

**IRSA**

PROPIEDADES  
COMERCIALES

# Anuncio de Resultados IT PF 2021



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

**Miércoles, 18 de noviembre de 2020, 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/86451494580?pwd=Y29zU2hPbU1PRzBPNUhpVnhld2M4UT09>

Webinar ID: 864 5149 4580

Contraseña: 734693

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 trimestre del ejercicio 2021 registró una ganancia de ARS 13.298 millones comparado con ARS 3.089 millones en igual período de 2020, explicada principalmente por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.
- Con fecha 20 de marzo, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio debido a la pandemia de COVID-19, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Este impacto se ha visto reflejado en los resultados del primer trimestre del ejercicio ya que los principales centros comerciales de la compañía, ubicados en la ciudad de Buenos Aires, abrieron sus puertas con posterioridad, en el mes de octubre.
- El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 5.184 millones en el primer trimestre del ejercicio 2021, incrementándose 157,7% con respecto al primer trimestre de 2020 explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 5.019 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 231 millones, lo que representa una caída del 89% en relación con el mismo período del ejercicio anterior.
- Las ventas de locatarios en Centros Comerciales cayeron un 79,4% en términos reales en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con 2020. La ocupación del portfolio se mantuvo en 92,8%.
- Con posterioridad al cierre, hemos vendido aproximadamente 7,150 m2 adicionales de oficinas por un monto total de USD 42,0 millones.
- Con posterioridad al cierre, anunciamos la distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 9,700 millones (ARS/acción 76,9755 y ARS/ADR 307,9022). El pago se efectivizará el 25 de noviembre.

## **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 8 de noviembre de 2020, más de 1.200.000 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 espera una fuerte contracción de la economía argentina.

Luego de diversas negociaciones entre el gobierno argentino y los bonistas, el gobierno argentino anunció la celebración de un principio de acuerdo con los principales grupos de acreedores, a fin de evitar el default. El 28 de agosto de 2020 el gobierno informó que los tenedores del 93,55% del monto total de capital pendiente de todos los bonos aceptaron el canje de la deuda, y con fecha 31 de agosto de 2020, el gobierno nacional obtuvo los consentimientos requeridos para canjear y/o modificar el 99,01% del monto total de capital pendiente de todas las series de los bonos elegibles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los nuevos bonos ya se encuentran cotizando en el mercado.

A su vez, el gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda con el Fondo Monetario Internacional ("FMI"). 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. Por el contrario, la falta de un acuerdo con los acreedores privados externos podría derivar en un default de la deuda soberana argentina y, en consecuencia, esta situación podría generar limitaciones a la capacidad de las empresas para acceder a nuevo financiamiento.

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

- En agosto de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del (11,6%) respecto al mismo mes de 2019, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en octubre de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista del 35,8% para 2020. Los analistas que confirman el REM prevén una variación del PBI real para 2020 de (11,6%). A su vez, prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 4,5%.
- La inflación interanual al 30 de septiembre de 2020 alcanzó el 36,6%.
- En el periodo de septiembre 2019 a septiembre 2020, el peso se depreció 32,3% frente al dólar estadounidense de acuerdo al tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de septiembre de 2020 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 82% 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. Al 31 de octubre de 2020, todos los centros comerciales del Grupo se encontraban abiertos operando con rigurosos protocolos. No obstante, la incertidumbre de la situación podría originar retrocesos en las aperturas ya realizadas como ocurrió en algunos centros comerciales del interior del país en meses previos dado al incremento de casos en dichas regiones.
- 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. Adicionalmente el cargo de incobrables en el primer trimestre del ejercicio 2021 es de ARS 40 comparado con ARS 37 en igual período del año 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.

En el mes de septiembre de 2020, IRSA PC ha cancelado sus Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 140 millones.

