y Avenida Inc.

en ARS Millones	Ventas y Desarrollos			Otros		
	3M 19	3M 18	Var %	3M 19	3M 18	Var %
Ingresos	14,9	33,4	-55,4%	16,1	-	-
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	1.134,3	47,4	2.293,0%	32,8	-	-
Resultado Operativo	1.129,6	64,7	1.645,9%	26,3	6,3	317,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	0,4	0,3	33,3%	-	-	-
EBITDA⁽¹⁾	1.130,0	64,9	1.641,1%	26,3	6,3	3.171,5%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-4,3	17,6	-124,4%	-6,5	6,3	-203,2%
NOI⁽²⁾	8,2	25,5	-67,8%	-6,4	-0,1	6.300,0%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos cayeron un 55,4% durante el primer trimestre del ejercicio 2019 comparado con igual período del año anterior, ya que durante el trimestre sólo se vendieron dos cocheras de Astor Beruti por ARS1,4 millones mientras que en el mismo período del año anterior se vendieron unidades de departamento y cocheras de Astor Beruti por un monto mayor. El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue negativo en ARS 4,3 millones durante el primer trimestre de 2019.

En los ingresos del segmento Otros se incluyen ingresos de La Rural y La Arena. El EBITDA Ajustado del segmento Otros fue negativo en ARS 6,5 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2019 producto, principalmente, de mayores gastos de administración.

V. CAPEX

	Desarrollos				
	Centros comerciales: Expansiones			Oficinas: Nuevas	
	Alto Palermo	Alto Rosario	Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)	Polo Dot (1° etapa)	Catalinas ⁽²⁾
					
Inicio de Obra	PF2019	PF2018	PF2018	PF2017	PF2017
Apertura estimada	PF2020	PF2019	PF2019/20	PF2019	PF2020
ABL (m2)	3.900	2.000	12.800	32.000	16.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	100%	100%	100%	80%	45%
Monto de inversión (millones)	USD 28	USD 3,0	USD 13,7	~ARS 1.000	~ARS 720
Avance de Obra (%)	0%	0%	0% - 90% ⁽¹⁾	91%	22%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 4,5	USD 0,4	USD 1,3	USD 8-10	USD 6-8

(1) Avance Obra Falabella

(2) No incluye compra efectuada con posterioridad al cierre del período.

Expansiones de Centros Comerciales

Durante el ejercicio 2019, prevemos incorporar aproximadamente 15.000 m2 de las obras de ampliación en curso de algunos de nuestros centros comerciales. Recientemente inauguramos 6 salas de cines en Alto Comahue por 2.200 m2, y próximamente sumaremos una tienda Sodimac en Mendoza Plaza Shopping de aproximadamente 12.800 m2 a la vez que expandiremos su tienda Falabella y 2.000 m2 de ampliación en Alto Rosario donde recientemente inauguramos una gran tienda Zara.

En septiembre de 2018 lanzamos ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 4.000 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015.

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 4 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, estamos desarrollando 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 la totalidad de la superficie. La inversión total estimada asciende a la suma estimada de ARS 1.000 millones, y al 30 de septiembre de 2018, el grado de avance de obra era del 91%.

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 contaba al 30 de septiembre de 2018 con 16.000 m2 correspondientes a 14 pisos y 142 cocheras del edificio en construcción. La inversión estimada correspondiente a IRSA Propiedades Comerciales, al 30 de septiembre de 2018 asciende a la suma de ARS 720 millones y el grado de avance del desarrollo era del 22%.

El 1ro de noviembre de 2018, con posterioridad al cierre del trimestre, el Directorio aprobó la adquisición a la compañía controlante (IRSA) de 14.213 m2 de ABL del edificio Catalinas. El precio de la transacción fue establecido en la suma fija de aproximadamente USD 60,3 millones equivalente a USD 4.200/m2.

VI. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado

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

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2018

Concepto (Expresado en millones de pesos)	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Estado de resultados
Ingresos	1.272	467	-12	1.727
Costos	-133	-481	6	-608
Ganancia bruta	1.139	-14	-6	1.119
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13.129	-	-698	12.431
Gastos generales y de administración	-152	-	1	-151
Gastos de comercialización	-113	-	1	-112
Otros resultados operativos, netos	-26	-	1	-25
Ganancia operativa	13.977	-14	-701	13.262

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

VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 30 de septiembre de 2018, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 264,8 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	0,3	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRCP Clase IV	USD	140,0	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		535,3		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾		270,5		
Deuda Neta Consolidada		264,8		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 41,25, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias. Incluye negocios conjuntos.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en Activos Financieros Corrientes y nuestra tenencia en las Obligaciones Negociables convertibles de TGLT.

