

IRSA

PROPIEDADES
COMERCIALES

Anuncio de Resultados

IIIT PF 2019



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

Viernes, 10 de mayo de 2019, 3:00 PM Buenos Aires (2:00 PM 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=d16f1a03-29c0-4fe2-a63c-9e863e112abc>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 22 de mayo de 2019

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

1-855-669-9658

Replay access code: 10130951

Hechos destacados del período

- El resultado neto para el periodo de 9 meses del ejercicio 2019 registró una pérdida de ARS 4.474 millones comparado con una ganancia de ARS 12.402,6 millones para el mismo período de 2018, a pesar de que el 3er trimestre del ejercicio registró una ganancia de ARS 198 millones. Esta pérdida de los 9 meses se explica, principalmente, por menores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.
- El EBITDA ajustado de la compañía para el período de 9 meses del ejercicio 2019 alcanzó los ARS 3.553,4 millones, disminuyendo un 12,3% en términos reales respecto del mismo período de 2018. El EBITDA ajustado del segmento de Centros Comerciales disminuyó un 13,9% en tanto el del segmento de oficinas creció un 72,5%.
- Las ventas, considerando mismos centros comerciales, crecieron un 26,1% en términos nominales (-12,8% en términos reales) en el período de 9 meses del ejercicio 2019 comparado con el mismo período de 2018 en tanto la ocupación del portfolio alcanzo el 94,5%.
- Con posterioridad al cierre, en mayo de 2019, hemos inaugurado con plena ocupación el edificio de oficinas “Zetta” en el complejo comercial “Polo Dot” ubicado en la zona norte de la ciudad de Buenos Aires.

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

Resultados consolidados en moneda corriente

(en ARS millones)	IIIT 19	IIIT 18	Var a/a	9M 19	9M 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios ⁽¹⁾	1.619,3	1.699,1	-4,7%	5.299,3	5.409,3	-2,0%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	63,2	-3.788,8	-	-7.066,9	5.651,7	-225,0%
Resultado Operativo	941,6	-2.620,2	-	-3.608,1	9.617,0	-137,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	34,4	27,3	26,0%	94,5	84,4	12,0%
EBITDA Consolidado⁽²⁾	734,2	-3.051,8	-	-4.349,9	9.473,2	-145,9%
EBITDA Ajustado Consolidado⁽²⁾	912,9	1.196,0	-23,7%	3.553,4	4.049,8	-12,3%
NOI Consolidado⁽³⁾	1.382,9	1.415,5	-2,3%	4.513,8	4.594,9	-1,8%
Resultado del Período	198,0	-2.479,6	-	-4.473,9	12.402,6	-136,1%

(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 disminuyeron un 2,0% durante el período de nueve meses del ejercicio fiscal 2019 comparado con igual período de 2018, y el EBITDA ajustado disminuyó un 12,3%, explicado principalmente por el segmento de Centros Comerciales que disminuyó un 13,9% alcanzando los ARS 3.154,9 millones, junto con las pérdidas registradas por única vez en el segmento "Otros" producto de la venta de la participación en Tarshop y la baja del valor llave de La Arena. Éstos efectos fueron compensados parcialmente por el EBITDA Ajustado del segmento de Oficinas que alcanzó los ARS 813,0 millones, incrementándose un 72,5% respecto de igual período de 2018.

Excluyendo los efectos por única vez mencionados anteriormente el EBITDA Ajustado consolidado hubiese alcanzado los ARS 3.778,4 millones disminuyendo un 6,7% respecto del mismo período del ejercicio fiscal 2018.

El Resultado Neto para el período bajo análisis registró una pérdida de ARS 4.473,9 millones, un 136,1% inferior a la ganancia registrada durante el mismo período de 2018, explicado principalmente por la pérdida por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios.

Cabe destacar que bajo la metodología de ajuste por inflación el resultado por valuación a valor razonable de las propiedades de inversión debe ser descompuesto en sus dos efectos: i) ajuste por inflación y ii) pérdida o ganancia por ajuste a valor razonable. En el período bajo análisis, el ajuste por inflación excede la apreciación a valor razonable de las propiedades de inversión, por éste motivo es necesario reconocer una pérdida por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión de ARS 7.066,9 millones. Asimismo, en el ejercicio anterior habíamos reconocido un mayor valor por la modificación de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

II. Centros Comerciales

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIIT 19	IIT 19	IT 19	IVT 18	IIIT 18
Superficie Alquilable Total (m ²)	332.774	332.119	345.929	344.025	343.023
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	12.403	17.086	15.963	17.563	14.820
Ocupación	94,5%	94,9%	98,7%	98,5%	98,6%

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2019, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 45.452,0 millones, cayendo un 13,6% en términos reales en relación a igual período de 2018, debido principalmente a la desaceleración del consumo y la caída del salario real en Argentina.

