

**IRSA**

PROPIEDADES  
COMERCIALES

# Anuncio de Resultados

## Período Fiscal 2020



**IRSA Propiedades Comerciales lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al  
Período Fiscal 2020**

**Miércoles, 23 de septiembre de 2020, 03:00 PM Buenos Aires (02:00 PM US ET)**

La conferencia será dirigida por:

**Alejandro Elsztain, CEO**

**Daniel Elsztain. COO**

**Matias Gaivironsky, CFO**

Para poder participar por favor acceder a través del siguiente enlace (ingresar con nombre y apellido):

<https://irsacorp.zoom.us/j/99058933685?pwd=NW4yTzBsM3g0dUNxb2FkQUQwTW5CQT09>

Webinar ID: 990 5893 3685

Contraseña: 756113

Además, puede participar comunicándose al:

**Argentina: +54 112 040 0447 o +54 341 512 2188**

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

**Brazil: +55 21 3958 7888 o +55 11 4680 6788**

**US: +1 346 248 7799 o +1 646 558 8656 o +1 669 900 9128**

**Chile: +56 23 210 9066 o +56 232 938 848 o +56 41 256 0288**

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

- El resultado neto del ejercicio 2020 arrojó una ganancia de ARS 18.153 millones, explicada principalmente por un mayor valor en pesos de nuestras propiedades de inversión generando una ganancia de ARS 25.126 millones, compensados por una mayor pérdida en los resultados financieros netos.
- 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 principalmente en los resultados del 4to trimestre del ejercicio.
- El EBITDA ajustado del período fiscal 2020 alcanzó los ARS 6,152 millones, un 16,5% en términos reales por debajo del ejercicio 2019. El EBITDA ajustado del segmento de Centros Comerciales, que se ha visto afectado por la pandemia, disminuyó un 37,4% en tanto el del segmento de oficinas creció un 7,7%.
- Las ventas de locatarios en Centros Comerciales cayeron un 25,9% en términos reales en el período fiscal 2020 comparado con 2019. En el cuarto trimestre las ventas cayeron un 92,9% afectadas por el cierre de operaciones. La ocupación del portfolio se redujo levemente ubicándose en 93,2%.
- Con relación al segmento de Oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en modalidad home office desde que se decretó el aislamiento obligatorio, las mismas se encuentran operativas bajo estrictos protocolos de seguridad e higiene.
- Durante el cuarto trimestre del ejercicio y con posterioridad al cierre, hemos vendido aproximadamente 25,000 m<sup>2</sup> de oficinas premium por un monto total de USD 145,5 millones.
- Con posterioridad al cierre de ejercicio, en el mes de septiembre, cancelamos la obligación negociable Clase IV por un monto total de USD 140 millones.

## Carta a los Accionistas

Señores Accionistas,

Este año se presenta como uno de los años más difíciles de nuestra historia. Desde marzo tuvimos que cambiar el foco de nuestra estrategia, de trabajar en la optimización de resultados y en la mejora de la performance de nuestras operaciones pasamos a focalizarnos en el manejo de una crisis sin precedentes. La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina, ha impactado adversamente tanto en la economía global como en la economía local.

Ante este contexto, tomamos diversas medidas, incluyendo la creación de un Comité de Crisis, planes de contingencia para la continuidad de las operaciones y la modalidad del trabajo a distancia, priorizando la salud y el bienestar de nuestros empleados, consumidores, locatarios, y toda la población.

Nuestro negocio de centros comerciales fue uno de los más afectados como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el Gobierno argentino. 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.

Dada la situación, decidimos acompañar a nuestros locatarios priorizando nuestra relación de largo plazo posponiendo el vencimiento del alquiler básico y fondo de promoción colectiva durante aquellos meses de cierre de operaciones. Ello ha tenido un impacto significativo en los ingresos de este segmento en el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2020.

En términos operativos, las ventas de locatarios en centros comerciales que venían creciendo a un ritmo interanual de 79% hasta el mes de febrero y que comenzaban a mostrar resultados positivos medidos en términos reales, finalizaron el año con un crecimiento del 6,7% (-25,9% en términos reales) evidenciándose una profunda caída interanual del 90,4% en el último trimestre del ejercicio debido al cierre de operaciones. La ocupación descendió levemente y se ubicó al cierre de ejercicio en 93,2%.

Nuestro portafolio de oficinas Premium, el cual operó con normalidad durante el período de confinamiento, ha mostrado una vez más su resiliencia manteniendo los niveles de renta y ocupación. La renta promedio mensual del portafolio se ubicó en USD/m<sup>2</sup> 26,6 y la ocupación de nuestros edificios A y A+ alcanzó el 93,0%, mayor a la observada en el mercado premium de Buenos Aires.

La fortaleza de este segmento también se puso de manifiesto en los valores de venta sostenidos por una demanda creciente de empresas que buscan resguardar su liquidez en activos de real estate. En el último trimestre del ejercicio y con posterioridad, como parte de nuestra estrategia de rotación de nuestros edificios de oficinas, vendimos aproximadamente 25,000 m<sup>2</sup> de nuestro portafolio por un valor aproximado de USD 145 millones, entre ellos el edificio Bouchard 710 en el distrito de Plaza Roma por la suma de USD 87,2 millones, 6 pisos de la Torre Boston en Catalinas por USD 41,4 millones y 2 pisos del edificio en construcción 200 Della Paolera por USD 16,9 millones.

En materia de inversiones, avanzamos este año con los desarrollos del edificio “200 Della Paolera” en Catalinas y la expansión del centro comercial Alto Palermo hasta que se decretó el confinamiento interrumpiéndose la actividad de la construcción en la ciudad de Buenos Aires. Si bien las obras fueron restablecidas con posterioridad al cierre de ejercicio, se encuentran operando con restricciones por lo que tenemos cierta demora en sus aperturas. En el caso de “200 Della Paolera” estamos transitando la fase final de obra y esperamos su inauguración para el primer semestre del PF2021 con un nivel de ocupación elevado.

En relación con otras inversiones de la compañía, hemos realizado durante el ejercicio dos permutas de terrenos para desarrollos residenciales de terceros por la suma aproximada de USD 10 millones. Por un lado, el Espacio Aéreo COTO en Abasto correspondiente a la torre 1 y por otro, la parcela 1 del predio Caballito, ambos en la ciudad de Buenos Aires.

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.

La pandemia ha acelerado la inversión que la Compañía ya venía realizando en innovación tecnológica ante los cambios de hábitos del consumidor y los nuevos servicios que deben ofrecer los shoppings como centros urbanos de experiencia 360. Durante este ejercicio, el otorgamiento de descuentos y beneficios mediante la aplicación para celular ¡appa! alcanzó los ochocientos cincuenta mil usuarios. Trabajamos en mejoras y desarrollos entendiendo las necesidades del nuevo cliente. En este sentido, desarrollamos el módulo de reserva de turnos, envío de códigos y links de descuentos exclusivos, digitalización del proceso de pago de parking, etc. Y lanzamos “Food Hall Digital”, una web App que nos permite mostrar en el celular del cliente la propuesta gastronómica de los centros comerciales. Adicionalmente, en los estacionamientos se implementaron puntos de pick up, servicio que está resultando muy útil para nuestros consumidores dado el contexto y las necesidades actuales.

