

**IRSA**

PROPIEDADES  
COMERCIALES

# Anuncio de Resultados IIT PF 2021



**IRSA Propiedades Comerciales lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al segundo trimestre del Período Fiscal 2021**

**Miércoles, 10 de febrero de 2021, 11:00 AM Buenos Aires (09:00 AM US ET)**

La conferencia será dirigida por:

**Daniel Elsztain. CEO**

**Matias Gaivironsky, CFO**

Para poder participar por favor acceder a través del siguiente enlace (unirse como espectador):

<https://irsacorp.zoom.us/j/83823965976?pwd=Rit3enJqY05KN2l3SkIDcEZrdXRRdz09>

Webinar ID: 838 2396 5976

Contraseña: 967854

Además, puede participar comunicándose al:

**Argentina: +54 112 040 0447 o +54 115 983 6950 o +54 341 512 2188 o +54 343 414 5986**

**Israel: +972 55 330 1762 o +972 3 978 6688**

**Brasil : +55 11 4700 9668 o +55 21 3958 7888 o +55 11 4632 2236 o +55 11 4632 2237**

**EEUU: +1 346 248 7799 o +1 646 558 8656 o +1 669 900 9128 o +1 253 215 8782 o +1 301 715 8592**

**Chile: +56 232 938 848 o +56 41 256 0288 o +56 22 573 9304 o +56 22 573 9305 o +56 23 210 9066**

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

## Hechos destacados del período

- El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2021 registró una ganancia de ARS 5.285 millones comparado con una pérdida de ARS 341 millones en igual período de 2020, explicada principalmente por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y mayores resultados financieros netos.
- El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 8.883 millones en el primer semestre del ejercicio 2021, incrementándose 90,7% con respecto a 2020 explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 7.393 millones producto de las ventas realizadas de los edificios Bouchard 710 y de la Torre Boston. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 1.641 millones, lo que representa una caída del 66% en relación con el mismo período del ejercicio anterior.
- Las ventas de locatarios en Centros Comerciales cayeron un 11,4% en términos reales en el segundo trimestre del ejercicio 2021 comparado con 2020 observándose una recuperación respecto de los trimestres previos dadas las reaperturas en octubre de 2020. La ocupación del portfolio se redujo al 88,3%.
- Con relación al segmento de oficinas, en diciembre 2020, incorporamos al portafolio el edificio “261 Della Paolera”, nueva sede central de la Sociedad. El edificio se encuentra ocupado al 74,6%.
- Durante el primer semestre de 2021, hemos vendido aproximadamente 29,654 m2 de oficinas por un monto total de USD 170,6 millones.
- Con fecha 25 de noviembre de 2020, distribuimos un dividendo en efectivo por la suma de ARS 9,700 millones.

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

### **Contexto económico en el que opera el Grupo**

El Grupo opera en un contexto complejo tanto por las condiciones macroeconómicas, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, como regulatorias, sociales y políticas, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Los resultados de las operaciones pueden verse afectados por las fluctuaciones en el índice de inflación y en el tipo de cambio respecto del peso frente a otras monedas, principalmente el dólar, las variaciones en las tasas de interés las cuales tienen un impacto en el costo de capital, los cambios en las políticas gubernamentales, control de capitales y otros acontecimientos políticos o económicos tanto a nivel local como internacional.

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (SARS-COV-2), que causó un síndrome respiratorio agudo severo (COVID-19) apareció en Wuhan, China. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el COVID-19 era una pandemia. En respuesta, los países han adoptado medidas extraordinarias para contener la propagación del virus, incluida la imposición de restricciones a los viajes y el cierre de fronteras, el cierre de negocios considerados no esenciales, instrucción a los residentes a practicar distanciamiento social, implementación de cuarentenas, entre otras medidas. La pandemia en curso y estas medidas gubernamentales extraordinarias están afectando la actividad económica mundial, arrojando como resultado una volatilidad significativa en los mercados financieros mundiales.

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y hasta el 29 de enero de 2021, más de 1.900.000 casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas sanitarias de aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional que comenzó el 19 de marzo de 2020 y que se extendió hasta el 8 de noviembre de 2020 inclusive en el Área Metropolitana de Buenos Aires aunque se ha prolongado en algunas ciudades del interior del país. Entre estas medidas que afectaron la economía local se destacan: la ampliación de la emergencia pública en materia sanitaria, el cierre total de fronteras, la suspensión de vuelos internacionales y de cabotaje, la suspensión del transporte terrestre de media y larga distancia, la suspensión de espectáculos artísticos y deportivos cierre de negocios no considerados esenciales, incluidos los centros comerciales y hoteles.

Esta serie de medidas afectaron gran parte de las compañías argentinas, que experimentaron una caída de sus ingresos y un deterioro en la cadena de pagos. En este marco, el gobierno argentino anunció distintas medidas destinadas a paliar la crisis financiera de las compañías afectadas por la pandemia del COVID-19. Asimismo, cabe destacar que, al estancamiento de la economía argentina, se suma un contexto de crisis internacional como consecuencia de la pandemia del COVID-19. En este escenario se evidenció una fuerte contracción de la economía argentina.

Adicionalmente el gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda con el Fondo Monetario Internacional. En caso de que la Argentina logre un resultado favorable y acuerde la reestructuración de su deuda con el FMI, esto podría impactar favorablemente en la economía argentina, en el mediano y largo plazo.

