

IRSA

PROPIEDADES
COMERCIALES

Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2021



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

Viernes, 3 de septiembre de 2021, 02:00 PM Buenos Aires (01:00 PM 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/84830687731?pwd=REdKNGJTUnhubXk4VlpVUDdoMzFSUT09>

Webinar ID: 848 3068 7731

Contraseña: 504549

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

- Los resultados del ejercicio 2021 se han visto afectados por las restricciones impuestas debido a la pandemia del COVID19. Los centros comerciales de la compañía estuvieron cerrados gran parte del año mientras que las oficinas se mantuvieron operativas, a pesar de que la mayoría de los locatarios adoptaron la modalidad de trabajo remoto.
- Las ventas de locatarios en Centros Comerciales cayeron un 27,8% en términos reales en el período fiscal 2021 comparado con 2020 y la ocupación del portafolio se ubicó en 90%. Los ingresos de oficinas cayeron un 21,9%, y la ocupación de los edificios A+ y A se redujo al 80%. El EBITDA ajustado del segmento de renta alcanzó ARS 4.670 millones en el ejercicio 2021, un 47,3% inferior al 2020, en tanto el EBITDA ajustado total, que incluye las ventas de propiedades de inversión realizadas, alcanzó los ARS 14.477 millones, creciendo un 54,1% en el año.
- El resultado neto del ejercicio 2021 arrojó una pérdida de ARS 22.537 millones, explicado principalmente por una pérdida de ARS 13.946 millones por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y el impacto del cambio de alícuota, del 25% al 35%, en el impuesto a las ganancias diferido.
- Durante el ejercicio 2021, vendimos aproximadamente 29.700 m2 de oficinas premium por un monto total de USD 170,6 millones e inauguramos el edificio “200 Della Paolera”, nueva sede central de la sociedad.
- En materia financiera, cancelamos este año la obligación negociable Clase IV por un monto total de USD 140 millones y distribuimos un dividendo en efectivo por la suma de ARS 9.700 millones.

Carta a los Accionistas

Señores Accionistas,

Culmina un año lleno de desafíos y aprendizajes. La pandemia del COVID-19 ha tenido un gran impacto en la compañía y nuestra gente, pero nos fortaleció más que cualquier crisis anterior. Nos hizo dar cuenta de lo que somos capaces, del grado de compromiso, agilidad, innovación y trabajo de nuestro equipo, mostrándonos solidarios y empáticos con los que nos rodean, defendiendo lo nuestro.

Durante los meses de estricto confinamiento dispusimos la modalidad de trabajo remoto con el objetivo de cuidar la salud de nuestros empleados y a medida que se fueron flexibilizando las restricciones, implementamos un esquema de trabajo mixto, cumpliendo los protocolos vigentes, con muy buenos resultados en términos de productividad. Con el correr de los meses, pudimos comprobar que la oficina es un lugar seguro que nos conecta con nuestra gente, fomenta la creatividad y el trabajo en equipo y permite seguir construyendo nuestra cultura organizacional.

El negocio de centros comerciales enfrentó cierres y reaperturas durante gran parte del año y ello nos obligó a ser creativos en el diseño de la estrategia y las políticas comerciales para cada centro comercial según las restricciones de cada distrito. Desde el inicio, pusimos en marcha todos los protocolos necesarios para asegurar que nuestros centros comerciales pudiesen abrir cuando las autoridades y el contexto sanitario lo permitieran. Dada la situación y con el objetivo de preservar la ocupación, decidimos acompañar a nuestros locatarios priorizando la relación de largo plazo condonando en gran medida el alquiler básico y el fondo de promoción colectiva durante el período de cierre de operaciones. Asimismo, trabajamos fuertemente en la gestión de las cobranzas y en la reducción de los costos operativos.

Fuimos testigos de la salida del país de algunas marcas internacionales y de locatarios que no pudieron superar las dificultades económicas. Sin embargo, fue la oportunidad para que otras marcas ingresen y podamos pensar en un nuevo mix de locatarios, más apropiado para el nuevo contexto. Con la reapertura, sumamos nuevas propuestas gastronómicas y de servicios vinculados a la recreación, la salud y el deporte, logrando mantener una ocupación cercana al 90% durante el ejercicio. Reforzamos este año nuestra convicción de crear cada vez más espacios que contribuyan a mejorar la vida de las personas.

Estamos visualizando una buena recuperación de las ventas de nuestros locatarios y del público visitante y esperamos que siga evolucionando favorablemente en la medida que avance el plan de vacunación y se flexibilicen los protocolos. Las ubicaciones premium de nuestros activos, la gran variedad de ofertas y propuestas que estamos impulsando en nuestros centros comerciales y la necesidad de recreación de una población agobiada por el encierro, impulsará la actividad comercial del próximo ejercicio.

Este año aceleramos proyectos buscando dar nuevas alternativas a nuestros locatarios para complementar el ecosistema de las tiendas físicas. APPA, la aplicación que facilita la experiencia de los consumidores en los centros comerciales, a través de la cual se puede pagar el parking, reservar turnos, entrar en filas virtuales, obtener descuentos, beneficios y participar de promociones, superó el millón de descargas y se prepara para lanzar pagos y cheques regalo. También lanzamos APPASHOPS, el Marketplace de la compañía, que, si bien es incipiente, esperamos contribuya a la recuperación de la actividad post pandemia. Seguiremos innovando de acuerdo con la evolución de las dinámicas de consumo y despliegue de la omnicanalidad y complementando la venta física en tienda con la venta online.