En materia de responsabilidad social empresarial, continuamos durante este ejercicio y en el contexto de pandemia, realizando los programas de voluntariado y las acciones de RSE tanto en los centros comerciales como en los edificios de oficina. Aunque con modalidad a distancia, continuamos siendo puente entre las ONG´s y el público, difundiendo causas como la inclusión y la asistencia a los más necesitados. En este sentido, realizamos una donación como Grupo junto a Fundación IRSA para sumarnos al programa “Seamos Uno” alcanzando casi 14.000 cajas de alimentos y productos de limpieza que fueron entregadas en las zonas más vulnerables de nuestro país para colaborar ante la emergencia generada por el COVID 19.

El resultado neto del ejercicio 2020 arrojó una ganancia de ARS 18.153 millones, explicada principalmente por un mayor valor en pesos de nuestras propiedades de inversión y por la incorporación de “200 Della Paolera” dentro del portfolio de oficinas generando una ganancia de ARS 25.126 millones. El EBITDA ajustado del ejercicio, que excluye el impacto de la revaluación a valor razonable, alcanzó los ARS 6,151 millones, un 16,5% por debajo del ejercicio 2019 en términos reales y el margen de EBITDA alcanzó en el segmento Centros Comerciales el 66,3% y el 82,4% en oficinas.

De cara al próximo ejercicio, 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. Las primeras reaberturas se dieron en nuestros shoppings del interior del país bajo estrictos protocolos de seguridad e higiene que incluyen horarios y tráfico reducidos, distanciamiento social, controles de accesos, entre otras medidas. La evolución de sus niveles de público y ventas es gradual, aunque progresiva. En la ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, a la fecha sólo se encuentra operativo Distrito Arcos, el Premium Outlet a cielo abierto en el barrio de Palermo, pero esperamos las reaberturas del resto de nuestros centros comerciales próximamente y estamos trabajando en conjunto con todos los locatarios para lograr una reapertura ordenada y segura.

En 30 años invirtiendo en la Argentina, hemos atravesado numerosas crisis y pudimos salir adelante. La que se presenta este 2020 es inédita porque por primera vez nuestros centros comerciales cerraron sus puertas por un período de tiempo prolongado. Estamos convencidos de que podremos superar las dificultades actuales con el apoyo de siempre de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores.

A todos ustedes, muchas gracias.

Saúl Zang  
Vicepresidente I

**Buenos Aires, 23 de septiembre de 2020** - IRSA Propiedades Comerciales S.A. (NASDAQ: IRCP) (BYMA: IRCP), la mayor empresa de real estate comercial en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el ejercicio fiscal 2020 finalizado el 30 de junio de 2020.

## **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 21 de septiembre de 2020, más de 600.000 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 varias veces, más recientemente hasta el 11 de octubre de 2020 inclusive (el que podría prorrogarse el tiempo que dure la situación epidemiológica), que afectaron la economía local. Entre ellas se destaca: 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, el 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 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 junio de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del (12,3)% respecto al mismo mes de 2019, y del 7,4% respecto del mes anterior.
- El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en julio de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista del 39,5% para 2020. Los analistas del REM prevén una variación del PBI real para 2020 de (12,5%). A su vez, prevén que en 2021 la actividad económica un rebote en la actividad, alcanzando un crecimiento económico de 5,6%. Existe una expectativa de crecimiento para el tercer trimestre de 2020 motivada en que el efecto de la pandemia se percibe como transitorio y que pronto se iniciará una recuperación de la actividad económica.
- La inflación interanual al 30 de junio de 2020 alcanzó el 42,8%.
- En el periodo de julio 2019 a junio 2020, el peso se depreció 66% 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, existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 75% 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.

Con fecha 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina publicó las Comunicaciones “A” 7105 y 7106 por las cuales se establece, entre otras medidas, que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre el 15.10.2020 y el 31.03.2021, deberán presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios. Cabe mencionar que para los vencimientos a registrarse desde la fecha de entrada en vigencia de la comunicación (16 de septiembre de 2020) y hasta el 31.12.2020, el plan de refinanciación deberá presentarse con anterioridad al 30.09.2020; y el plazo de presentación para los restantes vencimientos -entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de marzo de 2021 deberá presentarse con un plazo como mínimo de 30 días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse. El Grupo se encuentra analizando el impacto de dicha disposición a los fines de cumplir en tiempo y forma con los requerimientos del BCRA, y el impacto de las mencionadas regulaciones en sus negocios.

### **Pandemia de COVID-19**

Tal como se describe en la nota sobre el contexto económico en el que opera el Grupo, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio del Grupo. Aunque la pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto a nivel nacional en la actividad desarrollada por la Compañía, aún es demasiado pronto para evaluar el alcance total de su impacto.

A continuación, se establecen los impactos estimados actuales de la pandemia de COVID-19 en la Compañía a la fecha de estos estados contables:

- 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 mientras que algunos locales gastronómicos y de indumentaria están trabajando por sistema de delivery y venta por WhatsApp. En los meses de mayo y junio, se flexibilizaron estas medidas y se reabrieron ciertas actividades en algunas plazas del interior, como Salta, Mendoza, Santa Fe y Córdoba, abriendo los centros comerciales Alto Noa, Mendoza Plaza, Alto Rosario, La Ribera y Córdoba Shopping bajo un estricto protocolo de seguridad e higiene que incluye horarios reducidos, distanciamiento social y control de accesos. En julio 2020 se avanzó con la apertura de Neuquén y a comienzos de agosto 2020 se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires. Al 31 de agosto el 44% de los metros cuadrados de 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 los

centros comerciales Alto Rosario y Alto Noa, que cerraron por un período de 14 y 7 días respectivamente en septiembre dado el incremento de casos en dichas regiones.

- Dado el cierre de los centros comerciales, el Grupo ha decidido diferir 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 30,5% comparado con el ejercicio anterior y de un 83% comparado con el último trimestre del año anterior. Adicionalmente el cargo de incobrables en el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020 es de 305 millones y de 187 millones en el último trimestre del ejercicio.
- 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 también 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.
- Con respecto a la deuda financiera que posee el Grupo IRSA CP tiene el vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 140 en el mes de septiembre 2020 y USD 23 de deuda bancaria.

Cabe mencionar que IRSA CP cuenta con una posición de caja y equivalentes (incluyendo inversiones financieras corrientes) al 30 de junio de 2020 de aproximadamente USD 155 millones y con posterioridad al cierre de ejercicio, ha vendido activos de oficinas por la suma de USD 128,6. Con dichos fondos, la Compañía canceló sus Obligaciones Negociables Clase IV por un monto de USD 140 millones el 14 de septiembre de 2020.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente. 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 20	IVT 19	Var a/a	FY 20	FY 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios <sup>(1)</sup>	829	2.546	-67,5%	8.563	10.826	-20,9%
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	486	890	-45,4%	3.109	3.710	-16,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	24.733	-25.922	-195,4%	25.126	-36.964	-168,0%
Resultado neto realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	573	-	-	573	-	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>24.796</b>	<b>-24.203</b>	<b>-202,4%</b>	<b>30.678</b>	<b>-29.790</b>	<b>-203,0%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	87	47	86,8%	292	194	50,3%
<b>EBITDA Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>24.782</b>	<b>-22.462</b>	<b>-</b>	<b>26.321</b>	<b>-29.056</b>	<b>-</b>
<b>EBITDA Ajustado Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>724</b>	<b>1.766</b>	<b>-59,0%</b>	<b>6.152</b>	<b>7.368</b>	<b>-16,5%</b>
<b>NOI Consolidado<sup>(3)</sup></b>	<b>971</b>	<b>2.146</b>	<b>-54,8%</b>	<b>7.345</b>	<b>9.199</b>	<b>-20,2%</b>
Impuesto a las Ganancias	-4.273	3.973	-207,5%	-5.374	6.138	-187,6%
<b>Resultado del Período</b>	<b>19.914</b>	<b>-18.933</b>	<b>-</b>	<b>18.153</b>	<b>-25.923</b>	<b>-</b>