En el ámbito local, se visualizan, las siguientes circunstancias:

- En noviembre de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del (3,7%) respecto al mismo mes de 2019, y del 1,4% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista del año 2020 alcanzó el 36,1%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en diciembre de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 49,8% i.a. Los analistas que participan del REM prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 5,5%.
- En el periodo de diciembre 2019 a diciembre 2020, el peso se depreció 40,5% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 31 de diciembre de 2020 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 70% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que

impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

## **Pandemia de COVID-19**

Tal como se describe más arriba, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio del Grupo. A continuación, se establecen los impactos estimados actuales de la pandemia de COVID-19 en la Compañía a la fecha de estos estados financieros:

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el 20 de marzo de 2020, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Las reaperturas comenzaron en los centros comerciales del interior del país durante los meses de mayo, junio y julio de 2020. En agosto, se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires y en octubre de 2020 abrieron los centros comerciales del Grupo en la Ciudad y el Gran Buenos Aires. Desde octubre hasta la fecha de los presentes Estados Financieros, todos los centros comerciales del Grupo se encuentran abiertos operando con estrictos protocolos que incluyen horarios reducidos de 8 horas y restricciones de público, distanciamiento social, entre otras medidas de seguridad e higiene. El protocolo del rubro Entretenimiento es aún más riguroso con los cines cerrados en la mayoría de los casos. Si bien esperamos ir retomando plenamente la actividad en nuestros centros comerciales, la incertidumbre de la situación podría originar retrocesos en las aperturas ya realizadas.
- Dado el cierre de los centros comerciales, el Grupo ha decidido condonar la facturación y el cobro del Valor Mensual Asegurado (V.M.A.) hasta el 30 de septiembre de 2020, con algunas excepciones, y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo periodo, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Adicionalmente, se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios. Como resultado de lo anterior, el impacto en los centros comerciales es una disminución de los ingresos por alquileres y servicios del 82,4% en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con igual período del ejercicio anterior y de un incremento del 12,6% comparado con el trimestre inmediato anterior.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DIRECTV Arena, establecimientos que el Grupo posee en forma directa o indirecta, se encuentran cerrados desde el día 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DIRECTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.

La Sociedad cuenta con una posición de caja y equivalentes (incluyendo inversiones financieras corrientes) al 31 de diciembre de 2020 de aproximadamente USD 84,9 millones. Por otra parte, no cuenta con vencimientos de deuda de corto plazo, con excepción de deuda bancaria por USD 24,6 millones.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido y difícil de predecir integralmente. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios y su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses.

La Compañía está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios del Grupo.

## Resultados consolidados en moneda corriente

(en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios <sup>(1)</sup>	2.098	3.715	-43,5%	3.094	6.814	-54,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-14.880	-6.739	120,8%	3.228	2.816	14,6%
Resultado Realizado por el cambio de Valor razonable de Propiedades de Inversión <sup>(4)</sup>	1.955	672	190,9%	7.915	672	1.077,8%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-13.760</b>	<b>-4.083</b>	<b>237,0%</b>	<b>4.079</b>	<b>7.633</b>	<b>-46,6%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	38	106	-64,2%	117	185	-36,8%
<b>EBITDA Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>-11.932</b>	<b>-1.914</b>	<b>523,4%</b>	<b>8.279</b>	<b>3.238</b>	<b>156%</b>
<b>EBITDA Ajustado Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>3.113</b>	<b>2.417</b>	<b>28,8%</b>	<b>8.883</b>	<b>4.657</b>	<b>90,7%</b>
<b>NOI Consolidado<sup>(3)</sup></b>	<b>3.585</b>	<b>2.830</b>	<b>26,7%</b>	<b>9.894</b>	<b>5.508</b>	<b>79,6%</b>
<b>Resultado del Período</b>	<b>-9.518</b>	<b>-3.779</b>	<b>151,9%</b>	<b>5.285</b>	<b>-341</b>	<b>-</b>

(1) No incluye Ingresos por Expensas y FPC

(2) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(3) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

(4) Al 6M21 corresponden una pérdida de ARS 1.209 millones al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (negativos ARS 835 millones por la venta de Torre Boston y negativos ARS 374 millones por la venta de Bouchard 710) compensado con una ganancia de ARS 9.124 millones por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 4.786 millones por la venta de Torre Boston y ARS 4.338 millones por la venta de Bouchard 710). Al 6M20 corresponden una ganancia de ARS 60 millones por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (que comprenden la permuta del terreno Caballito Ferro) y de ARS 612 millones por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 376 millones correspondientes a la permuta del terreno Caballito Ferro y ARS 236 millones por la desconsolidación del terreno de La Maltería S.A.).

Los Ingresos de la compañía disminuyeron un 54,6% durante el primer semestre del ejercicio 2021 comparado con igual período de 2020, debido principalmente al impacto de la pandemia de COVID-19 en el segmento de Centros Comerciales afectando directamente las operaciones, en tanto el EBITDA ajustado aumentó 90,7% explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 7.393 millones debido al impacto de las ventas de oficinas de los edificios Bouchard 710 y de la Torre Boston. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 1.641 millones, ARS 864 millones en el segmento de Centros Comerciales y ARS 777 millones del segmento de oficinas.