Las oficinas premium mostraron su gran resiliencia durante esta crisis. Los ingresos por alquiler se cobraron con normalidad a pesar de que la mayoría de nuestros inquilinos dispusieron la modalidad home office para trabajar durante la pandemia y si bien se incrementó la vacancia, los precios de alquiler y venta de los activos se mantuvieron firmes.

Como parte de nuestra estrategia de rotación y mejora en la calidad del portafolio comercial, vendimos durante el año el edificio Bouchard 710 y nuestros pisos de la Torre Boston por la suma de USD 170,6 millones e inauguramos el edificio Della Paolera 261 en Catalinas, nueva sede social de la compañía. El real estate comercial demostró, una vez más, su liquidez y fortaleza como alternativa de inversión y resguardo de valor en tiempos de crisis. Avanzamos también en la expansión del shopping Alto Palermo, que esperamos inaugurar completamente en el próximo ejercicio.

A nivel operacional, teniendo en cuenta los efectos de las restricciones impuestas por la pandemia en 2020 y 2021 que distorsionan la comparabilidad de los resultados, las ventas de locatarios en nuestros Centros Comerciales cayeron durante el ejercicio 27,8% en términos reales y los ingresos de oficinas 21,9%. El EBITDA ajustado del segmento de renta alcanzó los ARS 4.670 millones, un 47,3% inferior al del año anterior. En términos consolidados, los ingresos alcanzaron los ARS 11.003 millones, y el EBITDA ajustado fue de ARS 14.477 millones, un 54,1% superior al de 2020, debido a las ventas de oficinas realizadas durante el ejercicio. El resultado neto fue negativo en ARS 22.537 millones explicado principalmente por las pérdidas registradas por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y el impacto del cambio de alícuota, del 25% al 35%, en el impuesto a las ganancias diferido. Con el producido de las ventas de activos, la compañía canceló sus obligaciones negociables por USD 140 millones en septiembre 2020 y en el mes de noviembre, distribuyó un dividendo en efectivo por la suma de ARS 9.700 millones.

Nuestro enfoque estratégico nos impulsa a seguir innovando en el desarrollo de proyectos inmobiliarios únicos, apostando por la integración de los espacios comerciales, ofreciendo a nuestros clientes un mix de productos y servicios atractivos, lugares para el encuentro y una experiencia memorable, poniendo foco en la sostenibilidad a través del relacionamiento con nuestras comunidades cercanas, el cuidado del medio ambiente y las personas, promoviendo la inclusión en nuestros equipos de trabajo.

Nos sentimos orgullosos de la solidez de los negocios de IRSA Propiedades Comerciales, de la capacidad del management para optimizar el manejo de un portafolio irreplicable y la prudencia de su gestión financiera. Ello nos permitió contar, una vez más, con el apoyo del mercado en la mayor crisis económica y sanitaria que atravesó la Argentina y el mundo.

De cara al futuro, cuando el contexto lo permita, lanzaremos los proyectos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras en Argentina. Estamos convencidos del potencial de la industria inmobiliaria y su rol en la reactivación económica del país.

Agradecemos el apoyo de siempre de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores.

A todos ustedes, muchas gracias.

Eduardo S. Elsztain
Presidente

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 a la fecha más de 5.000.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante gran parte del año 2020. Desde octubre 2020 comenzaron a flexibilizarse gran parte de las actividades, en línea con un descenso en los contagios, aunque entre el 16 abril y el 11 de junio de 2021, como consecuencia del aumento sostenido en los casos registrados, el gobierno nacional dispuso restricciones a la actividad nocturna y el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires. A la fecha de los presentes estados financieros el 100% de los centros comerciales se encuentran operativos.

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

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

- En mayo de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica ("EMAE") informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC"), registró una variación del 13,6% respecto al mismo mes de 2020, y del (2,0%) respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 50,20%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en abril de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 47,3% i.a. Los analistas que participan del REM prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 6,4%.
- En el periodo de junio 2020 a junio 2021, el peso se depreció 35,9% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de junio de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 77,5% 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:

- Durante el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2021, los shoppings centers del Área Metropolitana de Buenos Aires suspendieron sus operaciones entre el 16 de abril y el 11 de junio, operando solamente aquellos rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. El impacto en los ingresos de los meses de cierre por la pandemia fue del 40,3% en el ejercicio 2021.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios siguen trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, hemos registrado un leve incremento en la vacancia, aunque no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio Arena, establecimientos que el Grupo posee en forma directa o indirecta, permanecieron cerrados desde el día 20 de marzo de 2020 hasta el 12 de julio de 2021, fecha a partir de la cual se activaron los protocolos para la realización de eventos, congresos y exposiciones.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es aún incierto. 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)	IVT 21	IVT 20	Var a/a	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios ⁽¹⁾	1.803	1.243	45,1%	8.092	12.860	-37,1%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-2.097	37.149	-105,6%	-13.946	37.740	-137,0%
Resultado Realizado por el cambio de Valor razonable de Propiedades de Inversión ⁽⁴⁾	-	861	-	10.802	1.703	-
Resultado Operativo	-1.388	37.263	-103,7%	-10.615	46.230	-123,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	99	131	-24,4%	344	438	-21,5%
EBITDA Consolidado⁽²⁾	-927	37.224	-	-4.450	39.535	-111%
EBITDA Ajustado Consolidado⁽²⁾	808	1.142	-29,2%	14.477	9.392	54,1%
NOI Consolidado⁽³⁾	1.135	1.493	-24,0%	16.484	11.033	49,4%
Resultado del Período	-17.218	29.911	-157,6%	-22.537	27.266	-182,7%