(1) No incluye Ingresos por Expensas y FPC

(2) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(3) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los Ingresos de la compañía disminuyeron un 20,9% durante el ejercicio 2020 comparado con el ejercicio 2019, en tanto el EBITDA ajustado disminuyó 16,5% explicado principalmente por el impacto del cuarto trimestre del ejercicio debido al cierre de operaciones de los Centros Comerciales. El EBITDA ajustado del segmento de centros comerciales alcanzó los ARS 3,937 millones en 2020, disminuyendo un 37,4% respecto a 2019 en tanto el del segmento de Oficinas alcanzó los ARS 1,907 millones, incrementándose un 7,7% comparado con el ejercicio anterior.

El resultado neto del ejercicio 2020 arrojó una ganancia de ARS 18.153 millones, explicada principalmente por un mayor valor en pesos de nuestras propiedades de inversión que han generado una ganancia de ARS 25.126 millones.

### Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2020 vs 2019

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020 fue una ganancia de ARS 25.388,8 millones (una pérdida de ARS 2.105,2 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 22.871,7 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 4.759,0 millones del segmento Ventas y Desarrollos y; una pérdida de ARS 136,7 millones del segmento Otros). Dentro del segmento de oficinas, se ha incorporado por primera vez la valuación a su valor razonable de realización el edificio 200 Della Paolera.

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 el uso de 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. En términos generales, la medida implementada el 1 de septiembre de 2019 por el BCRA, establece que los exportadores de bienes y servicios deben liquidar sus ingresos de divisas en el mercado local como máximo 5 días después del cobro. Asimismo, se establece que las personas jurídicas residentes podrán comprar divisas para la importación o pago de deudas a su vencimiento, pero necesitarán conformidad del Banco Central de la República Argentina ("BCRA") para: comprar divisas para la formación de activos externos, pre-cancelación de deudas, girar al exterior utilidades y dividendos y realizar transferencias al exterior. Adicionalmente, restringen el acceso de compra de dólares para las personas humanas. Posteriormente, el BCRA estableció un control más estricto, limitando aún más el acceso al mercado de cambios.

Actualmente se observa que las transacciones de compraventa de edificios de oficinas pueden ser liquidadas en pesos (usando un tipo de cambio implícito mayor que el oficial) o en dólares.

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 el Grupo con anterioridad y posterioridad al cierre de los presentes estados contables. Por lo tanto, el Grupo 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 20	IIIT 20	IIT 20	IT 20	IVT 19
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	333.062	332.642	332.812	332.277	332.150
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	1.661	17.073	27.997	23.328	23.387
Ocupación	93,2%	94,8%	95,0%	94,3%	94,7%

Las ventas de nuestros locatarios en centros comerciales alcanzaron los ARS 69.965 millones en el ejercicio 2020, cayendo un 25,9% en términos reales respecto al ejercicio 2019 (+6,7% en términos nominales). El mayor impacto de esa caída se evidenció en el cuarto trimestre del ejercicio debido al cierre de operaciones por el Aislamiento Social, preventivo y obligatorio decretado en Argentina el día 20 de marzo de 2020.

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires disminuyeron un 26,9% interanual en términos reales (+5,0% en valores nominales), pasando de ARS 65.404 millones a ARS 47.805 millones durante el período fiscal 2020, mientras que los del Interior del país disminuyeron un 23,7% interanual en términos reales (+10,4% en valores nominales), pasando de ARS 29.032 millones a ARS 22.160 millones durante el período fiscal 2020.

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 333.062 m<sup>2</sup> en el trimestre, en línea con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio disminuyó levemente a 93,2%.

### Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 20	IVT 19	Var a/a	FY 20	FY 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	303	1.890	-84,0%	5.935	8.541	-30,5%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.806	-24.638	-	-2.105	-40.581	-94,8%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>1.552</b>	<b>-23.327</b>	<b>-</b>	<b>1.687</b>	<b>-34.402</b>	<b>-</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	48	15	222,8%	145	114	27,4%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>1.600</b>	<b>-23.312</b>	<b>-</b>	<b>1.832</b>	<b>-34.288</b>	<b>-</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>-206</b>	<b>1.326</b>	<b>-115,5%</b>	<b>3.937</b>	<b>6.293</b>	<b>-37,4%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>-41</b>	<b>1.593</b>	<b>-102,6%</b>	<b>4.805</b>	<b>7.348</b>	<b>-34,6%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento centros comerciales disminuyeron un 30,5% en el ejercicio 2020 comparado con 2019 en tanto el EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 3.936 millones, 37,5% por debajo del ejercicio 2019. Esta caída se explica principalmente por el cierre de operaciones debido al COVID19 desde el 20 de marzo del corriente y al incremento en los niveles de incobrabilidad en el ejercicio, que ascendió a ARS 305 millones (5,1% de los ingresos del ejercicio del segmento), un 180% superior al ejercicio 2019. El margen de EBITDA Ajustado, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 66,3%, 7,4 p.p. por debajo que el ejercicio anterior.

En el cuarto trimestre del ejercicio, producto del cierre de operaciones mencionado anteriormente, los ingresos cayeron un 84% alcanzando apenas los ARS 303 millones. Este número es levemente positivo por la flexibilización de actividades que se dieron en algunas plazas del interior del país en los meses de mayo y junio que permitieron las reaperturas de los centros comerciales Alto Noa en Salta, Mendoza Plaza en Mendoza, Alto Rosario y La Ribera en Santa Fe y Córdoba shopping en Córdoba. El EBITDA ajustado del trimestre fue negativo en ARS 206 millones.

## 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	91,9%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	CABA	36.760	164	94,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.330	125	97,4%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	97,3%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	91,4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.805	167	74,6%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	97,1%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	93,8%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,0%	100%
Alto Rosario Shopping <sup>(4)</sup>	nov-04	Santa Fe	33.681	142	97,2%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.313	129	97,8%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	95,4%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	99,0%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	96,2%	99,95%
Patio Olmos <sup>(5)</sup>	sep-07	Córdoba				
<b>Total</b>			<b>333.062</b>	<b>1.562</b>	<b>93,2%</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 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)	2020	2019	2018
Alto Palermo	8.537	11.585	12.803
Abasto Shopping	8.681	12.287	14.441
Alto Avellaneda	7.671	11.019	13.892
Alcorta Shopping	5.090	6.535	6.999
Patio Bullrich	3.463	4.293	3.880
Buenos Aires Design (2)	-	562	1.785
Dot Baires Shopping	6.819	9.416	11.948
Soleil	3.543	5.056	5.664
Distrito Arcos	4.001	4.651	4.669
Alto Noa Shopping	3.473	4.172	5.039
Alto Rosario Shopping	7.230	9.286	10.359
Mendoza Plaza Shopping	5.643	7.402	8.743
Córdoba Shopping	2.226	3.029	3.582
La Ribera Shopping	1.476	2.167	2.623
Alto Comahue	2.112	2.976	3.260
Patio Olmos (3)	-	-	-
<b>Total de ventas</b>	<b>69.965</b>	<b>94.436</b>	<b>109.687</b>