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2021 registró una ganancia de ARS 5.285 millones comparado con una pérdida de ARS 341 millones en igual período de 2020 explicado principalmente por mayores resultados por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión y mayores resultados financieros netos. Sin embargo, cabe mencionar que durante el segundo trimestre del ejercicio se registró un resultado neto negativo de ARS 9.518 millones explicado por el impacto de la valuación a valor razonable de las propiedades de inversión cuyo resultado se origina en que la inflación del período de tres meses excede la depreciación del tipo de cambio registrada, haciendo necesario reconocer una pérdida de ARS 14.880 por el efecto del ajuste por inflación en la metodología de valuación

## II. Centros Comerciales

### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIT 21	IT 21	IVT 20	IIIT 20	IIT 20
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	333.460	333.345	333.062	332.642	332.812
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	21.737	5.760	1.877	20.463	33.554
Ocupación	88,3%	92,8%	93,2%	94,8%	95,0%

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 27.497 millones, cayendo un 55,3% en términos reales comparado con igual período de 2020. Respecto del trimestre inmediato anterior (IT21), se observa un incremento del 277% debido a la reapertura del 100% de los centros comerciales del Grupo en el mes de octubre de 2020, los cuales se encuentran operando con rigurosos protocolos.

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 333.460 m<sup>2</sup> en el trimestre, en línea con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio disminuyó al 88,3% producto, principalmente, de la salida de Falabella en Alto Avellaneda y DOT Baires Shopping. Excluyendo este efecto, la ocupación alcanzó el 94,0%.

## Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.534	2.640	-41,9%	1.943	4.961	-60,8%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-6.073	-3.223	88,4%	-4.762	-2.554	86,5%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-5.064</b>	<b>-1.334</b>	<b>279,6%</b>	<b>-3.966</b>	<b>984</b>	<b>-503,0%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	21	57	-63,2%	68	98	-30,6%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>-5.043</b>	<b>-1.277</b>	<b>294,9%</b>	<b>-3.898</b>	<b>1.082</b>	<b>-460,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>1.030</b>	<b>1.946</b>	<b>-47,1%</b>	<b>864</b>	<b>3.636</b>	<b>-76,2%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>1.378</b>	<b>2.313</b>	<b>-40,4%</b>	<b>1.603</b>	<b>4.319</b>	<b>-62,9%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento disminuyeron un 60,8% durante el primer semestre del ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior debido principalmente al cierre de las operaciones por el COVID-19 desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 14 de octubre, fecha a partir de la cual todos los centros comerciales de la compañía se encuentran operativos.

El EBITDA Ajustado se recuperó durante el segundo trimestre del ejercicio dado el impacto de las reaperturas alcanzando los ARS 1.031 millones, un 47% por debajo de igual período de 2020, previo a la pandemia.

## Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m <sup>2</sup> (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA PC (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.655	135	96,8%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	CABA	36.794	162	97,1%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.800	126	67,6%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	112	98,2%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	90,2%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.805	166	63,2%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	97,8%	100%
Dístrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,7%	100%
Alto Rosario Shopping <sup>(4)</sup>	nov-04	Santa Fe	33.682	139	94,9%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.123	127	96,9%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.357	104	95,5%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	96,5%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	92,2%	99,95%
Patio Olmos <sup>(5)</sup>	sep-07	Córdoba				
<b>Total</b>			<b>333.460</b>	<b>1.554</b>	<b>88,3%</b>	

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

## Ventas de locatarios acumuladas al 31 de diciembre

(por Centro Comercial, en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Alto Palermo	2.372	4.343	-45,4%	2.514	7.813	-67,8%
Abasto Shopping	2.059	4.194	-50,9%	2.164	7.791	-72,2%
Alto Avellaneda	1.528	3.813	-59,9%	1.630	6.962	-76,6%
Alcorta Shopping	1.952	2.650	-26,3%	1.971	4.616	-57,3%
Patio Bullrich	1.264	1.715	-26,3%	1.451	3.043	-52,3%
Dot Baires Shopping	1.719	3.416	-49,7%	1.811	6.077	-70,2%
Soleil	1.289	1.714	-24,8%	1.493	3.247	-54,0%
Distrito Arcos	1.736	1.989	-12,7%	2.293	3.649	-37,2%
Alto Noa Shopping	1.183	1.322	-10,5%	1.910	2.545	-25,0%
Alto Rosario Shopping	2.838	3.374	-15,9%	4.208	6.167	-31,8%
Mendoza Plaza Shopping	2.157	2.288	-5,7%	3.521	4.483	-21,5%
Córdoba Shopping	909	1.079	-15,8%	1.472	1.938	-24,0%
La Ribera Shopping <sup>(2)</sup>	323	647	-50,1%	481	1.284	-62,5%
Alto Comahue	408	1.010	-59,6%	578	1.899	-69,6%
<b>Total</b>	<b>21.737</b>	<b>33.554</b>	<b>-35,2%</b>	<b>27.497</b>	<b>61.514</b>	<b>-55,3%</b>