La Sociedad cuenta con una posición de caja y equivalentes (incluyendo inversiones financieras corrientes) al 30 de septiembre de 2020 de aproximadamente USD 134,7 millones y con posterioridad al cierre del trimestre, ha vendido activos de oficinas por la suma de USD 42,0 millones (ver Hechos Relevantes y Posteriores). Por otra parte, no cuenta con vencimientos de deuda de corto plazo, con excepción de deuda bancaria por USD 72,7 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)	IT 21	IT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios <sup>(1)</sup>	895	2.784	-67,9%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	16.266	8.583	89,5%
Resultado Realizado por el cambio de Valor razonable de Propiedades de Inversión <sup>(4)</sup>	5.354	-	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>16.025</b>	<b>10.524</b>	<b>52,3%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	71	71	-
<b>EBITDA Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>18.155</b>	<b>4.628</b>	<b>292,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>5.184</b>	<b>2.012</b>	<b>157,7%</b>
<b>NOI Consolidado<sup>(3)</sup></b>	<b>5.668</b>	<b>2.406</b>	<b>135,6%</b>
<b>Resultado del Período</b>	<b>13.298</b>	<b>3.089</b>	<b>330,5%</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 30 de septiembre de 2020 corresponden ARS 187 millones al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (ARS 523 millones por la venta de Torre Boston y negativo ARS 336 millones por la venta de Bouchard 710) y ARS 5.167 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 1.269 por la venta de Torre Boston y ARS 3.898 por la venta de Bouchard 710).

Los Ingresos de la compañía disminuyeron un 67,9% durante el primer trimestre 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 157,7% explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 5.019 millones, comparado con un EBITDA ajustado negativo de ARS 40 millones en el mismo período del ejercicio 2020, 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 231 millones, negativo de ARS 150 millones en el segmento de Centros Comerciales y ARS 381 millones del segmento de oficinas, lo que representa una caída del 89% en relación con el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2021 registró una ganancia de ARS 13.298 millones comparado con ARS 3.089 millones en igual período de 2020, lo cual implica un incremento del 330,5%. Este incremento significativo en el resultado se explica por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión parcialmente compensados por la caída mencionada en los ingresos del segmento de Centros Comerciales.

## II. Centros Comerciales

### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IT 21	IVT 20	IIIT 20	IIT 20	IT 20
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	333.345	333.062	332.642	332.812	332.277
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	5.174	1.686	18.381	30.140	25.113
Ocupación	92,8%	93,2%	94,8%	95,0%	94,3%

Durante el primer trimestre del ejercicio 2021, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 5.174 millones, cayendo un 79,4% en términos reales comparado con igual período de 2020. Respecto del trimestre inmediato anterior (IVT20), se observa un incremento del 207% en términos reales debido a la reapertura de algunos centros comerciales de la compañía que se encontraban operativos al 30 de septiembre. Estas reaperturas comenzaron en el interior del país durante los meses de mayo, junio y julio 2020. En agosto, se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires y con posterioridad al cierre del trimestre, en octubre de 2020, abrieron los centros comerciales del Grupo en la Ciudad y el Gran Buenos Aires. Al 31 de octubre de 2020 todos los centros comerciales del Grupo se encontraban abiertos operando con rigurosos protocolos.

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 333.345 m<sup>2</sup> en el trimestre, en línea con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio se mantuvo en torno al 92,8%.

## Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IT 21	IT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	367	2.085	-82,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.178	601	96,0%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>986</b>	<b>2.082</b>	<b>-52,6%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	42	37	13,5%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>1.028</b>	<b>2.119</b>	<b>-51,5%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>-150</b>	<b>1.518</b>	<b>-109,9%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>202</b>	<b>1.802</b>	<b>-88,8%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento disminuyeron un 82,4% durante el primer trimestre del ejercicio 2021, comparado con el mismo período del año anterior explicado principalmente por el cierre de operaciones debido al COVID-19 desde el 20 de marzo hasta el 14 de octubre del corriente, fecha a partir de la cual todos los centros comerciales de la compañía se encuentran operativos.

El EBITDA Ajustado fue negativo en ARS 150 millones, 109.9% por debajo del mismo período del ejercicio 2020 como consecuencia directa del impacto de la pandemia de COVID-19 en las operaciones.