(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)	2020	2019	2018
Tienda Ancla	3.724	5.111	6.290
Indumentaria y Calzado	38.273	52.475	57.220
Entretenimiento	2.147	3.166	3.404
Hogar y decoración	1.431	2.097	3.071
Electro	7.890	10.577	12.094
Gastronomía	9.999	11.838	12.955
Varios	804	1.127	1.183
Servicios	5.697	8.045	13.470
<b>Total</b>	<b>69.965</b>	<b>94.436</b>	<b>109.687</b>

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

## Ingresos por alquileres acumulados al 30 de junio

(ARS millones)	2020	2019	2018
Alquileres Básicos	3.128	4.780	5.623
Alquileres Porcentuales	1.471	1.779	1.863
<b>Total de alquileres</b>	<b>4.599</b>	<b>6.559</b>	<b>7.486</b>
Publicidad no tradicional	184	222	245
Ingresos por cargos de admisión	903	1.051	1.162
Gerenciamiento	105	118	138
Estacionamiento	296	473	571
Comisiones	155	321	429
Otros	21	216	22
<b>Subtotal</b>	<b>6.263</b>	<b>8.960</b>	<b>10.053</b>
Patio Olmos	7	10	10
Eliminaciones	-336	-430	-313
<b>Total</b>	<b>5.935</b>	<b>8.541</b>	<b>9.750</b>

### III. Oficinas

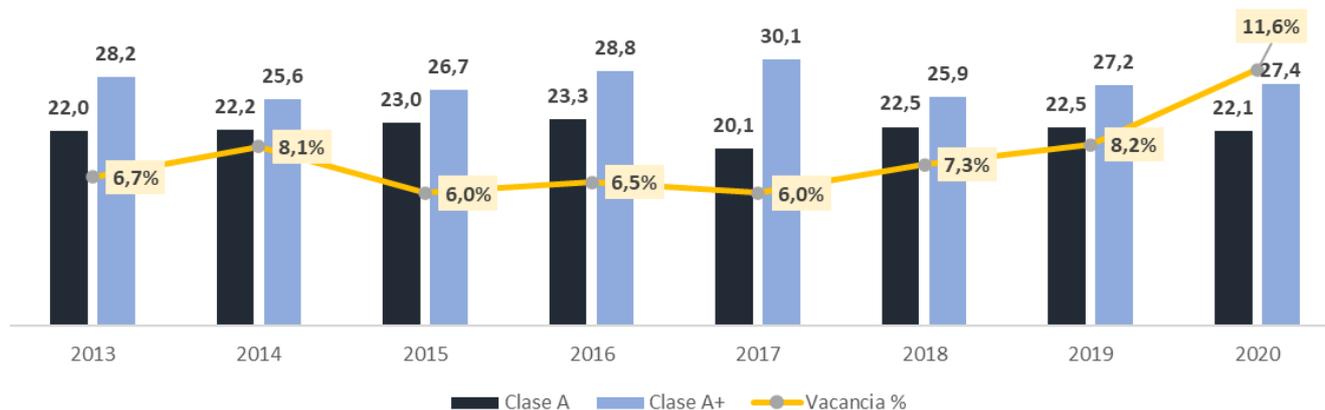
La actividad corporativa desarrollada de forma remota o trabajo virtual que caracterizó a esta etapa de confinamiento por el COVID19 trajo aparejada una combinación de menor demanda, incremento de la vacancia y leve descenso en los precios de alquiler de los edificios de oficinas de categoría A+ y A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

Por el lado de la demanda, según Colliers International, se ha visto reducida en el segundo trimestre del año calendario 2020 por la reducción de espacios por un lado y ausencia de nueva demanda por el otro, resultando en una absorción neta de -28.211 m<sup>2</sup>. Por el lado de la oferta, el inventario de oficinas corporativas se mantuvo sin cambios, favorecido por el cese transitorio en la actividad de la construcción privada, siendo a la fecha equivalente a 1.827.742 m<sup>2</sup>.

La tasa de vacancia promedio del mercado de Buenos Aires se ubicó en 11,18%, 3 pp. por encima de la observada en 2019. La vacancia discriminada por categoría de inmueble marcó 12,1% en edificios clase A y 10,66% en A+. En cuanto a la distribución de la oferta se observa que, si bien los inmuebles A+ concentran la mayor parte de la superficie en alquiler (60%), el principal aumento de la vacancia se encuentra en los inmuebles de categoría A; una diferencia de 2,5 puntos con respecto al trimestre anterior.

Los valores de alquiler disminuyeron levemente y promediaron USD/m<sup>2</sup> 25,29, un 3,9% menos que el trimestre anterior. El precio promedio para la clase A+ fue de USD/m<sup>2</sup> 27,39 y para la clase A de USD/m<sup>2</sup> 22,06. Los inmuebles A+ en Catalinas se posicionan en los USD/m<sup>2</sup> 33,04 manteniéndose como los mejores cotizados del mercado. Mientras tanto, en Puerto Madero se evidencia una brecha significativa donde los inmuebles de menor categoría promedian USD/m<sup>2</sup> 19,73 mientras que los de categoría A+ se ubican en USD/m<sup>2</sup> 29,32.

## Valores de Renta (USD/m<sup>2</sup>) y Vacancia % Buenos Aires



### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IVT 20	IIIT 20	IIT 20	IT 20	IVT 19
Superficie alquilable	115.640	115.640	115.640	115.640	115.378
Ocupación Total	86,1%	87,0%	88,7%	88,1%	88,3%
Ocupación clase A+ y A	93,0%	93,9%	97,1%	96,6%	97,2%
Ocupación clase B	52,4%	53,2%	47,5%	46,2%	45,0%
Renta USD/m <sup>2</sup>	26,6	26,6	26,9	26,6	26,4

La superficie total alquilable del portfolio durante el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2020 fue de 115.640 m<sup>2</sup>, en línea con el mismo período del ejercicio anterior

La ocupación promedio del portafolio disminuyó levemente ubicándose en 86,1%, debido principalmente a un leve incremento en la vacancia de nuestros edificios A+ y A, cuya ocupación alcanzó el 93% al cierre del ejercicio, por encima a la observada en el mercado premium de Buenos Aires. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m<sup>2</sup> 26,6, en línea con los valores de trimestres anteriores.

(en ARS millones)	IVT 20	IVT 19	Var a/a	FY 20	FY 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	526	609	-13,6%	2.315	2.158	7,3%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.	19.362	-4.219	-	22.872	700	3.169,7%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>19.835</b>	<b>-3.728</b>	<b>-</b>	<b>24.737</b>	<b>2.435</b>	<b>915,8%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	10	10	-	42	36	16,9%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>19.848</b>	<b>-3.719</b>	<b>-</b>	<b>24.779</b>	<b>2.471</b>	<b>902,7%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>486</b>	<b>502</b>	<b>-3,2%</b>	<b>1.907</b>	<b>1.772</b>	<b>7,7%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>490</b>	<b>554</b>	<b>-11,6%</b>	<b>2.143</b>	<b>1.989</b>	<b>7,8%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Durante el ejercicio fiscal 2020, los ingresos de oficinas se incrementaron un 7,3% con relación al ejercicio 2019. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 7,7% comparado con el ejercicio anterior debido al impacto positivo de la devaluación en nuestros contratos denominados en dólares y al efecto de la inauguración y el aplanamiento de la renta del edificio Zetta. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó en el ejercicio 82,4%, 0,3 p.p por encima del ejercicio anterior.