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

## Ventas de locatarios por tipo de negocio

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Tienda Ancla	555	1.814	-69,4%	979	3.294	-70,3%
Vestimenta y calzado	13.518	19.579	-31,0%	16.275	34.691	-53,1%
Entretenimiento	45	662	-93,2%	50	1.828	-97,3%
Hogar	573	700	-18,1%	721	1.249	-42,3%
Restaurant	1.188	3.185	-62,7%	1.672	6.597	-74,7%
Misceláneos	3.378	4.736	-28,7%	4.448	8.232	-46,0%
Servicios	222	342	-35,1%	248	671	-63,0%
Electro	2.258	2.536	-11,0%	3.104	4.952	-37,3%
<b>Total</b>	<b>21.737</b>	<b>33.554</b>	<b>-35,2%</b>	<b>27.497</b>	<b>61.514</b>	<b>-55,3%</b>

## Ingresos por alquileres acumulados al 31 de diciembre

(en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	815	1.130	-27,9%	887	2.294	-61,3%
Alquileres Porcentuales	393	886	-55,6%	463	1.443	-67,9%
<b>Total de alquileres</b>	<b>1.208</b>	<b>2.016</b>	<b>-40,1%</b>	<b>1.350</b>	<b>3.737</b>	<b>-63,8%</b>
Ingresos por publicidad no tradicional	5	67	-92,5%	42	129	-67,4%
Ingresos por cargos de admisión	164	328	-50,0%	327	619	-47,2%
Gerenciamiento	27	31	-12,9%	55	64	-14,1%
Estacionamiento	5	124	-96,0%	8	259	-96,9%
Comisiones	38	63	-39,7%	70	125	-44,0%
Otros	87	11	709,1%	91	28	240,7%
<b>Subtotal <sup>(2)</sup></b>	<b>1.534</b>	<b>2.640</b>	<b>-41,9%</b>	<b>1.943</b>	<b>4.961</b>	<b>-60,8%</b>
FPC y Expensas	627	997	-37,1%	1.021	1.937	-47,3%
<b>Total</b>	<b>2.161</b>	<b>3.637</b>	<b>-40,5%</b>	<b>2.964</b>	<b>6.898</b>	<b>-57,0%</b>

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 63 millones acumulados a diciembre 2020.

(2) Incluye ARS 3,7 millones de Patio Olmos

### III. Oficinas

La actividad corporativa desarrollada de forma remota o trabajo virtual que caracterizó a esta etapa de confinamiento por el COVID-19 trajo aparejada una combinación de menor demanda, incremento de la vacancia que alcanzó, según Cushman & Wakefield un 12,7%, incrementándose un 17,6% respecto del trimestre anterior, aunque con precios de alquiler estables para los edificios premium de Buenos Aires en USD/m2 27,4.

#### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIT 21	IT 21	IVT 20	IIIT 20	IIT 20
Superficie alquilable	114.475	93.144	115.640	115.640	115.640
Ocupación Total	75,6%	83,7%	86,1%	87,0%	88,7%
Ocupación clase A+ y A	79,5%	91,6%	93,0%	93,9%	97,1%
Ocupación clase B	56,7%	53,6%	52,4%	53,2%	47,5%
Renta USD/m2	25,7	26,0	26,6	26,6	26,9

La superficie total alquilable durante el segundo trimestre del ejercicio fiscal 2021 fue de 114.475 m2 incorporándose al portfolio el edificio "261 Della Paolera", compensando los m2 vendidos por la compañía en los 2 trimestres anteriores.

El edificio Della Paolera 261 consta de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 28.051 m2 correspondientes a 24 pisos y 256 cocheras del edificio. El edificio inició sus operaciones el 9 de diciembre de 2020, es sede central de la Sociedad, su controlante IRSA y CRESUD y se estima la entrega de la totalidad de los pisos restantes durante el tercer trimestre del ejercicio 2021.

La ocupación promedio del portafolio alcanzó el 75,6%, 8,1 p.p. por debajo del trimestre anterior. Ello se explica por un incremento en la vacancia de nuestros edificios A+ y A, motivado principalmente por la venta de la Torre Boston que se encontraba ocupada al 100%, la salida de Falabella en el edificio Zetta y la incorporación del edificio 261 Della Paolera con una ocupación del 74,6%. Los edificios de categoría B incrementaron 3,1 p.p. su ocupación. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m2 25,7 disminuyendo con respecto a los valores de trimestres anteriores.

(en ARS millones)	IIT 21	IIT 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	507	700	-27,6%	1.099	1.465	-25,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.	-6.396	-2.993	113,7%	7.629	4.372	74,5%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-6.047</b>	<b>-2.479</b>	<b>143,9%</b>	<b>8.388</b>	<b>5.530</b>	<b>51,7%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	4	14	-71,4%	18	22	-18,2%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>-6.043</b>	<b>-2.465</b>	<b>145,2%</b>	<b>8.406</b>	<b>5.552</b>	<b>51,4%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>353</b>	<b>529</b>	<b>-33,3%</b>	<b>777</b>	<b>1.180</b>	<b>-34,2%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>436</b>	<b>655</b>	<b>-33,4%</b>	<b>957</b>	<b>1.364</b>	<b>-29,8%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Durante el primer semestre del ejercicio fiscal 2021, los ingresos de oficinas disminuyeron un 25,0% con relación a igual período de 2020. Excluyendo los ingresos generados durante este trimestre por los m2 vendidos de los edificios Bouchard 710 y Torre Boston, la disminución hubiese sido del 6,8%.