## 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	136	94,5%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	CABA	36.761	163	94,6%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.801	126	96,2%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	97,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	89,7%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.805	164	71,7%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	95,9%	100%
Dístrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,6%	100%
Alto Rosario Shopping <sup>(4)</sup>	nov-04	Santa Fe	33.682	140	98,3%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.123	127	96,0%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	98,1%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	97,4%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	93,9%	99,95%
Patio Olmos <sup>(5)</sup>	sep-07	Córdoba				
<b>Total</b>			<b>333.345</b>	<b>1.557</b>	<b>92,8%</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 30 de septiembre

<i>(por Centro Comercial, en ARS millones)</i>	IT 21	IT 20	Var a/a
Alto Palermo	127	3.116	-95,9%
Abasto Shopping	94	3.231	-97,1%
Alto Avellaneda	92	2.829	-96,7%
Alcorta Shopping	17	1.765	-99,0%
Patio Bullrich	168	1.193	-85,9%
Dot Baires Shopping	83	2.390	-96,5%
Soleil	184	1.377	-86,6%
Distrito Arcos	500	1.491	-66,5%
Alto Noa Shopping	653	1.099	-40,6%
Alto Rosario Shopping	1.230	2.509	-51,0%
Mendoza Plaza Shopping	1.226	1.971	-37,8%
Córdoba Shopping	506	771	-34,4%
La Ribera Shopping <sup>(2)</sup>	142	572	-75,2%
Alto Comahue	152	799	-81,0%
<b>Total</b>	<b>5.174</b>	<b>25.113</b>	<b>-79,4%</b>

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

## Ventas de locatarios por tipo de negocio

<i>(por Tipo de Negocio, en ARS millones)</i>	IT 21	IT 20	Var a/a
Tienda Ancla	381	1.327	-71,3%
Vestimenta y calzado	2.477	13.575	-81,8%
Entretenimiento	-	1.047	-100,0%
Hogar	143	493	-71,0%
Restaurant	452	3.065	-85,3%
Misceláneos	939	3.140	-70,1%
Servicios	23	296	-92,2%
Electro	759	2.170	-65,0%
<b>Total</b>	<b>5.174</b>	<b>25.113</b>	<b>-79,4%</b>

## Ingresos por alquileres acumulados al 30 de septiembre

<i>(en ARS millones)</i>	IT 21	IT 20	Var a/a
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	65	1.045	-93,8%
Alquileres Porcentuales	63	499	-87,4%
<b>Total de alquileres</b>	<b>128</b>	<b>1.544</b>	<b>-91,7%</b>
Ingresos por publicidad no tradicional	33	56	-41,1%
Ingresos por cargos de admisión	146	263	-44,5%
Gerenciamiento	25	29	-13,8%
Estacionamiento	3	122	-97,5%
Comisiones	29	56	-48,2%
Otros	3	15	-80,0%
<b>Subtotal<sup>(2)</sup></b>	<b>367</b>	<b>2.085</b>	<b>-82,4%</b>
FPC y Expensas	354	844	-58,1%
<b>Total</b>	<b>721</b>	<b>2.929</b>	<b>-75,4%</b>

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 43,8 millones acumulados a septiembre 2020.

(2) No incluye 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 un 11,3%, 1,1 p.p. mayor respecto del trimestre anterior, y leve descenso en los precios de alquiler de los edificios de oficinas de categoría A+ y A en Buenos Aires que pasó de USD 26,3 a USD 26,0 para el trimestre en cuestión.

#### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IT 21	IVT 20	IIIT 20	IIT 20	IT 20
Superficie alquilable	93.144	115.640	115.640	115.640	115.640
Ocupación Total	83,7%	86,1%	87,0%	88,7%	88,1%
Ocupación clase A+ y A	91,6%	93,0%	93,9%	97,1%	96,6%
Ocupación clase B	53,6%	52,4%	53,2%	47,5%	46,2%
Renta USD/m2	26,0	26,6	26,6	26,9	26,6

La superficie total alquilable durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2021 fue de 93.144 m2 disminuyendo notablemente con respecto al mismo período del año anterior producto de la venta del edificio Bouchard y seis pisos de la Torre Boston.