(1) No incluye Ingresos por Gastos y FPC

(2) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(3) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

(4) Al 30 de junio de 2021 corresponden una pérdida de ARS 1.541 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (Una pérdida de ARS 1.071 millones por la venta de Torre Boston y otra de ARS 470 por la venta de Bouchard 710) y una ganancia de ARS 12.343 millones por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 6.506 por la venta de Torre Boston y ARS 5.837 millones por la venta de Bouchard 710). Al 30 de junio de 2020 corresponden ARS 1.000 millones al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (ARS 139 por el terreno Caballito Ferro y ARS 861 millones por el edificio "200 Della Paolera") y ARS 861 millones por el resultado realizado en ejercicios anteriores (ARS 407 millones atribuibles al terreno Caballito Ferro y ARS 296 millones a la desconsolidación de La Maltería S.A.).

Los Ingresos de la compañía disminuyeron un 37,1% durante el ejercicio 2021 comparado el ejercicio 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 54,1% explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 10.069 millones debido al impacto de las ventas de oficinas de los edificios Bouchard 710 y de la Torre Boston. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 4.670 millones, ARS 2.661 millones en el segmento de Centros Comerciales y ARS 2.009 millones del segmento de oficinas.

El resultado neto para el ejercicio 2021 registró una pérdida de ARS 22.537 millones comparado con una ganancia de ARS 27.266 millones en el ejercicio 2020 explicado principalmente por resultados negativos por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión y el impacto en el impuesto diferido del cambio de alícuota, del 25% al 35%, del impuesto a las ganancias.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2021 vs 2020

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2021 fue una pérdida de ARS 13.418 millones (una pérdida de ARS 20.342 millones del segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 4.131 millones del segmento Ventas y Desarrollos; una ganancia de ARS 2.355 millones del segmento Oficinas y una ganancia de ARS 31 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) cambio en la alícuota del impuesto a las ganancias, pasando del 25% al 35%, (ii) desde junio de 2020 a junio de 2021, el peso argentino se depreció 36% frente al dólar estadounidense (de ARS 70,26 por USD 1,00 a ARS 95,52 por USD 1,00) que impactó principalmente en un menor flujo de fondos proyectado en dólares de los Centros Comerciales (iii) aumento de 135 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado de los Centros Comerciales.

El mercado argentino de oficinas es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compraventa. Esta situación permite observar precios de compraventa relevantes y representativos en el mercado. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de 3 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. En este sentido, se utiliza la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable del segmento de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa.

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. Consecuentemente, el escenario más probable es que cualquier venta de edificios de oficinas/reservas se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, lo que se ve reflejado en las operaciones que ha realizado la Sociedad durante el ejercicio. Por lo tanto, la Sociedad ha valuado sus edificios de oficinas y reservas de tierra en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descrita, lo que resulta en una ganancia respecto a los valores registrados previamente.

II. Centros Comerciales

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IVT 21	IIIT 21	IIT 21	IT 21	IVT 20
Superficie Alquilable Total (m ²)	334.826	335.893	333.460	333.345	333.062
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	15.476	25.864	27.273	7.182	2.310
Ocupación	89,9%	89,5%	88,3%	92,8%	93,2%

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 334.826 m² de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados, los cuales no son nuestros locatarios). Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 75.795 millones para el ejercicio fiscal de 2021 y de ARS 105.043 millones para el ejercicio fiscal 2020, lo cual implica una caída del 27,8% en términos reales (+8,3% en términos nominales). Las ventas de los locatarios de nuestros centros comerciales son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque son uno de los factores que determinan el monto del alquiler que podemos cobrar a nuestros locatarios. También afectan los costos globales de ocupación de los locatarios como porcentaje de sus ventas.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 21	IVT 20	Var a/a	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.162	455	155,4%	5.321	8.915	-40,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-9.583	2.712	-453,4%	-20.342	-3.162	543,3%
Resultado Operativo	-9.236	2.351	-492,9%	-17.895	2.617	-783,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	63	73	-13,7%	214	218	-1,8%
EBITDA⁽¹⁾	-9.173	2.424	-478,4%	-17.681	2.835	-723,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	410	-288	-	2.661	5.997	-55,6%
NOI⁽²⁾	671	-60	-	4.219	7.217	-41,5%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento disminuyeron un 40,3% durante el ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior debido principalmente al cierre de las operaciones por el COVID-19 desde el 20 de marzo hasta el 14 de octubre de 2020 y luego, en el Área Metropolitana de Buenos Aires, del 16 de abril al 11 de junio de 2021, fecha a partir de la cual todos los centros comerciales de la compañía se encontraban operativos. En el cuarto trimestre del ejercicio se evidenció una fuerte recuperación en los ingresos alcanzando los ARS 1.162 millones, un aumento del 155,4% con respecto al mismo período del ejercicio pasado.

El EBITDA Ajustado para el ejercicio 2021 alcanzó los ARS 2.661 millones, un 55,6% debajo del ejercicio 2020.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA PC (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.045	132	98,4%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.796	162	99,7%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.838	126	64,8%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	112	90,6%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	87,8%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.493	164	80,7%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.158	78	90,3%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.314	84	98,1%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	33.731	138	95,4%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.312	129	97,3%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	91,4%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	96,2%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.705	94	92,4%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			334.826	1.547	89,9%	

(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).