El EBITDA Ajustado del segmento disminuyó un 34,2% comparado con el mismo período del ejercicio anterior, debido a la disminución de ingresos por venta de pisos, baja en ocupación y aumento de bonificaciones. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó en el semestre 70,7%, 9,8 p.p. por debajo del mismo período del ejercicio anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de diciembre de 2020:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación efectiva de IRSA CP	6M 21 - Ingresos por alquileres (ARS miles)
<b>Oficinas AAA &amp; A</b>					
Edificio República	Dic-14	19.885	76,6%	100%	237.415
Torre Boston	Dic-14	-	-	-	96.195
Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup>	Dic-14	2.979	100,0%	100%	66.583
Bouchard 710	Dic-14	-	-	-	34.557
Dot Building	Nov-06	11.242	77,1%	80%	111.423
Zetta	May-19	32.173	84,7%	80%	377.599
261 Della Paolera – Catalinas <sup>(5)</sup>	Dic-20	28.714	74,6%	100%	82.632
<b>Total Oficinas AAA &amp; A</b>		<b>94.993</b>	<b>79,5%</b>		<b>1.006.404</b>
<b>Oficinas B</b>					
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	31,2%	100%	22.119
Philips	Jun-17	8.017	93,1%	100%	62.929
<b>Total Oficinas B</b>		<b>19.482</b>	<b>56,7%</b>		<b>85.048</b>
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>114.475</b>	<b>75,6%</b>		<b>1.091.452</b>
<b>Otras propiedades con renta<sup>(4)</sup></b>					<b>7.989</b>
<b>Total Segmento Oficinas y Otros</b>		<b>114.475</b>	<b>75,6%</b>		<b>1.099.441</b>

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de diciembre de 2020. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de diciembre de 2020.

(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.

(4) Incluye todas aquellas propiedades que nos son edificios destinados para alquiler, pero que se encuentran alquilados de forma parcial o total (Deposito Phillips, Anchorena 665, Predio San Martín y Libertador).

(5) Incluye 664 metros cuadrados alquilables del subsuelo.

#### 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.

(en ARS millones)	Ventas y Desarrollos			Otros		
	6M 21	6M 20	Var a/a	6M 21	6M 20	Var a/a
Ingresos	61	370	-83,5%	8	69	-88,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	837	1.266	-33,9%	33	76	-56,6%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	7.915	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>312</b>	<b>1.443</b>	<b>-78,4%</b>	<b>-63</b>	<b>122</b>	<b>-151,6%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	3	6	-50,0%	29	27	7,4%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>315</b>	<b>1.449</b>	<b>-78,3%</b>	<b>-34</b>	<b>149</b>	<b>-122,8%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>7.393</b>	<b>-162</b>	<b>-</b>	<b>-67</b>	<b>73</b>	<b>-191,8%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>7.466</b>	<b>-98</b>	<b>-</b>	<b>-43</b>	<b>36</b>	<b>-219,4%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos disminuyeron un 83,5% en términos reales durante el primer semestre del ejercicio 2021 en comparación a igual período del ejercicio anterior producto de resultados provenientes del ejercicio pasado por la permuta del Espacio Aéreo Coto, parcialmente compensado por venta de pisos y cocheras del edificio Astor Beruti en este trimestre. Los ingresos del segmento Otros cayeron un 88,4% explicado principalmente por la falta de realización de congresos, exposiciones y eventos en el contexto de pandemia.

El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue de ARS 7.393 millones durante el período bajo análisis explicado principalmente por el impacto del valor razonable realizado de las ventas de Bouchard 710 y Torre Boston, en tanto el EBITDA ajustado del segmento Otros fue negativo en ARS 67 millones.

Ventas de Propiedades de Inversión – 6M2021					
Edificio de Oficinas	Fecha	Pisos	ABL	Precio (USD MM)	Precio m2 (USD)
Bouchard 710 – Total	Jul-2020	12	15.014	87,2	5.827
Torre Boston – Parcial	Jul y Ago-2020	6	7.482	41,4	5.530
<b>Ventas IQ21</b>			<b>22.496</b>	<b>128,6</b>	
Torre Boston - Remanente	Nov-2020	7	7.158	42,0 <sup>(1)</sup>	5.710
<b>Ventas IIQ21</b>			<b>7.158</b>	<b>42,0</b>	

(1) Incluye el valor de un local comercial por USD 1,1 millones.

## V. CAPEX

### Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 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. El avance de la obra a la fecha es del 71% y la finalización está prevista para agosto 2021.

## 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2020

Concepto (Expresado en millones de pesos)	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos <sup>(1)</sup>	Estado de resultados
Ingresos	3.111	1.128	-17	4.222
Costos	-485	-1.235	27	-1.693
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.626</b>	<b>-107</b>	<b>10</b>	<b>2.529</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3.737	-	-509	3.228
Gastos generales y de administración	-938	-	3	-935
Gastos de comercialización	-676	-	9	-667
Otros resultados operativos, netos	-78	2	-	-76
<b>Ganancia operativa</b>	<b>4.671</b>	<b>-105</b>	<b>-487</b>	<b>4.079</b>

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

## VII. Deuda Financiera Consolidada

A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2020:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	24,6	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	25,2	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
<b>Deuda Total IRSA CP</b>	<b>USD</b>	<b>409,8</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>	USD	84,9		
Crédito Intercompany	ARS	62,6		
<b>Deuda Neta IRSA CP</b>	<b>USD</b>	<b>262,3</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD al tipo de cambio ARS/USD 84,15 sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes e Inversiones en Activos Financieros Corrientes (incluye tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas).