La ocupación promedio del portafolio alcanzó el 83,7%, 2,4 p.p. por debajo del trimestre anterior. Ello se explica por un leve incremento en la vacancia de nuestros edificios A+ y A, motivado principalmente por la venta de pisos de la Torre Boston 100% ocupados. Los edificios de categoría B incrementaron 1,2 p.p. su ocupación. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m2 26,0 disminuyendo levemente con respecto a los valores de trimestres anteriores.

(en ARS millones)	IT 21	IT 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	532	687	-22,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.	12.598	6.616	90,4%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>12.966</b>	<b>7.194</b>	<b>80,2%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	13	7	85,7%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>12.979</b>	<b>7.201</b>	<b>80,2%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>381</b>	<b>585</b>	<b>-34,9%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>468</b>	<b>637</b>	<b>-26,5%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

En términos reales, durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2021, los ingresos de oficinas disminuyeron un 22,6% 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 14%.

El EBITDA Ajustado del segmento disminuyó un 34,9% comparado con el mismo período del año 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 trimestre 71,6%, 13,5 p.p. por debajo del mismo período del año anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de septiembre 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	IT 21 - Ingresos por alquileres (ARS miles)
<b>Oficinas AAA &amp; A</b>					
Edificio República	Dic-14	19.885	86,9%	100%	115.706
Torre Boston	Dic-14	7.383	85,6%	100%	71.721
Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup>	Dic-14	2.979	100,0%	100%	31.654
Bouchard 710	Dic-14	-	-	100%	31.066
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	55.714
Zetta	May-19	32.173	97,5%	80%	188.072
<b>Total Oficinas AAA &amp; A</b>		<b>73.662</b>	<b>91,6%</b>		<b>493.933</b>
<b>Oficinas B</b>					
Phillips	Jun-17	8.017	85,8%	100%	8.574
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	31,2%	100%	27.684
<b>Total Oficinas B</b>		<b>19.482</b>	<b>53,6%</b>		<b>36.258</b>
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>93.144</b>	<b>83,7%</b>		<b>530.191</b>
<b>Otras propiedades con renta<sup>(4)</sup></b>					<b>1.415</b>
<b>Total Segmento Oficinas y Otros</b>		<b>93.144</b>	<b>83,7%</b>		<b>531.606</b>

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de septiembre de 2020. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de septiembre 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 y Predio San Martin).

#### 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		
	IT 21	IT 20	Var a/a	IT 21	IT 20	Var a/a
Ingresos	2	2	-	2	35	-94,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	3.309	1.804	83,4%	18	111	-83,8%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	5.354	-	100,0%	-	-	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>2.971</b>	<b>1.761</b>	<b>68,7%</b>	<b>-23</b>	<b>70</b>	<b>-132,9%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	3	3	-	13	9	44,4%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>2.974</b>	<b>1.764</b>	<b>68,6%</b>	<b>-33</b>	<b>79</b>	<b>-141,8%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>5.019</b>	<b>-40</b>	<b>-</b>	<b>-28</b>	<b>-32</b>	<b>-12,5%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>5.055</b>	<b>-13</b>	<b>-</b>	<b>-10</b>	<b>10</b>	<b>-200,0%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos se mantuvieron constantes en términos reales durante el primer trimestre del ejercicio 2021 en comparación a igual período del año anterior mientras que los ingresos del segmento Otros se vieron disminuidos 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 5.019 millones durante el período bajo análisis explicado principalmente por el impacto del valor razonable realizado de las ventas de los m<sup>2</sup> de Bouchard 710 y Torre Boston, en tanto el EBITDA ajustado del segmento Otros fue negativo en ARS 28 millones.

Edificio de Oficinas	Fecha	Ventas de Propiedades de Inversión			
		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 posteriores</b>			<b>7.158</b>	<b>42,0</b>	

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

## V. CAPEX

Las obras que la compañía tenía en curso antes del surgimiento del COVID-19 se vieron suspendidas por el cese de la actividad de la construcción en la ciudad de Buenos Aires el 20 de marzo pasado. A la fecha, las construcciones fueron retomadas en su totalidad, operando con todos los protocolos vigentes.