La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 332.774 m² en el trimestre, disminuyendo en aproximadamente 13.000 m² producto del fin de la concesión de Buenos Aires Design en noviembre de 2018, comparada con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio se redujo al 94,5% producto, principalmente, de la salida anticipada de Walmart en Dot Baires Shopping, que esperamos reemplazar en el corto plazo con locales de menor

superficie. La indemnización recibida por la rescisión anticipada del contrato de ARS 98,6 millones es el equivalente a aproximadamente 2,5 años de la renta de Walmart de los últimos 12 meses.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIIT 19	IIIT 18	Var a/a	9M 19	9M 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.196,6	1.479,5	-19,1%	4.256,0	4.760,6	-10,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-271	-3.962,8	-93,2%	-10.203,7	5.463,0	-286,8%
Resultado Operativo	564,7	-2.870,4	-	-7.111,8	9.065,0	-178,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	18,0	21,2	-15,1%	63,1	63,0	0,2%
EBITDA⁽¹⁾	582,8	-2.849,2	-	-7.048,7	9.128,0	-177,2%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	853,3	1.113,6	-23,4%	3.154,9	3.664,9	-13,9%
NOI⁽²⁾	1.005,7	1.290,1	-22,0%	3.683,5	4.123,3	-10,7%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento disminuyeron un 10,6% en el período de nueve meses del ejercicio 2019, comparado con el mismo período del año anterior, registrándose ingresos extraordinarios durante IIQFY19 por ARS 98,6 millones en concepto de indemnización por la rescisión del contrato de Walmart en Dot Baires Shopping comentada anteriormente. Los costos del segmento sumado a los gastos generales, de administración y comercialización (SG&A) disminuyeron aproximadamente un 5,9% en el período. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 3.154,9 millones, 13,9% por debajo del mismo período del ejercicio 2018, y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 74,1%.

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	18.637	135	98,2%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.797	168	98,4%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	37.954	131	98,5%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.725	114	98,6%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.397	86	90,5%	100%
Buenos Aires Design ⁽⁵⁾	nov-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	-	-	-	-
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	49.407	156	73,5%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.190	79	99,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.179	65	99,4%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.526	87	99,0%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.534	140	99,4%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.749	140	99,2%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.483	105	98,7%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	94,4%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.666	100	94,9%	99,1%
Patio Olmos ⁽⁶⁾	sep-15	Córdoba				
Total			332.774	1.574	94,5%	

(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) Fin de la concesión 17 de noviembre de 2018.

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

(por Centro Comercial, en ARS millones)	IIIT 19	IIIT 18	Var a/a	9M 19	9M 18	Var a/a
Alto Palermo	1.521,6	1.672,7	-9,0%	5.560,0	6.134,4	-9,4%
Abasto Shopping	1.597,4	1.962,8	-18,6%	5.994,5	6.973,3	-14,0%
Alto Avellaneda	1.416,1	1.868,4	-24,2%	5.357,5	6.608,6	-18,9%
Alcorta Shopping	829,9	901,1	-7,9%	3.143,3	3.351,5	-6,2%
Patio Bullrich	574,5	505,3	13,7%	2.058,1	1.860,3	10,6%
Buenos Aires Design	-	286,8	-100,0%	359,5	882,1	-59,2%
Dot Baires Shopping ⁽¹⁾	1.194,6	1.600,1	-25,3%	4.571,1	5.729,1	-20,2%
Soleil	676,3	750,0	-9,8%	2.380,0	2.729,7	-12,8%
Distrito Arcos	582,5	594,2	-2,0%	2.182,4	2.270,3	-3,9%
Alto Noa Shopping	611,5	771,1	-20,7%	2.022,0	2.449,2	-17,4%
Alto Rosario Shopping	1.221,8	1.360,8	-10,2%	4.369,1	4.840,9	-9,7%
Mendoza Plaza Shopping	1.052,2	1.252,5	-16,0%	3.523,3	4.185,0	-15,8%
Córdoba Shopping	402,9	468,0	-13,9%	1.476,2	1.743,4	-15,3%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	295,0	366,8	-19,6%	1.026,1	1.269,0	-19,1%
Alto Comahue	426,2	459,3	-7,2%	1.428,9	1.575,1	-9,3%
Total	12.402,5	14.819,9	-16,3%	45.452,0	52.601,9	-13,6%