## VIII. Dividendos

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

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

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

El cuadro incluido a continuación presenta la relación entre los pagos de dividendos y el monto total de dividendos pagados respecto de cada acción ordinaria totalmente integrada para los ejercicios fiscales mencionados.

Año	Dividendo pagado en términos reales al 31 de diciembre de 2020 (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales al 31 de diciembre de 2020 (ARS)	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS)
2018	2.198.519	17,4466	680.000	5,3962
2019	1.207.537	9,5826	545.000	4,3249
2020	876.116	6,9526	595.000	4,7217
2021	10.407.000	82,5860	9.700.000	76,9755

Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Compañía distribuyó entre sus accionistas un dividendo en efectivo de ARS 9.700 millones equivalente al 7.697,6% del Capital Social. El monto por acción fue de (V\$N1) ARS 76,9755 y un monto por ADR de ARS 307,9022 (Pesos argentinos por ADR).

## **IX. Hechos Relevantes del período y Posteriores**

### **Octubre 2020: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas**

Con fecha 26 de octubre de 2020, 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 9.700 millones.
- Aumento de Capital Social de la suma de ARS 126 millones a la suma de ARS 54.123 millones mediante la capitalización de reservas.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2020.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.
- Cambio en el valor nominal de las acciones de la suma de ARS 1 a la suma de ARS 100.

### **Noviembre 2020: Designación nuevo Gerente General**

La Compañía informó que mediante la Reunión de Directorio del día 29 de octubre de 2020 se ha designado al Señor Daniel Ricardo Elsztain como Gerente General de la Sociedad.

### **Noviembre 2020: Venta de pisos en Torre Boston**

El 5 de noviembre de 2020, la Compañía vendió y transfirió 4 pisos adicionales por una superficie bruta locativa de aproximadamente 3.892 m<sup>2</sup> y 15 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 22,9 millones (USD/m<sup>2</sup> 5.890), el cual fue abonado en su totalidad.

Finalmente, el 12 de noviembre de 2020, la Compañía vendió y transfirió los últimos 3 pisos que poseía con un área locativa de 3.266 m<sup>2</sup>, un local comercial de 228 m<sup>2</sup> y 15 cocheras por un precio de aproximadamente USD 19,1 millones (USD 1,1 millones correspondientes al mencionado local), el cual fue abonado en su totalidad. El precio de las oficinas alcanzó los USD/m<sup>2</sup> 5.490.

Luego de estas operaciones, La Compañía ya no cuenta con superficie alquilable en dicho edificio, manteniendo únicamente 966 m<sup>2</sup> del primer subsuelo, parcialmente alquilados.

### **Diciembre 2020: Cambio de Sede Social**

La Compañía ha mudado sus oficinas de Moreno 877 Piso 22 CABA a Carlos Della Paolera 261 Piso 8 CABA, constituyéndose este último domicilio en su nueva sede social.

### **Diciembre 2020: Publicación Reporte de Sustentabilidad 2020**

La Compañía publicó su Reporte de Sustentabilidad correspondiente al período fiscal 2020. El mismo está basado en los estándares de Global Reporting Initiative (GRI) en relación con el desempeño económico, social y ambiental para el Ejercicio 2020.

## X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2020	31.12.2019
Activo no corriente	146.764	117.169
Activo corriente	12.621	25.800
<b>Total Activo</b>	<b>159.385</b>	<b>142.969</b>
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante	80.118	64.370
Interés no controlante	5.412	3.805
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>85.530</b>	<b>68.175</b>
Pasivo no corriente	63.686	57.357
Pasivo corriente	10.169	17.437
<b>Total Pasivo</b>	<b>73.855</b>	<b>74.794</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>159.385</b>	<b>142.969</b>

## XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Resultado operativo</b>	<b>4.079</b>	<b>7.633</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-61	375
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>4.018</b>	<b>8.008</b>
Ingresos financieros	680	265
Costos financieros	-2.172	-2.197
Otros resultados financieros	3.152	-4.652
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.247	-143
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>2.907</b>	<b>-6.727</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>6.925</b>	<b>1.281</b>
Impuesto a las ganancias	-1.640	-1.622
<b>Resultado del período</b>	<b>5.285</b>	<b>-341</b>
<u>Atribuible a:</u>		
<b>Accionistas de la sociedad controlante</b>	<b>4.761</b>	<b>-519</b>
<b>Interés no controlante</b>	<b>524</b>	<b>178</b>

## XII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2020	31.12.2019
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas	-5.292	4.449
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión	15.272	-3.016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-14.470	-3.109
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>-4.490</b>	<b>-1.676</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5.545	7.193
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	28	161
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-19	-39
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>1.064</b>	<b>5.639</b>

## XIII. Índices comparativos

(en ARS millones)	31.12.2020		31.12.2019	
<b>Liquidez</b>				
ACTIVO CORRIENTE	<u>12.621</u>	1,24	<u>25.800</u>	1,48
PASIVO CORRIENTE	<u>10.169</u>		<u>17.437</u>	
<b>Endeudamiento</b>				
PASIVO TOTAL	<u>73.855</u>	0,92	<u>74.794</u>	1,16
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	<u>80.118</u>		<u>64.370</u>	
<b>Solvencia</b>				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	<u>80.118</u>	1,08	<u>64.370</u>	0,86
PASIVO TOTAL	<u>73.855</u>		<u>74.794</u>	
<b>Inmovilización del Capital</b>				
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>146.764</u>	0,92	<u>117.169</u>	0,82
ACTIVO TOTAL	<u>159.385</u>		<u>142.969</u>	

#### 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 (no incluye el resultado por la permuta de Espacio Aéreo Coto y principales gastos relacionados correspondientes a 2019) 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 (no incluye el resultado realizado por la permuta del terreno Caballito Ferro y por la desconsolidación del terreno de La Maltería S.A. correspondientes a 2019).