(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 Minoristas de los Locatarios en términos reales (1)

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2021	2020	2019
Alto Palermo	7.299	12.822	17.401
Abasto Shopping	6.354	13.039	18.455
Alto Avellaneda	5.288	11.521	16.551
Alcorta Shopping	5.546	7.645	9.816
Patio Bullrich	3.571	5.200	6.448
Buenos Aires Design (2)	-	-	844
Dot Baires Shopping	4.866	10.242	14.143
Soleil	4.272	5.321	7.594
Distrito Arcos	6.213	6.009	6.986
Alto Noa Shopping	5.208	5.191	6.266
Alto Rosario Shopping	11.092	10.853	13.948
Mendoza Plaza Shopping	9.002	8.470	11.118
Córdoba Shopping	3.694	3.343	4.550
La Ribera Shopping	1.368	2.215	3.255
Alto Comahue	2.022	3.172	4.470
Patio Olmos (3)	-	-	-
Total de ventas	75.795	105.043	141.845

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios y propietarios anteriores. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

(2) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

(3) 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 por tipo de negocio en términos reales

(ARS millones)	2021	2020	2019
Tienda Ancla	1.839	5.594	7.677
Indumentaria y Calzado	43.424	57.474	78.818
Entretenimiento	562	3.226	4.755
Hogar y decoración	2.273	2.146	3.150
Electro	5.773	11.832	15.887
Gastronomía	12.100	14.975	17.781
Varios	1.277	1.255	1.693
Servicios	8.547	8.541	12.084
Total	75.795	105.043	141.845

(1) Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de junio

(ARS millones)	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	2.461	4.699	7.180
Alquileres Porcentuales	1.443	2.209	2.672
Total de alquileres	3.904	6.908	9.852
Publicidad no tradicional	110	277	334
Ingresos por cargos de admisión	788	1.356	1.578
Gerenciamiento	135	157	177
Estacionamiento	37	445	711
Comisiones	180	233	482
Otros	179	31	325
Subtotal	5.333	9.407	13.459
Patio Olmos	9	10	15
Eliminaciones	-21	-502	-646
Total	5.321	8.915	12.828

III. Oficinas

La actividad corporativa desarrollada de forma remota o trabajo virtual que caracterizó a esta etapa de confinamiento por el COVID19 trajo aparejada una combinación de menor demanda, incremento de la vacancia y leve descenso en los precios de alquiler de los edificios de oficinas de categoría A+ y A en Buenos Aires.

Según el bróker inmobiliario L.J.Ramos, el mercado ha conseguido cerrar una absorción neta positiva de 1.100 m², luego de un año en valores negativos, mostrando por primera vez desde el inicio de la pandemia, un corte en la tendencia negativa en los indicadores de mercado. La tasa de vacancia promedio del mercado de Buenos Aires Clase A se ubicó en 15,7%, 6 pp. por encima de la observada en 2020 y los valores de alquiler disminuyeron levemente promediando los USD/m² 24,5.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IVT 21	IIIT 21	IIT 21	IT 21	IVT 20
Superficie alquilable	113.291	114.475	114.475	93.144	115.640
Ocupación Total	74,7%	76,3%	75,6%	83,7%	86,1%
Ocupación clase A+ y A	80,1%	81,2%	79,5%	91,6%	93,0%
Ocupación clase B	48,5%	52,4%	56,7%	53,6%	52,4%
Renta USD/m ²	25,7	25,4	25,7	26,0	26,6

La superficie total alquilable durante el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2021 fue de 113.291 m², en línea con el trimestre anterior cuando se incorporó al portfolio el edificio “200 Della Paolera”, compensando los m² vendidos por la compañía durante el primer semestre.

La ocupación promedio del portafolio A+ y A alcanzó el 80,1%, incrementándose levemente en relación con el trimestre anterior y la renta promedio del total del portfolio alcanzó los USD/m² 25,7.

(en ARS millones)	IVT 21	IVT 20	Var a/a	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	646	790	-18,2%	2.715	3.477	-21,9%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.	1.926	29.083	-93,4%	1.762	34.354	-94,9%
Resultado Operativo	2.405	29.788	-91,9%	3.720	37.161	-90,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	15	18	-16,7%	51	63	-19,0%
EBITDA⁽¹⁾	2.420	29.806	-91,9%	3.771	37.224	-89,9%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	494	723	-31,7%	2.009	2.870	-30,0%
NOI⁽²⁾	545	737	-26,1%	2.365	3.219	-26,5%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Durante el ejercicio 2021, los ingresos de oficinas disminuyeron un 21,9% y el EBITDA Ajustado un 30,0% comparado con el ejercicio anterior, debido a la disminución de ingresos por venta de pisos -compensado por la incorporación de “200 Della Paolera”-, baja en ocupación y aumento de bonificaciones. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 73,9%, 8,5 p.p. por debajo del mismo período del ejercicio anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de junio de 2021:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA CP	PF 21 - Ingresos por alquileres (ARS miles)
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Dic-14	19.885	66,9%	100%	506.822
Torre Boston ⁽⁶⁾	Dic-14				120.982
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	141.684
Bouchard 710 ⁽⁶⁾	Dic-14				43.344
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	277.155
Zetta	May-19	32.173	84,7%	80%	907.118
261 Della Paolera – Catalinas ⁽⁵⁾	Dic-20	27.530	80,2%	100%	494.581
Total Oficinas AAA & A		93.809	80,1%		2.491.686
Oficinas B					
Suipacha 652/64	Dic-14	8.017	93,1%	100%	139.307
Phillips	Jun-17	11.465	17,3%	100%	56.765
Total Oficinas B		19.482	48,5%	100%	196.072
Subtotal Oficinas		113.291	74,7%		2.687.758
Otras propiedades con renta⁽⁴⁾					26.912
Total Segmento Oficinas y Otros					2.714.670

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2021. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2021.