(1) Fin de la concesión 17 de noviembre de 2018

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)	IIIT 19	IIIT 18	Var a/a	9M 19	9M 18	Var a/a
Tienda Ancla	645,6	844,1	-23,5%	2.425,3	2.986,9	-18,8%
Vestimenta y calzado	6.527,6	7.123,2	-8,4%	25.086,8	27.299,3	-8,1%
Entretenimiento	451,8	531,0	-14,9%	1.429,5	1.671,1	-14,5%
Hogar	262,2	456,9	-42,6%	1.050,6	1.478,8	-29,0%
Restaurant	1.561,4	1.865,7	-16,3%	5.152,8	5.937,0	-13,2%
Misceláneos	1.676,1	1.886,2	-11,1%	5.844,3	6.363,6	-8,2%
Servicios	166,2	175,6	-5,4%	554,5	564,3	-1,7%
Electro	1.111,6	1.937,2	-42,6%	3.908,2	6.300,9	-38,0%
Total	12.402,5	14.819,9	-16,3%	45.452,0	52.601,9	-13,6%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo

(en ARS millones)	IIIT 19	IIIT 18	Var a/a	9M 19	9M 18	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	730,7	858,1	-14,8%	2.267,2	2.598,5	-12,7%
Alquileres Porcentuales	191,0	199,0	-4,0%	853,7	925,0	-7,7%
Total de alquileres	921,7	1.057,1	-12,8%	3.120,9	3.523,5	-11,4%
Ingresos por publicidad no tradicional	10,8	32,6	-66,9%	91,2	109,4	-16,7%
Ingresos por cargos de admisión	159,0	203,6	-21,9%	510,1	560,1	-8,9%
Gerenciamiento	17,8	23,0	-22,6%	59,5	72,2	-17,5%
Estacionamiento	62,6	83,6	-25,1%	236,8	291,1	-18,6%
Comisiones	32,4	75,5	-57,1%	120,9	189,4	-36,2%
Otros	-7,7	4,1	-287,8%	116,6	14,8	685,5%
Total ⁽²⁾	1.196,6	1.479,5	-19,1%	4.256,0	4.760,6	-10,6%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 293,9 millones acumulados a marzo 2019.

(2) No incluye Patio Olmos.

Precio de Alquileres al 30 de junio de 2018

En relación a la información presentada en la última Memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 hemos rectificado los precios de alquiler acumulada anual por metro cuadrado de los centros comerciales Alto Rosario y Mendoza Plaza, expuestos a continuación. Cabe aclarar que dicha información no ha sido ajustada por inflación.

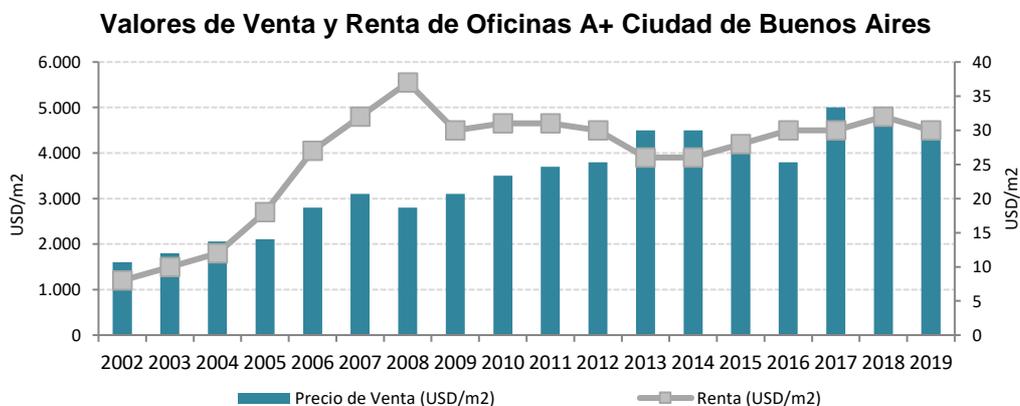
ARS/m2	2018
Alto Palermo	32.831
Abasto	16.828
Alto Avellaneda	11.083
Alcorta Shopping	18.744
Patio Bullrich	14.831
Buenos Aires Design	4.776
Dot Baires Shopping	8.385
Soleil Premium Outlet	10.141
Distrito Arcos	14.585
Alto Noa	5.822
Alto Rosario	8.835
Mendoza Plaza	4.149
Córdoba Shopping Villa Cabrera	7.098
La Ribera Shopping	3.444
Alto Comahue	11.694
Patio Olmos ⁽¹⁾	