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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del Período	5.285	-341
Intereses financieros ganados	-680	-265
Intereses financieros perdidos	1.917	2.037
Impuesto a las ganancias	1.640	1.622
Depreciación y Amortización	117	185
<b>EBITDA</b>	<b>8.279</b>	<b>3.238</b>
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4.687	-2.816
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	61	-375
Diferencia de cambio, neta	114	4.434
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	273	23
Ganancia/Pérdida por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-3.572	281
Otros costos financieros	255	160
Resultado por recompra de obligaciones negociables	33	-86
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-	-345
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-1.247	143
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>8.883</b>	<b>4.657</b>
<b>Margen EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>287%</b>	<b>68,3%</b>

(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 (incluye el resultado por la permuta Espacio Aéreo Coto y principales gastos relacionados correspondientes a 2019), menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (no incluye el resultado realizado por la permuta del terreno Caballito Ferro y por la desconsolidación del terreno de La Maltería S.A. correspondientes a 2019), 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Ganancia bruta	2.529	6.156
Gastos de comercialización	-667	-488
Depreciación y amortización	117	185
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-	-345
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7.915	-
<b>NOI (no auditado)</b>	<b>9.894</b>	<b>5.508</b>

## XVI. Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Resultado 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, menos Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda, más Impuesto diferido, y menos Interés no controlante neto del resultado por valor razonable, menos el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.

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 nuestro resultado 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del período	5.285	-341
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4.687	-2.816
Depreciación y amortización	117	185
Diferencia de cambio, neta	114	4.434
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	273	23
Ganancia/Pérdida por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-3.572	281
Otros costos financieros	255	160
Impuesto diferido	1.632	1.629
Interés no controlante	-524	-178
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	496	199
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	61	-375
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-1.247	143
<b>FFO Ajustado</b>	<b>7.577</b>	<b>3.344</b>

## **XVII. Breve comentario sobre perspectivas para el Ejercicio**

El año 2021 se proyecta como un gran desafío para la industria de centros comerciales. Como es de público conocimiento y fuera mencionado al comienzo de esta reseña informativa, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el día 20 de marzo del corriente, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Ello tuvo un impacto significativo en los ingresos de este segmento en el primer semestre del ejercicio y lo tendrá también en el segundo semestre ya que si bien los centros comerciales de la compañía abrieron en un 100% a mediados de octubre, se encuentran trabajando bajo rigurosos protocolos que incluyen distanciamiento social, horarios y flujo reducido, controles de acceso, entre otras medidas de seguridad e higiene. El segmento de oficinas operó con normalidad durante el periodo de confinamiento.

El segmento de entretenimientos también se ha visto afectado por las medidas de aislamiento y distanciamiento social. La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DirecTV Arena, establecimientos que la Sociedad posee en forma directa o indirecta, se encuentran cerrados desde el 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los espectáculos programados en el estadio DirecTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.

De cara al próximo trimestre, continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos esperando que la actividad de Centros Comerciales vaya evolucionando de acuerdo con la recuperación económica. A la fecha, si bien es pronto para hacer un diagnóstico de la actividad luego de las reaberturas, podemos percibir una recuperación gradual de las ventas en nuestros shoppings, aunque progresiva.

El Directorio de la Sociedad continuará evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. Dentro de este análisis, las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

La Compañía mantiene su compromiso de preservar la salud y el bienestar de sus clientes, empleados, locatarios y toda la población, reevaluando constantemente sus decisiones de acuerdo con la evolución de los eventos, las normas que se dicten y las pautas de las autoridades competentes.

Saúl Zang  
Vicepresidente I

**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados  
al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020**

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

	<u>31.12.20</u>	<u>30.06.20</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	131.161	140.813
Propiedades, planta y equipo	1.153	422
Propiedades para la venta	213	218
Activos intangibles	1.191	1.220
Derechos de uso	680	691
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	5.529	5.557
Activos por impuesto diferido	214	265
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	11	9
Créditos por ventas y otros créditos	6.602	6.105
Inversiones en activos financieros	10	-
<b>Total del Activo no corriente</b>	<b><u>146.764</u></b>	<b><u>155.300</u></b>
<b>Activo corriente</b>		
Propiedades para la venta	3	8
Inventarios	41	47
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	131	118
Créditos por ventas y otros créditos	5.297	4.650
Instrumentos financieros derivados	6	8
Inversiones en activos financieros	6.079	7.513
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.064	5.545
<b>Total del Activo corriente</b>	<b><u>12.621</u></b>	<b><u>17.889</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>159.385</u></b>	<b><u>173.189</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	80.118	85.674
Interés no controlante	5.412	4.901
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>85.530</u></b>	<b><u>90.575</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	1.175	1.484
Préstamos	31.339	31.855
Pasivos por impuesto diferido	30.358	28.742
Provisiones	67	87
Instrumentos financieros derivados	22	42
Pasivos por arrendamientos	725	722
<b>Total del Pasivo no corriente</b>	<b><u>63.686</u></b>	<b><u>62.932</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	5.458	4.268
Impuesto a las ganancias	6	5
Remuneraciones y cargas sociales	236	222
Préstamos	4.275	14.981
Instrumentos financieros derivados	61	98
Provisiones	74	52
Pasivos por arrendamientos	59	56
<b>Total del Pasivo corriente</b>	<b><u>10.169</u></b>	<b><u>19.682</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b><u>73.855</u></b>	<b><u>82.614</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>159.385</u></b>	<b><u>173.189</u></b>