El en cuarto trimestre del ejercicio, se observa una caída del 3,2% del EBITDA ajustado del segmento debido al leve incremento de la vacancia. El portfolio de oficinas ha operado con normalidad durante el período de confinamiento por el COVID19, a pesar de que los locatarios han trabajado bajo modalidad remota.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de junio 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	Ingresos por alquileres (ARS miles) <sup>(4)</sup>
<b>Oficinas AAA &amp; A</b>					
Edificio República	Dic-14	19.885	86,9%	100%	433.254
Torre Bankboston	Dic-14	14.865	96,4%	100%	324.165
Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup>	Dic-14	2.979	100,0%	100%	40.421
Bouchard 710	Dic-14	15.014	92,5%	100%	371.835
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	232.468
Zetta	May-19	32.173	97,5%	80%	760.908
<b>Total Oficinas AAA &amp; A</b>		<b>96.158</b>	<b>93,0%</b>	<b>N/A</b>	<b>2.163.051</b>
<b>Oficinas B</b>					
Phillips	Jun-17	8.017	82,7%	100%	74.172
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	31,2%	100%	39.010
<b>Total Oficinas B</b>		<b>19.482</b>	<b>52,4%</b>	<b>N/A</b>	<b>113.182</b>
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>115.640</b>	<b>86,1%</b>	<b>N/A</b>	<b>2.276.232</b>
<b>Otras propiedades con renta<sup>(5)</sup></b>					<b>38.924</b>
<b>Total Segmento Oficinas y Otros</b>					<b>2.315.157</b>

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2020.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2020.

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

(4) Corresponde a los ingresos anuales

(5) Incluye los ingresos por renta de 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		
	FY 20	FY 19	Var %	FY 20	FY 19	Var %
Ingresos	310	58	438,0%	63	168	-62,5%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	4.759	2.342	103,2%	-137	-262	-47,8%
Resultado neto realizado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	573	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>4.805</b>	<b>2.185</b>	<b>119,9%</b>	<b>-215</b>	<b>-695</b>	<b>-69,1%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	8	6	24,2%	50	14	255,7%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>4.813</b>	<b>2.192</b>	<b>119,6%</b>	<b>-162</b>	<b>-681</b>	<b>-76,2%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>362</b>	<b>-150</b>	<b>-</b>	<b>-28</b>	<b>-419</b>	<b>-93,2%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>451</b>	<b>-2</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>-18,0%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento "Ventas y Desarrollos" crecieron un 438,0 % en términos reales durante el ejercicio 2020 en comparación a igual período del año anterior debido a la permuta realizada por el espacio aéreo del Supermercado COTO Abasto. El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue de ARS 362 millones durante el ejercicio, explicado principalmente por las ventas realizadas de 2 pisos del edificio en construcción "200 Della Paolera" en junio 2020. El EBITDA ajustado del segmento "Otros" fue negativo en ARS 28.

A continuación, se detalla información sobre nuestras reservas de tierra al 30 de junio de 2020:

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
<b>INTANGIBLES - PERMUTAS</b>							
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales – Gran Buenos Aires <sup>(6)</sup>	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	65
<b>Total Intangibles (Residencial)</b>			-	-	-	1.461	65
<b>RESERVAS DE TIERRA</b>							
Catalinas – CABA <sup>(4) (5)</sup>	100%	26/5/2010	3.648	58.100	28.051	-	-
<b>Subtotal Oficinas</b>			<b>3.648</b>	<b>58.100</b>	<b>28.051</b>	-	-
<b>Total en Desarrollo</b>			<b>3.648</b>	<b>58.100</b>	<b>28.051</b>	-	-
UOM Luján - Buenos Aires	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	960
Predio San Martín (Ex Nobleza Picardo) - Buenos Aires	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	2.750
La Plata - Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	936
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	3.153
<b>Subtotal Usos Mixtos</b>			<b>1.422.401</b>	<b>1.166.940</b>	<b>10.518</b>	<b>75.869</b>	<b>7.799</b>
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA <sup>(2)</sup>	100%	24/9/1997	-	21.536	-	16.385	34
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba <sup>(2)</sup>	100%	6/5/2015	8.000	13.500	-	2.160	33
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén <sup>(2)</sup>	100%	6/7/1999	13.000	18.000	-	18.000	80
<b>Subtotal Residencial</b>			<b>21.000</b>	<b>53.036</b>	-	<b>36.545</b>	<b>147</b>
Polo Dot expansión comercial – CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	1.367
Terreno Paraná - Entre Ríos <sup>(3)</sup>	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
<b>Subtotal Retail</b>			<b>10.022</b>	<b>5.000</b>	<b>20.940</b>	-	<b>1.367</b>
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	2.627
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	1.075
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba <sup>(2)</sup>	100%	6/5/2015	2.800	5.000	5.000	-	25
<b>Subtotal Oficinas</b>			<b>21.735</b>	<b>5.000</b>	<b>62.998</b>	-	<b>3.727</b>
<b>Total Futuros Desarrollos</b>			<b>1.475.158</b>	<b>1.229.976</b>	<b>94.456</b>	<b>112.414</b>	<b>13.040</b>
<b>Otras Reservas<sup>(1)</sup></b>			<b>1.899</b>	-	<b>7.297</b>	<b>262</b>	<b>1.363</b>
<b>Total Reservas de Tierra</b>			<b>1.477.057</b>	<b>1.229.976</b>	<b>101.753</b>	<b>112.676</b>	<b>14.403</b>

- (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) Los acuerdos de venta para el 86,93% de la propiedad en desarrollo se han firmado entre IRSA e IRSA CP y las unidades restantes se han vendido a Globant, también a través de un acuerdo. La escritura de venta con ambas entidades aún no se ha firmado. El valor razonable mencionado anteriormente corresponde solo a la tierra.
- (5) El 10 de junio de 2020, IRSA CP informó con una tercera parte no relacionada la cesión y transferencia del derecho a escriturar con entrega de posesión de dos pisos de altura media de la torre en construcción "200 Della Paolera" ubicado en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 2.430 m2 y 16 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.
- (6) 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 2020:

Expansiones	Participación IRSA CP	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo Lindero	100%	3.900	CABA
<b>Subtotal Expansiones en Curso</b>		<b>3.900</b>	
Otras futuras expansiones <sup>(1)</sup>		98.055	
<b>Subtotal Futuras Expansiones</b>		<b>98.055</b>	
<b>Total en Centros Comerciales</b>		<b>101.955</b>	
Patio Bullrich - Hotel / Oficinas	100%	10.000	CABA
Edificio Philips	100%	20.000	CABA
<b>Subtotal Futuras Expansiones</b>		<b>30.000</b>	
<b>Total en Oficinas</b>		<b>30.000</b>	
<b>Total Expansiones</b>		<b>131.955</b>	

- (1) Incluye Alto Palermo, Paseo Alcorta, Alto Avellaneda, Soleil, Alto Noa, Alto Rosario, Mendoza, Córdoba y La Ribera Shopping

## V. CAPEX

Las obras que la compañía tenía en curso antes del surgimiento del COVID-19 se han visto suspendidas por el cese de la actividad de la construcción en la ciudad de Buenos Aires el 20 de marzo pasado. A la fecha, la actividad está operando con restricciones. Si bien esta suspensión generará una demora en las fechas de apertura, la compañía espera poder terminar sus dos proyectos más importantes tomando los recaudos que requiere la situación actual.