(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).

(5) Incluye 664 metros cuadrados alquilables del subsuelo.

(6) Las oficinas fueron vendidas en su totalidad durante el ejercicio fiscal.

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.

<i>(en ARS millones)</i>	Ventas y Desarrollos			Otros		
	PF 21	PF 20	Var a/a	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos	78	466	-83,3%	29	93	-68,8%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	4.131	7.148	-42,2%	31	-206	-
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	10.802	1.703	534,3%	-	-	100,0%
Resultado Operativo	3.387	7.217	-53,1%	-220	-327	-32,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	11	12	-8,3%	74	75	-1,3%
EBITDA⁽¹⁾	3.398	7.229	-53,0%	-146	-252	-42,1%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	10.069	545	-	-177	-46	284,8%
NOI⁽²⁾	10.210	679	-	-121	21	-676,2%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento Ventas y Desarrollos disminuyeron un 83,8% en términos reales durante el ejercicio 2021 en comparación al ejercicio anterior, producto de los resultados por la permuta del Espacio Aéreo Coto y la venta de cocheras en Astor Beruti en el ejercicio 2020. Los ingresos del segmento Otros cayeron un 68,8% explicado principalmente por el cierre prolongado de las actividades de La Rural, La Arena y los Centros de Convenciones en el contexto de pandemia, parcialmente compensado por ingresos de We are Appa.

El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue de ARS 10.069 millones durante el ejercicio 2021 explicado principalmente por el impacto del valor razonable realizado de las ventas de Bouchard 710 y Torre Boston, en tanto el EBITDA ajustado del segmento Otros fue negativo en ARS 121 millones.

A continuación, se detalla información sobre nuestras reservas de tierra al 30 de junio de 2021:

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construíble (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales – Gran Buenos Aires ⁽⁴⁾	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	98
Lindero Cordoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015				1.080	-
Espacio Aereo Coto / Abasto-Torre 1	100%	24/9/1997				2.018	371
Total Intangibles (Residencial)						4.559	469
UOM Luján - Buenos Aires	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	1.505
Predio San Martin (Ex Nobleza Picardo) - Buenos Aires	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	8.818
La Plata - Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	576
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	5.150
Subtotal Usos Mixtos			1.422.401	1.166.940	10.518	75.869	16.049
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA ⁽²⁾ - Torre 2	100%	24/9/1997	-	10.768	-	8.193	52
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	8.000	13.500	-	1.080	50
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	58.000	-	58.000	120
Subtotal Residencial			21.000	82.268	-	67.273	222
Polo Dot expansión comercial – CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	2.195
Terreno Paraná - Entre Ríos ⁽³⁾	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
Subtotal Retail			10.022	5.000	20.940	-	2.195
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	4.211
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	1.739
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	2.800	5.000	5.000	-	4
Subtotal Oficinas			21.735	5.000	62.998	-	5.954
Total Futuros Desarrollos			1.475.158	1.259.208	94.456	143.142	24.420
Otras Reservas⁽¹⁾			1.899	-	7.297	262	2.183
Total Reservas de Tierra			1.477.057	1.259.208	101.753	143.404	26.603

- (1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT y terreno lindero Mendoza Shopping
(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.
(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones.
(4) Clasificado como Activos Intangibles, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2021:

Expansiones	Participación IRSA CP	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo Lindero	100%	2.510	CABA
Subtotal Expansiones en Curso		2.510	
Otras futuras expansiones ⁽¹⁾		49.186	
Subtotal Futuras Expansiones		49.186	
Total en Centros Comerciales		51.696	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.199	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
Subtotal Futuras Expansiones		75.825	
Total en Oficinas + Residencial		75.825	
Total Expansiones		127.521	

- (1) Incluye Paseo Alcorta, Alto Avellaneda, Soleil, Alto Noa y Alto Comahue

V. CAPEX

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al 30 de junio de 2021 era del 88% y la finalización está prevista para octubre 2021.

VI. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado

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

Para el período de nueve meses finalizado el 30 de junio de 2021

Concepto (Expresado en millones de pesos)	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Estado de resultados
Ingresos	8.143	2.911	-51	11.003
Costos	-1.360	-3.132	70	-4.422
Ganancia bruta	6.783	-221	19	6.581
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-13.825	-	-121	-13.946
Gastos generales y de administración	-1.997	-	8	-1.989
Gastos de comercialización	-1.262	-	19	-1.243
Otros resultados operativos, netos	-114	106	-10	-18
Ganancia operativa	-10.415	-115	-85	-10.615

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

VII. Deuda Financiera Consolidada

A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de junio de 2021:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	58,5	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	18,9	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II	USD	358,5	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA CP	USD	435,9		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	92,8		
Crédito Intercompany	ARS	69,9		
Deuda Neta IRSA CP	USD	273,2		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD al tipo de cambio ARS/USD 95,60 sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

VIII. Dividendos

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

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

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

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2021 (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2021 (ARS)	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS)
2018	2.755.280	21,8648	680.000	5,3962
2019	1.513.338	12,0093	545.000	4,3249
2020	1.097.987	8,7133	595.000	4,7217
2021	13.042.506	103,5004	9.700.000	76,9755

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

IX. Hechos Relevantes del trimestre y Posteriores

Julio y agosto 2020: Venta de pisos en Torre BankBoston

El 15 de julio de 2020, la Compañía firmó un boleto de compraventa con posesión de un piso de altura media de la torre BankBoston ubicada en la calle Della Paolera 265, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una superficie total de aproximadamente 1.063 m² y 5 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 6,7 millones (USD/m² 6.300), el cual fue abonado en su totalidad.