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

III. Oficinas

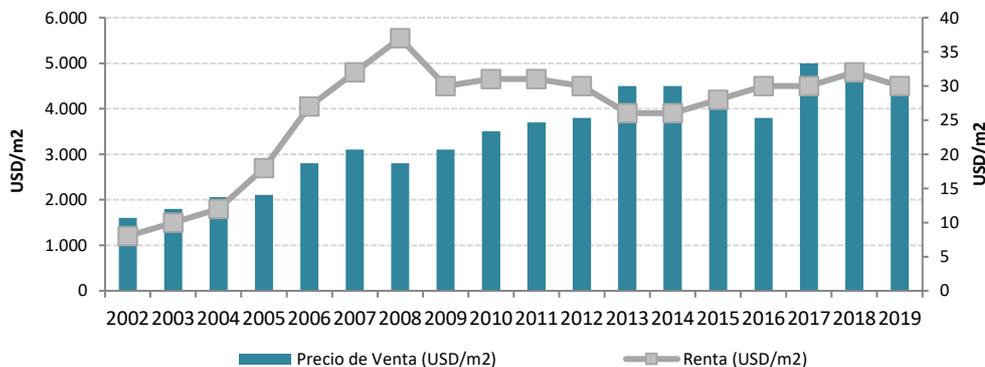
El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado el período de mayor volatilidad cambiaria de los últimos años. El precio por los espacios comerciales Premium disminuyó levemente a USD/m² 4.700, en tanto los precios de alquiler se mantuvieron iguales con respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 30 para el segmento A+, y la vacancia se redujo levemente a niveles del 5,25% a marzo de 2019.

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 28.



Fuente: LJ Ramos.

Valores de Venta y Renta de Oficinas de Oficinas A+ Zona Norte



Fuente: LJ Ramos.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIIT 19	IIT 19	IT 19	IVT 18	IIIT 18
Superficie alquilable	83.205	83.213	83.213	83.213	84.110
Ocupación	91,4%	90,0%	93,4%	92,3%	91,0%
Renta USD/m ²	26,3	27,0	25,7	26,1	26,5

La superficie total alquilable durante el tercer trimestre del ejercicio fiscal 2019 fue de 83.205 m², levemente por debajo del mismo período del año anterior producto de la venta de un piso de la torre Intercontinental

La ocupación promedio del portfolio se recuperó levemente a 91,4% en relación al trimestre pasado, debido a la ocupación de un piso anteriormente vacante de Dot Building. Esperamos incrementar la ocupación promedio durante el próximo trimestre con la incorporación del edificio Zetta a nuestro portfolio, ocupado en su totalidad. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m² 26,3 en línea con los valores de trimestres anteriores.

(en ARS millones)	IIIT 19	IIIT 18	Var a/a	9M 19	9M 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	410,4	195,4	110,0%	991,5	591,0	67,8%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	410,1	154,9	164,8%	3.148,2	211,7	1.387,1%
Resultado Operativo	754,0	300,5	150,9%	3.944,6	667,7	490,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	7,4	5,1	45,1%	16,7	15,5	7,7%
EBITDA⁽¹⁾	761,5	305,7	149,1%	3.961,3	683,2	479,8%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	351,3	150,7	133,1%	813,0	471,4	72,5%
NOI⁽²⁾	394,1	172,2	128,9%	919,1	520,8	76,5%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

En términos reales, durante el período de nueve meses del ejercicio fiscal 2019, los ingresos de oficinas se incrementaron un 67,7% en relación a igual período de 2018.