### 200 Della Paolera - Catalinas

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 cuenta con 28.051 m2 correspondientes a 24 pisos y 256 cocheras del edificio. La inversión estimada en el proyecto asciende a la suma de ARS 2.600 millones y a la fecha, el grado de avance del desarrollo es del 97%.

### 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 66% y la finalización está prevista para junio 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 primer trimestre finalizado el 30 de septiembre 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	903	406	-8	1.301
Costos	-209	-458	12	-655
<b>Ganancia bruta</b>	<b>694</b>	<b>-52</b>	<b>4</b>	<b>646</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	17.103	-	-837	16.266
Gastos generales y de administración	-465	-	1	-464
Gastos de comercialización	-404	-	1	-403
Otros resultados operativos, netos	-28	8	-	-20
<b>Ganancia operativa</b>	<b>16.900</b>	<b>-44</b>	<b>-831</b>	<b>16.025</b>

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

## VII. Deuda Financiera Consolidada

A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de septiembre de 2020:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	72,7	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	27,0	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>459,7</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>	USD	134,7		
Crédito Intercompany	USD	104,5		
<b>Deuda Neta IRSA CP</b>	<b>USD</b>	<b>220,5</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD al tipo de cambio ARS/USD 76,18 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).

El 14 de septiembre de 2020 se canceló la totalidad del capital de las Obligaciones Negociables Clase IV por un total de USD 140 millones y el interés devengado a la fecha.

## 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 30 de septiembre de 2020	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de septiembre de 2020	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas
	(ARS miles)	(ARS)	(ARS miles)	(ARS)
2018	1.974.829	15,6715	680.000	5,3962
2019	1.084.675	8,6076	545.000	4,3249
2020	786.975	6,2452	595.000	4,7217

De acuerdo con lo resuelto en la Asamblea de Accionistas del 26 de octubre y en la reunión de Directorio del 13 de noviembre de 2020, el 25 de noviembre de 2020 la Compañía distribuirá entre sus accionistas un dividendo en efectivo de ARS 9.700 millones equivalente al 7.697,6% del Capital Social. El monto por acción será de (V\$N1) ARS 76,9755 y un monto por ADR de ARS 307,9022 (Pesos argentinos por ADR).

Los accionistas recibirán el pago en dólares estadounidenses en la República Argentina (Código CVSA 10.000) a un valor de conversión a esa moneda que se fijará según el tipo de cambio vendedor divisa informado por el Banco de la Nación Argentina al cierre del día hábil inmediato anterior al día del pago. Asimismo, los accionistas podrán optar por recibir el pago en dólares estadounidenses plaza Nueva York (Código CVSA 7000), cumpliendo con los requisitos y

presentaciones que a tal efecto establezca la Caja de Valores S.A., hasta las 17:00 horas del día 20 de noviembre de 2020 inclusive.

## 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.

## X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2020	30.09.2019
Activo no corriente	151.641	110.547
Activo corriente	14.797	24.953
<b>Total Activo</b>	<b>166.438</b>	<b>135.501</b>
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante	89.252	61.876
Interés no controlante	5.339	3.703
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>94.591</b>	<b>65.579</b>
Pasivo no corriente	60.666	52.979
Pasivo corriente	11.181	16.942
<b>Total Pasivo</b>	<b>71.847</b>	<b>69.922</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>166.438</b>	<b>135.501</b>

## XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2020	30.09.2019
<b>Resultado operativo</b>	<b>16.025</b>	<b>10.524</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	593	493
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>16.618</b>	<b>11.017</b>
Ingresos financieros	422	73
Costos financieros	-1.128	-963
Otros resultados financieros	1.305	-6.393
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	301	10
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>900</b>	<b>-7.273</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>17.518</b>	<b>3.744</b>
Impuesto a las ganancias	-4.220	-655
<b>Resultado del período</b>	<b>13.298</b>	<b>3.089</b>

Atribuible a:

<b>Accionistas de la sociedad controlante</b>	<b>12.349</b>	<b>2.738</b>
<b>Interés no controlante</b>	<b>949</b>	<b>351</b>