**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 diciembre de 2020 y 2019**

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

	Seis meses		Tres meses	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	3.094	6.814	2.098	3.715
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	1.128	2.100	676	1.082
Costos	(1.693)	(2.758)	(964)	(1.424)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.529</b>	<b>6.156</b>	<b>1.810</b>	<b>3.373</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	3.228	2.816	(14.880)	(6.739)
Gastos generales y de administración	(935)	(881)	(418)	(475)
Gastos de comercialización	(667)	(488)	(218)	(304)
Otros resultados operativos, netos	(76)	30	(54)	62
<b>Ganancia/ (Pérdida) operativa</b>	<b>4.079</b>	<b>7.633</b>	<b>(13.760)</b>	<b>(4.083)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(61)	375	(721)	(174)
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>4.018</b>	<b>8.008</b>	<b>(14.481)</b>	<b>(4.257)</b>
Ingresos financieros	680	265	210	184
Costos financieros	(2.172)	(2.197)	(916)	(1.125)
Otros resultados financieros	3.152	(4.652)	1.699	2.466
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.247	(143)	912	(154)
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>2.907</b>	<b>(6.727)</b>	<b>1.905</b>	<b>1.371</b>
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>6.925</b>	<b>1.281</b>	<b>(12.576)</b>	<b>(2.886)</b>
Impuesto a las ganancias	(1.640)	(1.622)	3.058	(893)
<b>Ganancia/ (Pérdida) del período</b>	<b>5.285</b>	<b>(341)</b>	<b>(9.518)</b>	<b>(3.779)</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>				
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>				
Diferencia de conversión en asociadas	26	-	39	-
Superávit por revaluación	104	-	104	-
<b>Otros resultados integrales del período</b>	<b>130</b>	<b>-</b>	<b>143</b>	<b>-</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>	<b>5.415</b>	<b>(341)</b>	<b>(9.375)</b>	<b>(3.779)</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante	4.761	(519)	(8.987)	(3.566)
Interés no controlante	524	178	(531)	(213)
<b>Resultado integral atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante	130	-	143	-
<b>Ganancia/ (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:</b>				
Básico	0,09	(4,12)	(0,17)	(28,30)
Diluido	0,09	(4,12)	(0,17)	(28,30)

**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
<b>Actividades operativas</b>		
Efectivo (utilizado en)/ generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	(5.283)	4.539
Impuesto a las ganancias pagado	(8)	(90)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades operativas</b>	<u><b>(5.291)</b></u>	<u><b>4.449</b></u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos	(17)	(36)
Adquisición de intereses no controlante en subsidiarias	(53)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(1.879)	(871)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(21)	(50)
Anticipos a proveedores	(47)	(811)
Adquisición de activos intangibles	(7)	(12)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(10.890)	(9.118)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros	15.887	10.805
Préstamos otorgados	-	(1.172)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(2.459)	(3.039)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	265	798
Cobro por la venta de propiedades de inversión	14.144	5
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros	348	353
Dividendos cobrados	-	132
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión</b>	<u><b>15.271</b></u>	<u><b>(3.016)</b></u>
<b>Actividades de financiación</b>		
Recompra de obligaciones negociables	(73)	(300)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	561	-
Préstamos obtenidos	37	-
Cancelación de préstamos	(376)	-
Cancelación de obligaciones negociables	(11.301)	-
Pago de pasivos por arrendamiento	(19)	(31)
Pagos de instrumentos financieros derivados	(359)	(453)
Cobro de instrumentos financieros derivados	50	476
Intereses pagados	(1.877)	(1.957)
Pago de dividendos	(2.064)	(876)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes	-	(112)
Préstamos de corto plazo, netos	951	144
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>	<u><b>(14.470)</b></u>	<u><b>(3.109)</b></u>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u><b>(4.490)</b></u>	<u><b>(1.676)</b></u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	5.545	7.193
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	28	161
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo	(19)	(39)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<u><u><b>1.064</b></u></u>	<u><u><b>5.639</b></u></u>

**Oficinas Centrales**

Carlos M. Della Paolera 261 Piso 8

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

[www.irsacp.com.ar](http://www.irsacp.com.ar)

C1001ADA – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Relación con Inversores**

Daniel R. Elsztain – CEO

Matías I. Gaivironsky – CFO

Santiago Donato – IRO

Tel +(54 11) 4323-7449

[ir@irsacp.com.ar](mailto: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](mailto:shareowner-svcs@bankofny.com)



Símbolo BYMA: **IRCP** / Símbolo Nasdaq: **IRCP**