El EBITDA Ajustado del segmento creció un 72,5% en términos reales comparado con el mismo período del año anterior debido al impacto positivo de la devaluación en nuestros contratos denominados en dólares y al efecto del aplanamiento de la renta del nuevo edificio Zetta. El margen de EBITDA alcanzó en el período 82,0%, en línea con igual período del ejercicio 2018.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2019:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA CP
Oficinas				
Edificio República	22/12/2014	19.885	90,3%	100%
Torre Bankboston	22/12/2014	14.865	97,1%	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	92,3%	80%
Phillips	05/06/2017	7.755	69,8%	100%
Subtotal Oficinas		83.205	91,4%	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		200.756	N/A	N/A

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31 de marzo de 2019. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de marzo de 2019.

(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, Avenida Inc. y la participación en Tarshop, transferido durante este trimestre al Banco Hipotecario.

(en ARS millones)	Ventas y Desarrollos			Otros		
	9M 19	9M 18	Var %	9M 19	9M 18	Var %
Ingresos	35,8	108,4	-48,9%	60,5	1,6	3.681,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	189,9	33,2	783,3%	-139,1	-	-
Resultado Operativo	143,5	35,8	521,2%	-435,6	-35,3	1.134,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	4,2	2,8	133,3%	5,8	-	-
EBITDA⁽¹⁾	147,7	38,5	493,2%	-429,8	-35,3	1.117,6%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-42,2	5,4	-1.305,7%	-290,7	-35,3	723,5%
NOI⁽²⁾	8,3	78,8	-83,7%	-11,4	-41,2	-72,3%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento "Ventas y Desarrollos" cayeron un 48,9% en términos reales durante el período de nueve meses del ejercicio 2019 comparado con igual período del año anterior, debido a menores ventas de unidades de Astor Beruti. El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue negativo en ARS 42,2 millones durante el período, en tanto el del segmento "Otros" fue negativo en ARS 290,7 millones producto de la venta de la participación en Tarshop y la baja del valor llave de La Arena.

V. CAPEX

	Desarrollos				
	Centros comerciales: Expansiones			Oficinas: Nuevas	
	Alto Palermo	Alto Rosario	Mendoza Plaza (Sodimac y Falabella)	Polo Dot (1° etapa) Zetta Building	Catalinas 200 Della Paolera
					
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	30.000
% de IRSA Propiedades Comerciales	100%	100%	100%	80%	87%
Monto de inversión (millones)	USD 28	USD 3,0	USD 13,7	~ARS 1.425	~ARS 2.510
Avance de Obra (%)	10,5%	52%	0% - 100% ⁽¹⁾	99,6%	51,6%
EBITDA estabilizado estimado (USD millones)	USD 4,5	USD 0,4	USD 1,3	USD 8-10	USD 10-12

(1) Avance Obra Falabella

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. 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 la 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 – Zetta Building

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, desarrollamos un edificio de oficinas de 11 pisos por aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, cuya inauguración se produjo el 6 de mayo de 2019, con posterioridad al cierre del período. La inversión total estimada asciende a la suma estimada de ARS 1.425 millones, y al 31 de marzo de 2019, el grado de avance de obra era del 99,6%.

Edificio Catalinas – 200 Della Paolera

El edificio en construcción 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 31 de marzo de 2019 con 35.468 m2 correspondientes a 26 pisos y 273 cocheras del edificio en construcción. La inversión estimada total del proyecto asciende, al 31 de marzo de 2019, a la suma de ARS 2.510 millones y el grado de avance del desarrollo era del 51,6%. Cabe recordar que IRSA Propiedades Comerciales posee el 87% de la superficie del edificio mientras que el 13% restante es propiedad de Globant.

VI. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado

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

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2019

Concepto (Expresado en millones de pesos)	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Estado de resultados
Ingresos	5.344	1.805	-44	7.104
Costos	-491	-1.882	28	-2.345
Ganancia bruta	4.853	-77	-16	4.759
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-7.005	-	-62	-7.067
Gastos generales y de administración	-659	-	1	-657
Gastos de comercialización	-343	-	4	-340
Otros resultados operativos, netos	-305	-	2	-303
Ganancia operativa	-3.455	-77	-71	-3.608

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

VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 31 de marzo de 2019, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 332,9 millones. A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A.:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (US\$ MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	4,2	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRCP Clase IV ⁽²⁾	USD	139,0	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		538,2		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾		205,3		
Deuda Neta Consolidada		332,9		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 43,35, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias. Incluye negocios conjuntos.