Asimismo, el 25 de agosto de 2020, la Compañía vendió y transfirió 5 pisos adicionales con un área bruta locativa de 6.235 m² y 25 cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 34.7 millones (USDm² 5.570), y fue abonado en su totalidad.

Julio 2020: Venta de edificio Bouchard 710

El 30 de julio la Compañía vendió la totalidad del edificio "Bouchard 710", ubicado en el distrito Plaza Roma de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La torre consta de 15.014 m² de área bruta locativa en 12 pisos de oficinas y 116 unidades de cocheras.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 87,2 millones (USD/m² 5.800) y ha sido abonado en su totalidad.

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. Dicho plan a la fecha no ha sido implementado.
- 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 (CEO)

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 m² y 15 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 22,9 millones (USD/m² 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 m², un local comercial de 228 m² 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/m² 5.490.

Luego de estas operaciones, La Compañía ya no cuenta con superficie alquilable en dicho edificio, manteniendo únicamente 966 m² del primer subsuelo, parcialmente alquilados.

Diciembre 2020: Cambio de Sede Social

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

Diciembre 2020: Publicación Reporte de Sustentabilidad 2020

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

Abril 2021: Inauguración “200 Della Paolera”

El 29 de abril de 2021 la Compañía inauguró su nuevo desarrollo de oficinas en Buenos Aires, que se encontraba operativo desde el mes de diciembre de 2020.

“200 Della Paolera” es un edificio de oficinas AAA ubicado en Catalinas, una de las áreas corporativas más premium de Argentina. Este edificio de 30 pisos tiene un ABL total de 35.000 m², 318 estacionamientos, servicios y amenities. La Compañía posee el 80% del edificio (28.000 m²).

Potencialmente LEED, equipado con la última tecnología y diseñado para promover un entorno de trabajo ágil y colaborativo, este moderno edificio se convertirá en un icono emblemático de la ciudad.

Junio 2021: Venta de piso de oficinas en “200 Della Paolera”

Con fecha 18 de junio se firmó un boleto de venta por un piso y unidades de cocheras del edificio “200 Della Paolera” por un monto de USD 7 millones. A la fecha se recibió una seña de USD 2 millones sin haberse transferido la posesión, la cual está pactada a más tardar para el 15 de diciembre de 2021.

Julio 2021: Capitalización y Cambio en el Valor Nominal

Con posterioridad al cierre del ejercicio, y habiéndose obtenido las autorizaciones de la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires a lo resuelto en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 26 de octubre de 2020, se procedió a:

- 1- la capitalización de importes de las Cuentas Ajuste Integral del Capital y Prima de Emisión y de otras Reservas, registrados en los estados contables correspondientes al ejercicio cerrado el 30.06.2020,
- 2- el cambio del valor nominal de las acciones representativas del capital social de valor nominal ARS 1 y un voto por acción a valor nominal ARS 100 cada una y un voto por acción,
- 3- efectuar una distribución de 53.996.987.920 acciones liberadas que representan un 42.849,97420526% sobre el capital social.

A partir del día 20 de julio de 2021, se efectivizó en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, y se procedió con la anotación en el Registro Escritural de Caja de Valores S.A. del cambio de 126.014.050 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1,00 cada una y un voto por acción, por la cantidad de 541.230.019 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 100 cada una y un voto por acción. A partir de la fecha indicada, las nuevas acciones distribuidas por la capitalización descrita tienen derechos económicos en igualdad de condiciones con las que se encontraban previamente en circulación.

El capital social de IRSA PC luego de las operaciones indicadas asciende a la suma de ARS 54.123.001.900 representado por 541.230.019 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 100 cada una y un voto por acción;

Asimismo, se ha solicitado a la Bolsa de Comercio de Buenos Aires el cambio de modalidad de la negociación de las acciones representativas del capital social, es decir, que el precio de negociación se registre por acción en lugar de negociarse por peso de valor nominal, dado que el cambio de valor nominal y la emisión de acciones producto de la capitalización producirían un efecto de baja sustancial en la cotización de la acción.

Cabe aclarar que esta capitalización y cambio en el valor nominal de las acciones no modifican los valores económicos de las tenencias ni el porcentaje de participación sobre el capital social.

X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2021	30.06.2020
Activo no corriente	154.752	194.625
Activo corriente	22.652	22.417
Total Activo	177.404	217.042
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante	72.464	107.370
Interés no controlante	5.549	6.143
Total Patrimonio Neto	78.013	113.513
Pasivo no corriente	86.269	78.863
Pasivo corriente	13.122	24.666
Total Pasivo	99.391	103.529
Total Pasivo y Patrimonio Neto	177.404	217.042

XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2021	30.06.2020
Resultado operativo	-10.615	46.230
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-2.652	267
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-13.267	46.497
Ingresos financieros	790	1.155
Costos financieros	-5.470	-5.247
Otros resultados financieros	7.441	-6.952
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.555	-115
Resultados financieros, netos	4.316	-11.159
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-8.951	35.338
Impuesto a las ganancias	-13.586	-8.072
Resultado del período	-22.537	27.266
<i>Atribuible a:</i>		
Accionistas de la sociedad controlante	-21.933	25.668
Interés no controlante	-604	1.598