### 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 al 30 de junio de 2020, el grado de avance del desarrollo era del 95%.

### 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 era del 64% 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 período de doce meses finalizado el 30 de junio 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	8.624	3.109	-61	11.672
Costos	-917	-3.230	46	-4.101
<b>Ganancia bruta</b>	<b>7.707</b>	<b>-120</b>	<b>-14</b>	<b>7.572</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	25.389	-	-262	25.126
Gastos generales y de administración	-1.231	-	10	-1.221
Gastos de comercialización	-845	-	18	-827
Otros resultados operativos, netos	-6	17	16	28
<b>Ganancia operativa</b>	<b>31.014</b>	<b>-103</b>	<b>-233</b>	<b>30.678</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 junio de 2020:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	23,0	-	< 360 d
ON IRSA CP Clase IV	USD	140,0	5,0%	sep-20
Préstamo PAMSA	USD	29,7	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>552,7</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>	USD	154,7		
Crédito Intercompany	USD	53,4		
<b>Deuda Neta IRSA CP</b>	<b>USD</b>	<b>344,6</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD al tipo de cambio ARS/USD 70,46 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).

Con posterioridad al cierre de ejercicio, el 14 de septiembre de 2020, se canceló la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase IV.

### 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 junio de 2020 (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2020 (ARS)	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS)
2018	1.834.406	14,5572	680.000	5,3962
2019	1.007.548	7,9955	545.000	4,3249
2020	731.016	5,8011	595.000	4,7217

### IX. Hechos Relevantes del período y Posteriores

#### Agosto 2019, diciembre 2019 y febrero 2020: Participación en TGLT - Acuerdo de recapitalización y conversión de acciones preferidas en ordinarias

Con fecha 8 de agosto de 2019, la Sociedad ha suscripto con TGLT S.A. ("TGLT") ciertos contratos tendientes a colaborar en el proceso de saneamiento patrimonial de la mencionada empresa a través de la recapitalización de esta.

En ese sentido, IRSA CP ha participado del acuerdo de recapitalización mediante el cual TGLT, se comprometió a realizar (i) una oferta pública de suscripción de acciones preferidas Clase A a un precio de suscripción de USD1 por acción preferida Clase A; (ii) una oferta pública de nuevas acciones preferidas clase B las cuales podrán ser suscriptas mediante (a) el canje por acciones ordinarias de TGLT, a una relación de canje de una acción preferida Clase B por cada 6,94 acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (b) el canje por obligaciones convertibles, a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada USD1 de obligaciones convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las obligaciones convertibles existentes) y (iii) otorgar una opción para suscribir nuevas acciones preferidas Clase C en una oferta pública de suscripción en efectivo que se llevará a cabo en caso de que: (a) la oferta pública para la suscripción de acciones preferidas Clase A y la oferta pública para la suscripción de acciones preferidas Clase B hayan sido consumadas; y (b) cierto número de tenedores de la opción hayan ejercido esa opción; a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase C de USD 1 (o su equivalente en Pesos).

Asimismo, IRSA CP suscribió como tenedor de obligaciones convertibles de TGLT un acuerdo de diferimiento de pago de los intereses hasta el 8 de noviembre de 2019 y un acuerdo de opción por el cual se podrán suscribir acciones preferidas Clase C. Adicionalmente, como respaldo al plan de recapitalización, IRSA CP suscribió con TGLT un compromiso de suscripción de acciones preferidas a realizarse en especie por un monto de hasta USD 24 millones.

Con fecha 11 de diciembre de 2019, y dando cumplimiento a los contratos suscriptos con TGLT el 8 de agosto de 2019, IRSA CP realizó el canje de la totalidad de las Obligaciones Negociables Convertibles de dicha compañía que estaban en su poder. Asimismo, suscribió acciones preferidas realizando el aporte en especie del 100% de las acciones de la sociedad La Maltería S.A., propietaria del inmueble conocido como Maltería Hudson, por un valor de USD 24 millones.

Como resultado del mencionado canje y la capitalización, IRSA Propiedades Comerciales obtuvo 21.600.000 acciones preferidas Clase A y 24.948.798 acciones preferidas Clase B que se adicionan a su tenencia de 3.003.990 de acciones ordinarias.

El 10 de febrero 2020, el Directorio de TGLT determinó la conversión obligatoria de sus Obligaciones Negociables Convertibles y acciones preferidas con efecto inmediato, es así como IRSA CP convirtió sus acciones preferidas Clase A y B de TGLT en acciones ordinarias de la compañía. Como consecuencia de dicha transacción, IRSA CP posee al 30 de junio de 2020 la cantidad de 279.502.813 acciones ordinarias de TGLT, representativas del 30,2% de su capital social.

#### **Octubre 2019: Permuta Torres Abasto**

Con fecha 25 de octubre de 2019, la Compañía ha transferido en permuta a una tercera parte no relacionada los derechos a construir un edificio de departamentos ("Torre 1") sobre el espacio aéreo del Supermercado COTO ubicado en el barrio de Abasto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 contará con 22 pisos de departamentos de 1 a 3 ambientes totalizando una superficie de 8.400 m<sup>2</sup>.

El monto de la operación se fijó en la suma de USD 4,5 millones: USD 1 millón en dinero en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades funcionales de departamentos, que representen el equivalente al 24,20% de los metros cuadrados propios, con un mínimo asegurado de 1.982 m<sup>2</sup>.

A los 30 meses de la presente firma, cumplidas determinadas condiciones, IRSA CP deberá transferirle a la misma tercera parte no relacionada los derechos a construir un segundo edificio de departamentos.

#### **Octubre 2019: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas**

Con fecha 30 de octubre de 2019, 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 595 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2019.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.

Con fecha 13 de noviembre de 2019, IRSA Propiedades Comerciales distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 595.000.000 equivalente al 472,1696% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 4,7217 y un monto por ADR de ARS 18,8868 (Pesos argentinos por ADR).

#### **Diciembre 2019: Permuta Parcela Caballito**

Con fecha 23 de diciembre de 2019, la Compañía ha transferido en permuta a una tercera parte no relacionada la Parcela 1 del Terreno ubicado en Av. Avellaneda y Olegario Andrade, en el barrio de Caballito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Parcela 1 cuenta con una superficie estimada de 3.221 m<sup>2</sup> en la cual se desarrollará un edificio de 10 pisos de departamentos por un total de 11.400 m<sup>2</sup>, una planta baja comercial por 1.216 m<sup>2</sup> y un subsuelo de 138 cocheras ("Edificio 1").