(2) Neto de recompras.

(3) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en Activos Financieros Corrientes.

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 en moneda histórica 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 aprobó la distribución a sus accionistas de un dividendo en efectivo de ARS 545.000.000 equivalente al 432,4915% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) \$4,3249 y un monto por ADR's (Pesos por ADR Arg.) de \$17,2997 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018.

IX. Hechos Relevantes del período y Posteriores

Febrero 2019: Venta de Tarshop a Banco Hipotecario

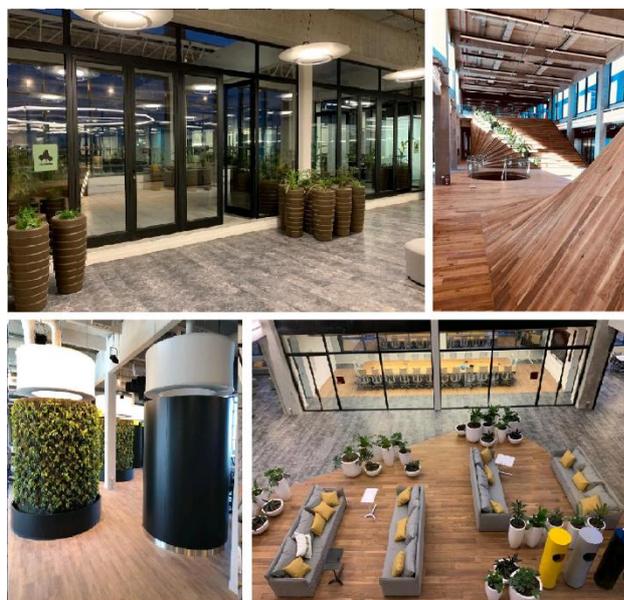
Con fecha 14 de febrero de 2019 se concretó la transacción por la venta de la totalidad de la participación accionaria de la Sociedad en Tarshop S.A., representativa de un 20% de su capital social. Con esta adquisición, Banco Hipotecario S.A. se transformó en el tenedor del 100% del capital accionario de dicha compañía.

Abril 2019: Línea de crédito con IRSA Inversiones y Representaciones

Con fecha 1 de abril de 2019 el Directorio de la Sociedad ha aprobado el otorgamiento, en forma directa y/o indirecta, de una línea de crédito a su controlante IRSA Inversiones y Representaciones y/o subsidiarias por hasta la suma de USD 180 millones a un plazo de hasta tres años. Se aplicará como tasa de interés el rendimiento de las obligaciones negociables de IRSA con vencimiento en 2020 o las que se emitan en el futuro. En caso de ausencia de valores negociables emitidos por IRSA, se considerarán las obligaciones negociables emitidas por IRSA PC más un margen de 50 puntos básicos. El Comité de Auditoría ha emitido opinión favorable respecto a las condiciones de mercado de ésta línea de crédito.

Mayo 2019: Apertura edificio Zetta en complejo “Polo Dot”

Con fecha 6 de mayo de 2019, fue inaugurado el edificio Zetta en el complejo comercial “Polo Dot” ubicado en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, luego de que sus locatarios, MercadoLibre y Falabella, realizaran sus obras de acondicionamiento. Este nuevo edificio, que es A+ y potencialmente LEED, consiste en 11 pisos de oficinas, cuenta con una superficie rentable de 32.000 m² y se encuentra ocupado en su totalidad. La incorporación del octavo edificio a nuestro portafolio se verá reflejada en el cuarto trimestre del ejercicio 2019.



X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2019	31.03.2018
Activo no corriente	78.691	78.063
Activo corriente	11.928	13.233
Total Activo	90.619	91.296
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	47.009	51.873
Interés no controlante	2.227	1.953
Total Patrimonio Neto	49.237	53.826
Pasivo no corriente	38.648	34.206
Pasivo corriente	2.734	3.264
Total Pasivo	41.382	37.470
Total Pasivo y Patrimonio Neto	90.619	91.296

XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2019	31.03.2018
Resultado operativo	-3.608	9.617
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	161	241
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-3.448	9.858
Ingresos financieros	197	363
Costos financieros	-3.733	-1.465
Otros resultados financieros	1.271	186
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-147	-293
Resultados financieros, netos	-2.412	-1.209
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-5.860	8.649
Impuesto a las ganancias	1.386	3.753
Resultado del período de las operaciones continuadas	-4.474	12.403
Resultado del período	-4.474	12.403
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	-4.611	12.105
Interés no controlante	137	298