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

(en ARS millones)	30.09.2020	30.09.2019
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas	-3.850	2.029
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión	9.126	-2.348
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-7.655	-372
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>-2.379</b>	<b>-691</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	4.981	6.461
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	33	453
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-7	-20
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>2.628</b>	<b>6.203</b>

## XIII. Índices comparativos

(en ARS millones)	30.09.2020	30.09.2019
<b>Liquidez</b>		
ACTIVO CORRIENTE	<u>14.797</u>	<u>24.953</u>
PASIVO CORRIENTE	<u>11.181</u>	<u>16.942</u>
<b>Endeudamiento</b>		
PASIVO TOTAL	<u>71.847</u>	<u>69.922</u>
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	<u>89.252</u>	<u>61.876</u>
<b>Solvencia</b>		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	<u>89.252</u>	<u>61.876</u>
PASIVO TOTAL	<u>71.847</u>	<u>69.922</u>
<b>Inmovilización del Capital</b>		
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>151.641</u>	<u>110.547</u>
ACTIVO TOTAL	<u>166.438</u>	<u>135.501</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 menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo el Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

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

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del Período	13.298	3.089
Intereses financieros ganados	-422	-73
Intereses financieros perdidos	988	886
Impuesto a las ganancias	4.220	655
Depreciación y Amortización	71	71
<b>EBITDA</b>	<b>18.155</b>	<b>4.628</b>
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-10.912	-8.583
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-593	-493
Diferencia de cambio, neta	90	6.275
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	179	-224
Ganancia/Pérdida por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-1.554	348
Otros costos financieros	140	77
Resultado por recompra de obligaciones negociables	-20	-6
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-301	-10
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>5.184</b>	<b>2.012</b>
<b>Margen EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>579,2%</b>	<b>72,3%</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, menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado, más Depreciación y amortización.

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



Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Ganancia bruta	646	2.500
Gastos de comercialización	-403	-165
Depreciación y amortización	71	71
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5.354	-
<b>NOI (no auditado)</b>	<b>5.668</b>	<b>2.406</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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del período	13.298	3.089
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-10.912	-8.583
Depreciación y amortización	71	71
Diferencia de cambio, neta	90	6.275
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	179	-224
Ganancia/Pérdida por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-1.554	348
Otros costos financieros	140	77
Impuesto diferido	4.219	653
Interés no controlante	-949	-351
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	941	403
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-593	-493
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-301	-10
<b>FFO Ajustado</b>	<b>4.629</b>	<b>1.255</b>

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

El año 2021 se proyecta como un gran desafío para la industria de centros comerciales producto del impacto de la pandemia de COVID19 en la actividad económica. 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 los últimos dos trimestres y lo tendrá en el próximo trimestre ya que los centros comerciales de la compañía abrieron en un 100% a mediados de octubre y 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 el Aislamiento social, preventivo y obligatorio. 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 evaluar un diagnóstico de la actividad, 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 en ejercicio de la  
presidencia

**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados  
al 30 de septiembre 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>30.09.20</u>	<u>30.06.20</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	133.852	126.485
Propiedades, planta y equipo	365	380
Propiedades para la venta	196	196
Activos intangibles	1.073	1.096
Derechos de uso	621	620
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	5.570	4.991
Activos por impuesto diferido	148	238
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	8	7
Créditos por ventas y otros créditos	9.797	5.483
Inversiones en activos financieros	11	-
<b>Total del Activo no corriente</b>	<b><u>151.641</u></b>	<b><u>139.496</u></b>
<b>Activo corriente</b>		
Propiedades para la venta	7	7
Inventarios	40	42
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	99	106
Créditos por ventas y otros créditos	4.387	4.177
Instrumentos financieros derivados	5	7
Inversiones en activos financieros	7.631	6.748
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.628	4.981
<b>Total del Activo corriente</b>	<b><u>14.797</u></b>	<b><u>16.068</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>166.438</u></b>	<b><u>155.564</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	89.252	76.956
Interés no controlante	5.339	4.402
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>94.591</u></b>	<b><u>81.358</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	1.481	1.333
Préstamos	28.536	28.614
Pasivos por impuesto diferido	29.944	25.815
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	3	-
Provisiones	87	78
Instrumentos financieros derivados	29	37
Pasivos por arrendamientos	586	649
<b>Total del Pasivo no corriente</b>	<b><u>60.666</u></b>	<b><u>56.526</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	3.995	3.834
Impuesto a las ganancias	-	5
Remuneraciones y cargas sociales	120	199
Préstamos	6.823	13.457
Instrumentos financieros derivados	60	88
Provisiones	45	46
Pasivos por arrendamientos	138	51
<b>Total del Pasivo corriente</b>	<b><u>11.181</u></b>	<b><u>17.680</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b><u>71.847</u></b>	<b><u>74.206</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>166.438</u></b>	<b><u>155.564</u></b>