El monto de la operación se fijó en la suma de USD 5,5 millones a ser pagado en futuras unidades funcionales del Edificio 1, que representen el equivalente al 23,53% de los metros cuadrados propios, con un mínimo asegurado de

2.735 m2 compuestos por 1.215,62 m2 con destino comercial, 1.519,68 m2 con destino residencial y una cantidad determinada de cocheras que representen el 22,50% de los m2 propios con ese destino y nunca menos de 31 unidades.

La mencionada contraprestación se encuentra garantizada por un derecho real de hipoteca sobre la Parcela 1 y el Edificio 1 y el comprador tiene una Opción para adquirir la Parcela 2 del mismo predio hasta el 31 de agosto de 2020 y las Parcelas 3 y 4 hasta el 31 de marzo de 2021, sujeto a determinadas condiciones suspensivas.

#### **Mayo 2020: Adenda Línea de Crédito**

Con fecha 13 de mayo, el Directorio de la Sociedad ha aprobado una adenda al contrato de línea de crédito otorgada a IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ("IRSA") y/o a sus subsidiarias que no consoliden con la Sociedad por hasta la suma de USD 180.000.000 (dólares estadounidenses ciento ochenta millones) sujeta a las siguientes condiciones: (i) la línea de crédito podrá ser otorgada en dólares estadounidenses o en pesos argentinos y (ii) el resto de las condiciones del contrato de línea de crédito se mantienen vigentes.

#### **Junio 2020: Venta de pisos en "200 Della Paolera" (Catalinas)**

Con fecha 9 de junio la Compañía firmó con una tercera parte no relacionada la cesión y transferencia del derecho a escriturar con entrega de posesión de dos pisos de altura media de la torre en construcción "200 Della Paolera" ubicado en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 2.430 m2 y 16 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 16,9 millones (USD/m2 6.940), el cual fue abonado en su totalidad.

Luego de esta operación, la Compañía conserva sus derechos por 24 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 28.000 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

#### **Julio y agosto 2020: Venta de pisos en Torre BankBoston**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 14 de julio de 2020, la Compañía firmó con una tercera parte no relacionada 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.

Luego de estas operaciones la Compañía conserva la propiedad de 7 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 7.383 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

#### **Julio 2020: Venta de edificio Bouchard 710**

El 30 de julio la Compañía vendió a una tercera parte no relacionada 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.

## X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2020	30.06.2019
Activo no corriente	129.578	91.204
Activo corriente	14.925	24.563
<b>Total Activo</b>	<b>144.503</b>	<b>115.767</b>
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante	71.485	54.933
Interés no controlante	4.089	3.113
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>75.574</b>	<b>58.046</b>
Pasivo no corriente	52.507	51.924
Pasivo corriente	16.423	5.797
<b>Total Pasivo</b>	<b>68.928</b>	<b>57.721</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>144.502</b>	<b>115.767</b>

## XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Resultado operativo</b>	<b>30.678</b>	<b>-29.790</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	178	-578
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>30.856</b>	<b>-30.368</b>
Ingresos financieros	769	118
Costos financieros	-3.493	-3.192
Otros resultados financieros	-4.630	1.682
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	25	-301
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>-7.329</b>	<b>-1.693</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>23.527</b>	<b>-32.061</b>
Impuesto a las ganancias	-5.374	6.138
<b>Resultado del período</b>	<b>18.153</b>	<b>-25.923</b>
Atribuible a:		
<b>Accionistas de la sociedad controlante</b>	<b>17.090</b>	<b>-25.773</b>
<b>Interés no controlante</b>	<b>1.064</b>	<b>-151</b>

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

(en ARS millones)	30.06.2020	30.06.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	4.890	5.588
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-2.879	-4.958
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-3.561	-2.631
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>-1.551</b>	<b>-2.001</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	6.001	8.100
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	214	-57
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-38	-41
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	<b>4.627</b>	<b>6.001</b>

## XIII. Índices comparativos

(en ARS millones)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Liquidez</b>		
ACTIVO CORRIENTE	14.925	24.563
PASIVO CORRIENTE	16.423	5.797
<b>Endeudamiento</b>		
PASIVO TOTAL	68.928	57.721
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	71.485	54.933
<b>Solvencia</b>		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	71.485	54.933
PASIVO TOTAL	68.928	57.721
<b>Inmovilización del Capital</b>		
ACTIVO NO CORRIENTE	129.578	91.204
ACTIVO TOTAL	144.503	115.767

#### 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 el resultado por la permuta de Espacio Aéreo Coto y principales gastos relacionados) menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo Resultado realizado y 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 ejercicio finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del Período	18.153	-25.923
Intereses financieros ganados	-769	-118
Intereses financieros perdidos	3.272	3.026
Costos financieros capitalizados	-	-96
Impuesto a las ganancias	5.374	-6.138
Depreciación y Amortización	292	194
<b>EBITDA</b>	<b>26.321</b>	<b>-29.056</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-24.553	36.964
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-178	578
Diferencia de cambio, neta	4.670	-84
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	177	-557
Pérdida/Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-124	-1.034
Otros costos financieros	222	263
Resultado por recompra de obligaciones negociables	-93	-7
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-265	-
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-25	301
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>6.152</b>	<b>7.368</b>
<b>Margen EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>71,8%</b>	<b>68,1%</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 (no incluye el resultado por la permuta Espacio Aéreo Coto ni los principales gastos relacionados), menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (no incluye la permuta de Caballito), 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 ejercicio finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2020	2019
Ganancia bruta	7.572	9.651
Gastos de comercialización	-827	-646
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-265	-
Depreciación y amortización	292	194
Resultado neto realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	573	-
<b>NOI (no auditado)</b>	<b>7.345</b>	<b>9.199</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 ejercicio finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del período	18.153	-25.923
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-24.553	36.964
Depreciación y amortización	292	194
Diferencia de cambio, neta	4.670	-84
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	177	-557
Pérdida/Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-124	-1.035
Dividendos	-265	-
Otros costos financieros	222	263
Impuesto diferido	5.348	-6.664
Interés no controlante	919	-168
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	1.804	931
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-178	578
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-25	301
<b>FFO Ajustado</b>	<b>3.572</b>	<b>4.414</b>

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

El ejercicio 2020-2021 se proyecta como un gran desafío para la industria de centros comerciales. Como es de público conocimiento y fuera mencionado al comienzo de esta memoria, 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.

La Sociedad ha decidido posponer el vencimiento del alquiler básico y fondo de promoción colectiva de los meses de cierre de operaciones, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Ello tuvo un impacto significativo en los ingresos de este segmento en el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2020 y lo tendrá en el primer trimestre del ejercicio 2021 ya que los principales centros comerciales de la compañía en la ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires aún no han reanudado sus operaciones. 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 ejercicio, 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. Las primeras reaberturas se dieron en nuestros shoppings del interior del país bajo estrictos protocolos de seguridad e higiene que incluyen horarios y tráfico reducidos, distanciamiento social, controles de accesos, entre otras medidas. La evolución de sus niveles de público y ventas es gradual y progresiva. En la ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, a la fecha sólo se encuentra operativo Distrito Arcos, el Premium Outlet a cielo abierto en el barrio de Palermo, pero esperamos las reaberturas del resto de nuestros centros comerciales próximamente y estamos trabajando en conjunto con todos los locatarios para lograr una reapertura ordenada, brindando todo nuestro apoyo ante el desafío inédito que representa el cierre de las operaciones.