XII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2021	30.06.2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	1.876	7.345
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión	9.085	-4.325
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-17.167	-5.350
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-6.206	-2.330
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	6.949	9.014
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	96	322
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-46	-57
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	793	6.949

XIII. Índices comparativos

(en ARS millones)	30.06.2021	30.06.2020		
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	22.652	1,73	22.417	0,91
PASIVO CORRIENTE	13.122		24.666	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	99.391	1,37	103.529	0,96
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	72.464		107.370	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	72.464	0,73	107.370	1,04
PASIVO TOTAL	99.391		103.529	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	154.752	0,87	194.625	0,90
ACTIVO TOTAL	177.404		217.042	

XIV. Reconciliación de EBITDA

En esta Reseña Informativa presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio, excluyendo: i) Intereses financieros ganados; ii) Intereses financieros perdidos; iii) impuesto a las ganancias; y iv) depreciación y amortización. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA (no incluye el resultado por la permuta de Espacio Aéreo Coto y principales gastos relacionados correspondientes a 2020) menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (no incluye el resultado realizado por la permuta del terreno Caballito Ferro y por la desconsolidación del terreno de La Maltería S.A. correspondientes a 2020).

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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2021	2020
Resultado del Período	-22.537	27.266
Intereses financieros ganados	-790	-1.155
Intereses financieros perdidos	4.947	4.914
Impuesto a las ganancias	13.586	8.072
Depreciación y Amortización	344	438
EBITDA	-4.450	39.535
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	24.748	-36.879
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.652	-267
Diferencia de cambio, neta	-3.451	7.011
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	416	266
Ganancia/Pérdida por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-4.467	-186
Otros costos financieros	523	334
Resultado por recompra de obligaciones negociables	61	-139
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-	-397
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-1.555	115
Costos financieros capitalizados	-	-1
EBITDA ajustado	14.477	9.392
Margen EBITDA Ajustado⁽¹⁾	178,9%	73,0%

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

XV. Reconciliación de NOI

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Resultado Operativo Neto (“NOI”). Definimos NOI como la Ganancia bruta derivada de operaciones (incluye el resultado por la permuta Espacio Aéreo Coto y principales gastos relacionados correspondientes a 2020), menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (no incluye el resultado realizado por la permuta del terreno Caballito Ferro y por la desconsolidación del terreno de La Maltería S.A. correspondientes a 2020), 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2021	2020
Ganancia bruta	6.581	11.373
Gastos de comercialización	-1.243	-1.242
Depreciación y amortización	344	438
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-	-397
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10.802	861
NOI (no auditado)	16.484	11.033

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 no realizado 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2021	2020
Resultado del período	-22.537	27.266
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	24.748	-36.879
Depreciación y amortización	344	438
Diferencia de cambio, neta	-3.451	7.011
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	416	266
Ganancia/Pérdida por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-4.467	-186
Otros costos financieros	523	334
Impuesto diferido	12.603	8.033
Interés no controlante	604	-1.598
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-27	1.379
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.652	-267
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-1.555	115
FFO Ajustado	9.853	5.912

XVII. Perspectivas para el próximo Ejercicio

El ejercicio 2022 se proyecta como otro gran desafío para la compañía. Las industrias de centros comerciales, oficinas y entretenimientos se han visto afectadas durante la pandemia del COVID-19 y han atravesado grandes cambios. La ubicación premium de nuestros activos nos permite adaptarnos a los cambios de contexto y de hábitos de consumo de la población y seguir ofreciendo las mejores propuestas a nuestros locatarios y visitantes.

Somos optimistas en cuanto a la recuperación del negocio de centros comerciales. Estamos trabajando en la ocupación de la superficie que quedó disponible como consecuencia de la pandemia y confiamos en una buena recuperación del tráfico de visitantes y de las ventas de nuestros locatarios en la medida que continúe avanzando el plan de vacunación y se flexibilicen los protocolos. Asimismo, continuaremos posicionando el Marketplace de la compañía para complementar la venta física en tienda con la venta online, brindando a nuestros clientes distintas alternativas de compra y entrega.

El segmento de oficinas continuará operando con normalidad, cómo lo hizo durante la pandemia, a pesar de que la mayoría de nuestros inquilinos adoptaron la modalidad "home-office". Trabajaremos durante el próximo ejercicio en la plena ocupación del edificio "200 Della Paolera", recientemente inaugurado así como la del resto de la superficie vacante del portafolio.

El segmento de entretenimientos también se ha visto muy afectado por las medidas restrictivas durante la pandemia. 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, permanecieron cerrados durante todo el ejercicio 2021. Esperamos una gradual recuperación durante el ejercicio 2022 dado que el 12 de julio pasado se activaron los protocolos para la realización de eventos, congresos y exposiciones.

Seguiremos trabajando en 2022 en la reducción y eficientización de la estructura de costos y en la consolidación del mejor portafolio de real estate de Argentina.

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.