**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de tres meses finalizados el 30 septiembre de 2020 y 2019**

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

	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	895	2.784
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	406	914
Costos	<u>(655)</u>	<u>(1.198)</u>
<b>Ganancia bruta</b>	<b>646</b>	<b>2.500</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	16.266	8.583
Gastos generales y de administración	(464)	(365)
Gastos de comercialización	(403)	(165)
Otros resultados operativos, netos	<u>(20)</u>	<u>(29)</u>
<b>Ganancia operativa</b>	<b>16.025</b>	<b>10.524</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	593	493
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>16.618</b>	<b>11.017</b>
Ingresos financieros	422	73
Costos financieros	(1.128)	(963)
Otros resultados financieros	1.305	(6.393)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	301	10
<b>Resultados financieros, netos</b>	<u>900</u>	<u>(7.273)</u>
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>17.518</b>	<b>3.744</b>
Impuesto a las ganancias	<u>(4.220)</u>	<u>(655)</u>
<b>Ganancia del período</b>	<b>13.298</b>	<b>3.089</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>		
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>		
Diferencia de conversión en asociadas	<u>(12)</u>	<u>-</u>
<b>Otros resultados integrales del período</b>	<b>(12)</b>	<b>-</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>	<b>13.286</b>	<b>3.089</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad controlante	12.349	2.738
Interés no controlante	949	351
<b>Resultado integral atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad controlante	(12)	-
<b>Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:</b>		
Básico	98,01	21,73
Diluido	98,01	21,73

**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019**

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

	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
<b>Actividades operativas</b>		
Efectivo (utilizado en) / generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	(3.847)	2.055
Impuesto a las ganancias pagado	(3)	(26)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas</b>	<b><u>(3.850)</u></b>	<b><u>2.029</u></b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos	(9)	(17)
Cambios en el interés no controlante en subsidiarias	(53)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(705)	(453)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(5)	(28)
Anticipos a proveedores	(11)	(345)
Adquisición de activos intangibles	(4)	(4)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(5.562)	(6.523)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros	5.938	7.657
Préstamos otorgados	-	(639)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(221)	(2.371)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	-	159
Cobro por la venta de propiedades de inversión	9.601	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros	157	182
Dividendos cobrados	-	34
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b><u>9.126</u></b>	<b><u>(2.348)</u></b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Recompra de obligaciones negociables	(66)	(4)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	504	-
Préstamos obtenidos	1.000	7.798
Cancelación de préstamos	(1.308)	(7.977)
Cancelación de obligaciones negociables	(10.151)	-
Pago de pasivos por arrendamiento	(5)	(15)
Pagos de instrumentos financieros derivados	(214)	(68)
Cobro de instrumentos financieros derivados	9	312
Intereses pagados	(1.598)	(1.394)
Préstamos de corto plazo, netos	4.174	976
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>	<b><u>(7.655)</u></b>	<b><u>(372)</u></b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b><u>(2.379)</u></b>	<b><u>(691)</u></b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	4.981	6.461
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	33	453
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo	(7)	(20)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b><u>2.628</u></b>	<b><u>6.203</u></b>

### **Oficinas Centrales**

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

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

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

### **Relación con Inversores**

Daniel R. Elsztain - CEO

Matías I. Gaivironsky – CFO

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**