XII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.03.2019	31.03.2018
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	2.427	3.173
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-3.230	-4.574
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación	-1.858	3.141
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-2.661	1.740
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5.184	3.330
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	133	105
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-24	-54
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	2.632	5.121

XIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)	31.03.2019		31.03.2018	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	11.928	4,36	13.233	4,05
PASIVO CORRIENTE	2.734		3.264	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	41.383	0,88	37.470	0,72
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	47.009		51.873	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	47.009	1,14	51.873	1,38
PASIVO TOTAL	41.383		37.470	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	78.691	0,87	78.063	0,86
ACTIVO TOTAL	90.619		91.296	

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2019	2018
Ganancia del Período	-4.474	12.403
Intereses financieros ganados	-198	-237
Intereses financieros perdidos	1.613	999
Costos financieros capitalizados	-	-21
Impuesto a las ganancias	-1.386	-3.753
Depreciación y Amortización	95	84
EBITDA (no auditado)	-4.350	9.473
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios, no realizado	7.067	-5.652
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-161	-241
Dividendos	-	-21
Diferencia de cambio, neta	1.999	247
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-356	-104
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-912	-82
Otros costos financieros	119	137
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	147	293
EBITDA ajustado (no auditado)	3.553	4.050
Margen EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	67,05%	74,88%

(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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2019	2018
Ganancia bruta	4.759	4.853
Gastos de comercialización	-340	-342
Depreciación y amortización	95	84
NOI (no auditado)	4.514	4.595

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 neto del resultado por valor razonable.

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2019	2018
Resultado del período	-4.474	12.402
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	7.067	-5.652
Depreciación y amortización	95	84
Diferencia de cambio, neta	1.999	247
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-356	-104
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-912	-82
Dividendos	-	-21
Otros costos financieros	122	136
Impuesto diferido	-1.430	-4.101
Interés no controlante	-137	-298
FFO Ajustado (no auditado)	1.974	2.611

XVII. Breve comentario sobre perspectivas para el Ejercicio

Durante el período en cuestión, evidenciamos una desaceleración en el consumo en nuestros shoppings, cuyas ventas cayeron en términos reales un 16%. 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 recesión.

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 destacándose la obra del 3er nivel de Alto Palermo shopping, que prevé adicionar en el ejercicio 2020 4.000 m2 de ABL al shopping más rentable del portfolio. También pondremos en operación el edificio de oficinas “Zetta Building”, de 32.000 m2 de ABL, ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, cuya inauguración se produjo el 6 de mayo de 2019, con posterioridad al cierre del período. 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.

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 Área 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 portfolio 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.

Saúl Zang

Vicepresidente I en ejercicio de la
presidencia

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de situación financiera intermedios condensados consolidados

al 31 de marzo de 2019 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	31.03.19	30.06.18
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	71.440.384	77.133.527
Propiedades, planta y equipo	9	306.677	287.811
Propiedades para la venta	10	197.724	195.738
Activos intangibles	11	371.311	429.599
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	1.982.425	2.218.132
Activos por impuesto diferido	18	103.393	71.606
Créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta		91.104	221.923
Créditos por ventas y otros créditos	13	3.758.202	1.359.036
Inversiones en activos financieros	12	439.952	58.762
Total del Activo no corriente		78.691.172	81.976.134
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10	1.015	293
Inventarios		27.842	35.410
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		102.444	61.574
Créditos por ventas y otros créditos	13	2.606.515	2.519.522
Inversiones en activos financieros	12	6.531.445	7.304.971
Instrumentos financieros derivados	12	25.916	67.396
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	2.632.573	5.184.368
Total del Activo corriente		11.927.750	15.173.534
TOTAL DEL ACTIVO		90.618.922	97.149.668
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		47.009.456	52.328.492
Interés no controlante		2.227.050	2.053.091
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		49.236.506	54.381.583
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	734.122	874.971
Instrumentos financieros derivados	12	13.196	-
Préstamos	16	22.978.445	21.861.974
Pasivos por impuesto diferido	18	14.892.641	16.291.030
Provisiones	17	29.999	17.441
Total del Pasivo no corriente		38.648.403	39.045.416
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	1.989.874	2.831.265
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		104.764	65.541
Remuneraciones y cargas sociales		168.039	262.306
Préstamos	16	424.065	434.716
Instrumentos financieros derivados	12	10.849	66.473
Provisiones	17	36.422	62.368
Total del Pasivo corriente		2.734.013	3.722.669
TOTAL DEL PASIVO		41.382.416	42.768.085
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		90.618.922	97.149.668