Eduardo S. Elsztain

Presidente

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Situación Financiera Consolidados
al 30 de junio de 2021 y 2020**

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	144.864	176.473
Propiedades, planta y equipo	1.373	528
Propiedades para la venta	233	274
Activos intangibles	1.474	1.528
Derechos de uso	810	866
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4.302	6.964
Activos por impuesto diferido	446	331
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	17	10
Créditos por ventas y otros créditos	1.223	7.651
Inversiones en activos financieros	10	-
Total del Activo no corriente	<u>154.752</u>	<u>194.625</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	4	10
Inventarios	42	58
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	143	148
Créditos por ventas y otros créditos	13.565	5.827
Instrumentos financieros derivados	-	10
Inversiones en activos financieros	8.105	9.415
Efectivo y equivalentes de efectivo	793	6.949
Total del Activo corriente	<u>22.652</u>	<u>22.417</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>177.404</u>	<u>217.042</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	72.464	107.370
Interés no controlante	5.549	6.143
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>78.013</u>	<u>113.513</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	1.321	1.860
Préstamos	35.188	39.922
Pasivos por impuesto diferido	48.817	36.016
Provisiones	81	108
Instrumentos financieros derivados	10	52
Pasivos por arrendamientos	852	905
Total del Pasivo no corriente	<u>86.269</u>	<u>78.863</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	3.976	5.349
Impuesto a las ganancias	941	7
Remuneraciones y cargas sociales	286	276
Préstamos	7.734	18.775
Instrumentos financieros derivados	48	123
Provisiones	84	65
Pasivos por arrendamientos	53	71
Total del Pasivo corriente	<u>13.122</u>	<u>24.666</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>99.391</u>	<u>103.529</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>177.404</u>	<u>217.042</u>

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021, 2020 y 2019**

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

	Doce meses		
	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	8.092	12.860	16.261
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	2.911	4.672	5.572
Costos	(4.422)	(6.159)	(7.337)
Ganancia bruta	6.581	11.373	14.496
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(13.946)	37.740	(55.520)
Gastos generales y de administración	(1.989)	(1.834)	(1.996)
Gastos de comercialización	(1.243)	(1.242)	(971)
Otros resultados operativos, netos	(18)	193	(516)
(Pérdida)/ Ganancia operativa	(10.615)	46.230	(44.507)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(2.652)	267	(868)
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(13.267)	46.497	(45.375)
Ingresos financieros	790	1.155	177
Costos financieros	(5.470)	(5.247)	(4.794)
Otros resultados financieros	7.441	(6.952)	2.527
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.555	(115)	(689)
Resultados financieros, netos	4.316	(11.159)	(2.779)
(Pérdida)/ Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(8.951)	35.338	(48.154)
Impuesto a las ganancias	(13.586)	(8.072)	9.219
(Pérdida)/ Ganancia del ejercicio	(22.537)	27.266	(38.935)
Otros resultados integrales: (i)			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión en asociadas	(24)	(33)	-
Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Superávit por revaluación	155	411	-
Otros resultados integrales del ejercicio	131	378	-
Total de resultados integrales del ejercicio	(22.406)	27.644	(38.935)
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(21.933)	25.668	(38.711)
Interés no controlante	(604)	1.598	(224)
Otro resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	131	378	-
(Pérdida)/Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del ejercicio:			
Básico	(40,52)	47,43	(71,52)
Diluido	(40,52)	47,43	(71,52)

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Flujo de Efectivo Consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021, 2020 y 2019**

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Actividades operativas			
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	1.306	7.569	8.774
Impuesto a las ganancias pagado	(24)	(224)	(381)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	<u>1.282</u>	<u>7.345</u>	<u>8.393</u>
Actividades de inversión			
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos	(29)	(71)	(97)
Adquisición de propiedades de inversión	(993)	(3.682)	(3.764)
Cobro por venta de propiedades de inversión	18.072	266	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(176)	(237)	(134)
Cobro por venta de propiedades, planta y equipo	7	-	-
Anticipos a proveedores	(115)	(17)	(6.072)
Adquisición de activos intangibles	(46)	(51)	(279)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(13.036)	(13.457)	(44.064)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros	19.901	19.277	46.087
Préstamos otorgados	-	(1.385)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(14.764)	(7.088)	-
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	205	1.000	-
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	8
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros	728	864	858
Dividendos cobrados	-	256	10
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión	<u>9.754</u>	<u>(4.325)</u>	<u>(7.447)</u>
Actividades de financiación			
Recompra de obligaciones negociables	(247)	(766)	(121)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	1.458	-	-
Préstamos obtenidos	-	15.377	5.005
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	52	-	-
Cancelación de préstamos	(1.530)	(15.941)	(4.456)
Cancelación de obligaciones negociables	(14.884)	-	-
Pago de pasivos por arrendamiento	(38)	(71)	(26)
Adquisición de intereses no controlante en subsidiarias	(75)	-	-
Pagos de instrumentos financieros derivados	(547)	(849)	(1.460)
Cobro de instrumentos financieros derivados	64	729	2.365
Intereses pagados	(4.589)	(4.530)	(4.346)
Reintegro de dividendos	-	-	70
Pago de dividendos	(2.587)	(1.097)	(1.513)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes	-	(137)	-
Aportes del interés no controlante	26	-	-
Préstamos de corto plazo, netos	5.655	1.935	531
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	<u>(17.242)</u>	<u>(5.350)</u>	<u>(3.951)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(6.206)</u>	<u>(2.330)</u>	<u>(3.005)</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio	6.949	9.014	12.167
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	96	322	(86)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo y equivalente de efectivo	(46)	(57)	(62)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	<u><u>793</u></u>	<u><u>6.949</u></u>	<u><u>9.014</u></u>

Oficinas Centrales

Carlos M. Della Paolera 261 Piso 8

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

www.irsacp.com.ar

C1001ADA – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Daniel R. Elsztain – CEO

Matías I. Gaivironsky – CFO

Santiago Donato – IRO

Tel +(54 11) 4323-7449

ir@irsacp.com.ar

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**