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 Consolidados  
al 30 de junio de 2020 y 2019**

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

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	117.491.965	86.219.988
Propiedades, planta y equipo	352.610	474.932
Propiedades para la venta	181.866	177.254
Activos intangibles	1.017.733	579.946
Derechos de uso	576.346	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4.636.259	2.296.365
Activos por impuesto diferido	220.697	102.863
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	6.516	12.991
Créditos por ventas y otros créditos	5.093.549	696.656
Inversiones en activos financieros	-	643.138
<b>Total del Activo no corriente</b>	<b><u>129.577.541</u></b>	<b><u>91.204.133</u></b>
<b>Activo corriente</b>		
Propiedades para la venta	6.768	1.586
Inventarios	38.854	41.339
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	98.562	91.082
Créditos por ventas y otros créditos	3.879.761	9.739.833
Instrumentos financieros derivados	6.436	8.022
Inversiones en activos financieros	6.268.377	8.679.337
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.626.609	6.001.314
<b>Total del Activo corriente</b>	<b><u>14.925.367</u></b>	<b><u>24.562.513</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>144.502.908</u></b>	<b><u>115.766.646</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	71.484.679	54.932.642
Interés no controlante	4.088.994	3.113.233
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>75.573.673</u></b>	<b><u>58.045.875</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	1.238.572	1.229.156
Préstamos	26.579.396	31.831.168
Pasivos por impuesto diferido	23.979.404	18.781.365
Provisiones	72.184	62.713
Instrumentos financieros derivados	34.751	19.729
Pasivos por arrendamientos	602.408	-
<b>Total del Pasivo no corriente</b>	<b><u>52.506.715</u></b>	<b><u>51.924.131</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	3.561.011	3.593.549
Impuesto a las ganancias	4.537	21.381
Remuneraciones y cargas sociales	185.281	310.801
Préstamos	12.500.160	1.800.063
Instrumentos financieros derivados	81.539	19.369
Provisiones	43.017	51.477
Pasivos por arrendamientos	46.975	-
<b>Total del Pasivo corriente</b>	<b><u>16.422.520</u></b>	<b><u>5.796.640</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b><u>68.929.235</u></b>	<b><u>57.720.771</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>144.502.908</u></b>	<b><u>115.766.646</u></b>

**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales  
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018**

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

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	8.562.955	10.826.406	11.181.313
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	3.109.382	3.709.732	4.389.642
Costos	<u>(4.100.522)</u>	<u>(4.884.942)</u>	<u>(5.461.030)</u>
<b>Ganancia bruta</b>	<b>7.571.815</b>	<b>9.651.196</b>	<b>10.109.925</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	25.126.324	(36.964.252)	13.567.839
Gastos generales y de administración	(1.220.935)	(1.329.059)	(1.096.705)
Gastos de comercialización	(826.756)	(646.499)	(752.358)
Otros resultados operativos, netos	27.506	(501.591)	107.401
<b>Ganancia/ (Pérdida) operativa</b>	<b>30.677.954</b>	<b>(29.790.205)</b>	<b>21.936.102</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	177.910	(577.953)	887.380
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>30.855.864</b>	<b>(30.368.158)</b>	<b>22.823.482</b>
Ingresos financieros	769.116	117.826	491.835
Costos financieros	(3.493.247)	(3.191.921)	(2.418.220)
Otros resultados financieros	(4.629.683)	1.682.098	(6.037.814)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	25.209	(300.850)	(1.045.120)
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>(7.328.605)</b>	<b>(1.692.847)</b>	<b>(9.009.319)</b>
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>23.527.259</b>	<b>(32.061.005)</b>	<b>13.814.163</b>
Impuesto a las ganancias	(5.373.999)	6.138.041	6.534.323
<b>Ganancia/ (Pérdida) del ejercicio</b>	<b>18.153.260</b>	<b>(25.922.964)</b>	<b>20.348.486</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>			
Diferencia de conversión en asociadas	(21.703)	-	-
Superávit por revaluación	273.460	-	-
<b>Otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>251.757</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>	<b>18.405.017</b>	<b>(25.922.964)</b>	<b>20.348.486</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	17.089.537	(25.772.658)	19.624.143
Interés no controlante	1.063.723	(150.306)	724.343
<b>Resultado integral atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	251.757	-	-
<b>Ganancia/ (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del ejercicio:</b>			
Básico	135,62	(204,52)	155,73
Diluido	135,62	(204,52)	155,73

**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados de Flujo de Efectivo Consolidados  
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018**

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

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
<b>Actividades operativas</b>			
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	5.038.467	5.841.606	8.458.167
Impuesto a las ganancias pagado	(148.915)	(253.618)	(1.432.622)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>	<u><b>4.889.552</b></u>	<u><b>5.587.988</b></u>	<u><b>7.025.545</b></u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos	(47.219)	(64.267)	(101.157)
Adquisición de propiedades de inversión	(2.451.315)	(2.506.048)	(3.075.049)
Cobro por venta de propiedades de inversión	177.057	-	67.618
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(159.209)	(89.403)	(52.473)
Anticipos a proveedores	(11.255)	(4.042.481)	(238.163)
Adquisición de activos intangibles	(34.189)	(185.876)	(53.406)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(8.959.314)	(29.336.951)	(28.131.163)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros	12.834.547	30.683.814	21.082.559
Préstamos otorgados	(921.927)	-	(22.725)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(4.718.717)	-	(3.344)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	666.037	-	-
Cobro por la venta de propiedades, planta y equipo	-	-	28.392
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	5.448	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros	575.436	571.339	810.683
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida	-	-	(114.736)
Dividendos cobrados	170.609	6.547	76.214
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<u><b>(2.879.459)</b></u>	<u><b>(4.957.878)</b></u>	<u><b>(9.726.750)</b></u>
<b>Actividades de financiación</b>			
Emisión de obligaciones negociables no convertibles	-	-	6.588.262
Recompra de obligaciones negociables, neta	(510.215)	(80.546)	-
Préstamos obtenidos	10.237.811	3.332.364	1.775.852
Cancelación de préstamos	(10.613.025)	(2.966.912)	(179.776)
Cancelación de arrendamientos financieros	-	(17.622)	(10.308)
Pago de pasivos por arrendamiento	(47.200)	-	-
Pagos de instrumentos financieros derivados	(565.564)	(972.192)	(990.042)
Cobro de instrumentos financieros derivados	485.325	1.574.248	1.535.570
Intereses pagados	(3.015.702)	(2.893.591)	(1.875.222)
Reintegro de dividendos	-	46.836	-
Pago de dividendos	(730.307)	(1.007.548)	(1.834.406)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes	(91.282)	-	-
Aportes del interés no controlante	-	73	-
Préstamos de corto plazo, netos	1.288.810	353.581	(50.692)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades de financiación</b>	<u><b>(3.561.349)</b></u>	<u><b>(2.631.309)</b></u>	<u><b>4.959.238</b></u>
<b>(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u><b>(1.551.256)</b></u>	<u><b>(2.001.199)</b></u>	<u><b>2.258.033</b></u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio	6.001.314	8.100.480	5.203.341
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	214.259	(57.371)	645.707
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo	(37.708)	(40.596)	(6.601)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	<u><b>4.626.609</b></u>	<u><b>6.001.314</b></u>	<u><b>8.100.480</b></u>

**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**

Alejandro G. Elsztain –CEO

Daniel R. Elsztain - COO

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**