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 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	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.19	31.03.18	31.03.19	31.03.18
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	19	5.299.291	5.409.282	1.619.273	1.698.991
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	19	1.804.611	2.156.430	528.736	665.579
Costos	20	(2.345.052)	(2.712.985)	(694.427)	(856.952)
Ganancia bruta		4.758.850	4.852.727	1.453.582	1.507.618
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	(7.066.915)	5.651.682	63.249	(3.788.842)
Gastos generales y de administración	20	(657.472)	(497.376)	(210.218)	(196.338)
Gastos de comercialización	20	(339.539)	(342.259)	(105.159)	(119.492)
Otros resultados operativos, netos	21	(303.001)	(47.804)	(259.894)	(23.191)
(Pérdida)/ Ganancia operativa		(3.608.077)	9.616.970	941.560	(2.620.245)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	160.510	240.818	57.941	39.162
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(3.447.567)	9.857.788	999.501	(2.581.083)
Ingresos financieros	22	197.325	363.024	3.514	229.742
Costos financieros	22	(3.733.284)	(1.464.573)	(1.133.876)	(648.273)
Otros resultados financieros	22	1.271.185	185.954	304.210	(148.936)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	22	(147.375)	(293.097)	65.778	(147.578)
Resultados financieros, netos		(2.412.149)	(1.208.692)	(760.374)	(715.045)
(Pérdida)/ Ganancia antes de impuesto a las ganancias		(5.859.716)	8.649.096	239.127	(3.296.128)
Impuesto a las ganancias	18	1.385.831	3.753.488	(41.119)	816.616
(Pérdida)/ Ganancia del período		(4.473.885)	12.402.584	198.008	(2.479.512)
(Pérdida)/ Ganancia total de resultados integrales del período		(4.473.885)	12.402.584	198.008	(2.479.512)
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(4.611.147)	12.104.817	255.638	(2.369.473)
Interés no controlante		137.262	297.767	(57.630)	(110.039)
(Pérdida)/ Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:					
Básico (i)		(36,59)	96,06	2,03	(18,80)
Diluido		(36,59)	96,06	2,03	(18,80)

(i) Dado que el resultado del período arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 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	31.03.19	31.03.18
Actividades operativas			
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	14	2.526.230	4.042.018
Impuesto a las ganancias pagado		(98.925)	(869.388)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		2.427.305	3.172.630
Actividades de inversión			
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos		(25.054)	(37.946)
Adquisición de propiedades de inversión		(1.393.717)	(1.395.803)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(50.729)	(17.338)
Anticipos a proveedores		(2.363.151)	(136.732)
Adquisición de activos intangibles		(81.548)	(70.662)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(12.009.483)	(10.451.537)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros		12.392.317	7.341.901
Préstamos otorgados, neto		5.511	(16.850)
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		3.812	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		311.073	255.575
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida		(22.930)	(73.394)
Dividendos cobrados		4.190	29.186
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(3.229.709)	(4.573.600)
Actividades de financiación			
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		-	4.216.536
Recompra de obligaciones negociables		(39.528)	-
Préstamos obtenidos		308.623	1.093.604
Préstamos obtenidos de partes relacionadas		16.827	-
Cancelación de préstamos		(249.773)	(4.966)
Cancelación de arrendamientos financieros		(8.097)	(3.701)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes		-	-
Pagos de instrumentos financieros derivados		(512.090)	(279.370)
Cobro de instrumentos financieros derivados		876.314	447.255
Intereses pagados		(1.741.383)	(1.118.396)
Pago de dividendos		(644.838)	(1.174.040)
Aportes del interés no controlante		-	556
Préstamos de corto plazo, netos		135.550	(36.895)
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades de financiación		(1.858.395)	3.140.583
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(2.660.799)	1.739.613
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	12	5.184.368	3.330.178
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		132.715	105.106
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo		(23.711)	(53.590)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	12	2.632.573	5.121.307

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**