Con fecha 16 de febrero de 2018, Panamerican Mall S.A, controlada en un 80% por IRSA Propiedades Comerciales S.A. y propietaria de Dot Baires Shopping, el edificio Dot y reservas aledañas en el complejo comercial Polo Dot, tomó un préstamo con una entidad bancaria no relacionada, por la suma de USD 35,0 millones a 5,2365% con vencimiento en 2023. Los fondos serán destinados principalmente a la finalización de la obra del edificio de oficinas Polo Dot 1º etapa.

VIII. Dividendos

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

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

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

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

Año	Dividendos en efectivo (\$)	Dividendos en acciones	Total por acción (\$)
2006	29.000.000	-	0,0372
2007	47.000.000	-	0,0601
2008	55.721.393	-	0,0712
2009	60.237.864	-	0,0770
2010	56.000.000	-	0,0716
2011	243.824.500	-	0,1936
2012	294.054.600	-	0,2334
2013	306.500.000	-	0,2432
2014	407.522.074	-	0,3234
2015	437.193.000	-	0,3469
2016	283.580.353	-	0,2250
2017	770.000.000	-	6,1000 ^(*)
2018	680.000.000	-	5,3962
2019	545.000.000	-	4,3249

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

Con fecha 29 de Octubre, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA Propiedades Comerciales ha dispuesto que pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 9 de noviembre de 2018 (“Fecha de Puesta a Disposición”), un dividendo en efectivo de \$ 545.000.000.- (moneda de curso legal en Argentina) equivalente al 432,491456310% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) \$4,32491456310 y un monto por ADR's (Pesos por ADR Arg.) de \$17,2996582524 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018, pagadero a todos los accionistas que revistan tal calidad al 8 de noviembre de 2018 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

IX. Hechos Relevantes del período y Posteriores

Julio 2018: Adquisición de Inmueble Maltería Hudson

En julio de 2018 IRSA CP ha adquirido, para su subsidiaria “La Maltería S.A”, controlada directa o indirectamente en un 100% por la sociedad, el predio conocido como “Maltería Hudson”, de 147.895 m2 de superficie de tierra y aproximadamente 40.000 m2 de superficie construida ubicado en la intersección de la Ruta 2 y Autopista Buenos Aires - La Plata, principal vía de conexión con el sur del Gran Buenos Aires y la Costa Atlántica, en la localidad de Hudson, provincia de Buenos Aires.

El precio de la operación se fijó en la suma de USD 7,0 millones, los cuales ya fueron abonados en su totalidad.

Por otra parte, quedan pendientes de escrituración dos inmuebles linderos al predio “Maltería” de una superficie aproximada de 49.000 m2 y 57.000 m2 respectivamente por un monto total de USD 720.825 (Dólares estadounidenses setecientos veinte mil ochocientos veinticinco), de los cuales ya fue abonado el 10% y el saldo será abonado al momento de la firma de la escritura.

Cabe mencionar que la sociedad, en forma simultánea, ha firmado con una tercera parte no relacionada una opción de venta de entre un 15% y un 30% de las acciones de “La Maltería S.A.” al precio de adquisición más un interés determinado por un plazo de 6 meses.

Esta adquisición prevé el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos, con una capacidad constructiva total de aproximadamente 177.000 m2, dado que el predio reúne características de localización y escala adecuados para un desarrollo inmobiliario de gran potencial.

Octubre 2018: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 29 de octubre de 2018, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 545 millones.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2018.
- La delegación en el directorio de la facultad para renovar términos y condiciones de las emisiones negociables del programa global de emisión de obligaciones negociables por hasta US\$600 millones.

X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2018	30.09.2017
Activo no corriente	70.596	40.548
Activo corriente	13.277	7.264
Total Activo	83.872	47.811
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	43.633	24.026
Interés no controlante	2.106	925
Total Patrimonio Neto	45.740	24.951
Pasivo no corriente	35.982	21.258
Pasivo corriente	2.151	1.602
Total Pasivo	38.133	22.860
Total Pasivo y Patrimonio Neto	83.872	47.811

XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2018	30.09.2017
Resultado operativo	13.262	3.069
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	533	43
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	13.795	3.112
Ingresos financieros	856	72
Costos financieros	-7.543	-487
Otros resultados financieros	2.659	199
Resultados financieros, netos	-4.028	-217
Resultado antes de impuesto a las ganancias	9.766	2.895
Impuesto a las ganancias	-1.971	-960
Resultado del período	7.795	1.935
Resultado integral del período	7.795	1.935
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	7.087	1.881
Interés no controlante	708	54

XII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.09.2018	30.09.2017
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	1.260	817
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión	832	-1.085
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación	-471	2.078
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1.621	1.810
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.643	1.808
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	509	4
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5.773	3.622

XIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)	30.09.2018		30.09.2017	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	13.277	6,17	7.264	4,53
PASIVO CORRIENTE	2.151		1.602	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	38.133	0,87	22.860	0,95
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	43.633		24.026	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	43.633	1,14	24.026	1,05
PASIVO TOTAL	38.133		22.860	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	70.596	0,84	40.548	0,85
ACTIVO TOTAL	83.872		47.811	

XIV. Reconciliación de EBITDA

En esta Reseña Informativa presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio, excluyendo: i) Intereses financieros ganados; ii) Intereses financieros perdidos; iii) impuesto a las ganancias; y iv) depreciación y amortización. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

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

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2018	2017
Ganancia del Período	7.795	1.935
Intereses financieros ganados	-72	-28
Intereses financieros perdidos	586	162
Costos financieros capitalizados	-	-4
Impuesto a las ganancias	1.971	960
Depreciación y Amortización	14	10
EBITDA (no auditado)	10.294	3.035
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado	-12.432	-2.323
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-533	-43
Diferencia de cambio, neta	6.140	258
(Ganancia) por instrumentos financieros derivados	-218	2
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-2.441	-201
Otros costos financieros	34	28
EBITDA ajustado (no auditado)	844	756
Margen EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	66,98%	76,60%

(1) El margen de EBITDA ajustado se calcula como el EBITDA Ajustado, dividido por el ingreso de ventas, alquileres y servicios

XV. Reconciliación de NOI

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Resultado Operativo Neto ("NOI"). Definimos NOI como la Ganancia bruta derivada de operaciones, menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado, más Depreciación y amortización.

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

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2018	2017
Ganancia bruta	1.119	887
Gastos de comercialización	-112	-58
Depreciación y amortización	14	10
NOI (no auditado)	1.021	839

XVI. Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Ganancia del periodo más Depreciación y amortización de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y amortización de costos iniciales de arrendamientos, menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, más Impuesto diferido, y menos Interés no controlante.

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

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

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2018	2017
Ganancia del período	7.795	1.935
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-12.432	-2.323
Depreciación y amortización	14	10
Diferencia de cambio, neta	6.140	258
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-218	2
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-2.441	-201
Otros costos financieros	34	28
Impuesto diferido	1.958	872
Interés no controlante	-21	-20
FFO Ajustado (no auditado)	829	561

XVII. Breve comentario sobre perspectivas para el Ejercicio

Durante el período en cuestión, evidenciamos una desaceleración en el consumo en nuestros shoppings, cuyas ventas crecieron en el trimestre por debajo de la inflación, que se ha acelerado en los últimos meses tras la depreciación cambiara en Argentina. El 2019 se presenta como un desafío para el consumo de nuestros shoppings dado el contexto de recesión económica y elevada inflación. Nuestro negocio de oficinas continúa sólido con ingresos atados al dólar que nos permite compensar parcialmente el efecto de la devaluación.

En materia de inversiones, durante el presente ejercicio, prevemos incorporar aproximadamente 15.000 m2 de las obras de ampliación en curso de algunos de nuestros centros comerciales. También pondremos en operación el edificio de oficinas "Polo Dot", de 32.000 m2 de ABL, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, que ya se encuentra alquilado en su totalidad a locatarios de gran nivel como la compañía de e-commerce "Mercado Libre" y la de retail "Falabella". Asimismo, se ha lanzado la obra de ampliación de Alto Palermo Shopping, el shopping más rentable del portafolio, sobre el terreno lindero de propiedad de la Sociedad.

Adicionalmente, avanzaremos en el desarrollo de 35.468 m2 de ABL del edificio "Catalinas" ubicado en una de las zonas más *premium* para el desarrollo de oficinas en la Argentina, de los cuales IRSA CP poseía 16.012 m² y adquirió, con posterioridad al cierre del trimestre, 14,213 m2 adicionales a su compañía controlante IRSA.

Además de los proyectos en curso, la compañía cuenta con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en Argentina en un contexto de una industria de alto potencial. Esperamos contar con las condiciones económicas, financieras y gubernamentales para poder ir ejecutando nuestro plan de crecimiento.

Esperamos que durante 2019 IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder en real estate comercial en Argentina. Con aproximadamente 500.000 m² de Area Bruta Locativa distribuidos entre los mejores shoppings y oficinas del país, así como en proyectos en curso (Polo Dot y Catalinas), un potencial para casi duplicar el portafolio en reservas de tierras existentes, un bajo nivel de endeudamiento y una gran trayectoria en el acceso al mercado de capitales, creemos que contamos con una sólida posición para capitalizar las diversas oportunidades que puedan surgir en el futuro en nuestro país.

Eduardo S. Elsztain

Presidente

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de situación financiera intermedios condensados consolidados

al 30 de septiembre de 2018 y 30 de junio de 2018

(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>30.09.18</u>	<u>30.06.18</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	66.867.619	54.054.811
Propiedades, planta y equipo	9	119.395	109.437
Propiedades para la venta	10	61.350	61.362
Activos intangibles	11	228.270	213.051
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	1.955.811	1.433.522
Activos por impuesto diferido	18	46.153	60.734
Créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta		156.150	156.152
Créditos por ventas y otros créditos	13	1.125.625	955.509
Inversiones en activos financieros	12	35.297	29.139
Total del Activo no corriente		<u>70.595.670</u>	<u>57.073.717</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10	206	206
Inventarios		26.219	24.882
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		54.129	43.269
Créditos por ventas y otros créditos	13	2.030.001	1.766.075
Inversiones en activos financieros	12	5.383.828	5.145.463
Instrumentos financieros derivados	12	9.721	47.360
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	5.772.701	3.643.131
Total del Activo corriente		<u>13.276.805</u>	<u>10.670.386</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>83.872.475</u>	<u>67.744.103</u>
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		43.633.486	36.565.015
Interés no controlante		2.106.271	1.397.872
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>45.739.757</u>	<u>37.962.887</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	573.536	483.908
Impuesto a la ganancia mínima presunta a pagar		10.216	-
Instrumentos financieros derivados	12	26.991	-
Préstamos	16	21.978.302	15.362.726
Pasivos por impuesto diferido	18	13.369.474	11.425.496
Provisiones	17	23.577	12.258
Total del Pasivo no corriente		<u>35.982.096</u>	<u>27.284.388</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	1.860.069	1.870.552
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		26.669	46.061
Remuneraciones y cargas sociales		90.577	184.196
Préstamos	16	115.748	305.481
Instrumentos financieros derivados	12	16.609	46.711
Provisiones	17	40.950	43.827
Total del Pasivo corriente		<u>2.150.622</u>	<u>2.496.828</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>38.132.718</u>	<u>29.781.216</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>83.872.475</u>	<u>67.744.103</u>

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017**

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

	Nota	30.09.18	30.09.17
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	19	1.259.892	987.052
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	19	467.191	409.933
Costos	20	<u>(608.136)</u>	<u>(509.924)</u>
Ganancia bruta		<u>1.118.947</u>	<u>887.061</u>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	12.431.610	2.323.394
Gastos generales y de administración	20	(150.860)	(82.432)
Gastos de comercialización	20	(112.337)	(57.791)
Otros resultados operativos, netos	21	<u>(25.381)</u>	<u>(1.171)</u>
Ganancia operativa		<u>13.261.979</u>	<u>3.069.061</u>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	532.542	42.593
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		<u>13.794.521</u>	<u>3.111.654</u>
Ingresos financieros	22	855.749	71.615
Costos financieros	22	(7.543.195)	(487.107)
Otros resultados financieros	22	2.659.144	198.707
Resultados financieros, netos		<u>(4.028.302)</u>	<u>(216.785)</u>
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		<u>9.766.219</u>	<u>2.894.869</u>
Impuesto a las ganancias	18	<u>(1.970.830)</u>	<u>(960.133)</u>
Ganancia del período		<u>7.795.389</u>	<u>1.934.736</u>
Total de resultados integrales del período		<u>7.795.389</u>	<u>1.934.736</u>
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		7.086.990	1.881.142
Interés no controlante		708.399	53.594
Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:			
Básico		56,24	14,93
Diluido		56,24	14,93

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017
Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017**

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

	Nota	<u>30.09.18</u>	<u>30.09.17</u>
Actividades operativas			
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	14	1.292.402	861.016
Impuesto a las ganancias pagado		(32.305)	(43.757)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>1.260.097</u>	<u>817.259</u>
Actividades de inversión			
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos		(8.250)	(7.500)
Adquisición de propiedades de inversión		(389.642)	(168.060)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(8.696)	(4.094)
Anticipos a proveedores		(58.866)	(40.010)
Adquisición de activos intangibles		(20.501)	(9.867)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(3.921.937)	(2.441.507)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros		5.140.507	1.576.311
Préstamos otorgados, neto		7.856	(12.340)
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		91.444	21.650
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión		<u>831.915</u>	<u>(1.085.417)</u>
Actividades de financiación			
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		-	2.365.003
Cancelación de préstamos		-	(12.068)
Cancelación de arrendamientos financieros		(2.344)	(404)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes		(36.400)	-
Pagos de instrumentos financieros derivados		(198.670)	(7.706)
Cobro de instrumentos financieros derivados		451.606	8.078
Intereses pagados		(692.495)	(274.640)
Préstamos de corto plazo, netos		6.886	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades de financiación		<u>(471.417)</u>	<u>2.078.263</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>1.620.595</u>	<u>1.810.105</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio	12	3.643.131	1.807.544
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		508.975	4.161
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	12	<u>5.772.701</u>	<u>3.621.810</u>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros 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 BYMA: **IRCP** / Símbolo Nasdaq: **IRCP**