

IRSA

PROPIEDADES
COMERCIALES

Anuncio de Resultados

IIIT PF 2021



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

Lunes, 10 de mayo de 2021, 11:00 AM Buenos Aires (10:00 AM US ET)

La conferencia será dirigida por:

Daniel Elsztain. CEO

Matias Gaivironsky, CFO

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

<https://irsacorp.zoom.us/j/84685263640?pwd=SnRlcHhncFQ4MUF6aXoyS2QxTXpCUT09>

Webinar ID: 846 8526 3640

Contraseña: 485277

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

- El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2021 registró una pérdida de ARS 4.794 millones comparado con una pérdida de ARS 2.384 millones en igual período de 2020, explicada principalmente por el resultado negativo por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión compensado parcialmente por mayores resultados financieros netos.
- El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 12.321 millones en el período de nueve meses del ejercicio 2021, incrementándose 65,7% con respecto a 2020 explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 9.104 millones producto de las ventas realizadas de los edificios Bouchard 710 y de la Torre Boston. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 3.394 millones, lo que representa una caída del 55% en relación con el mismo período del ejercicio anterior.
- Las ventas de locatarios en Centros Comerciales crecieron un 0,4% en términos reales en el tercer trimestre del ejercicio 2021 comparado con 2020. Excluyendo la segunda quincena de marzo, que tuvo los centros comerciales cerrados parcial o totalmente en 2020, la variación se revierte a una caída del 20,5%.
- La ocupación del portfolio de centros comerciales alcanzó el 89,5% en tanto la de oficinas A+ y A el 81,2%, incrementándose levemente respecto del trimestre anterior como consecuencia del nuevo edificio “200 Della Paolera”, cuya ocupación aumentó de 74,6% en diciembre de 2020 a 76,9% en marzo de 2021.
- Con posterioridad al cierre, el gobierno nacional dispuso, entre otras medidas de restricción relacionadas con la pandemia del COVID -19, el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires desde el 16 de abril hasta el 21 de mayo inclusive. Como consecuencia de ello, a la fecha se mantiene operativo el 44% del portfolio.

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 3.000.000 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 a partir del 16 abril de 2021, como consecuencia del aumento sostenido en los casos registrados, el gobierno nacional, a través de los Decretos 241/2021 y 287/2021 del PEN, dispuso restricciones a la actividad nocturna y el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires hasta el 21 de mayo inclusive, manteniéndose operativo el 44% del portafolio de la compañía en términos de ABL.

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 febrero de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMA”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del (2,6%) respecto al mismo mes de 2020, y del (1,0%) respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 42,65%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en marzo de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 46,0% i.a. Los analistas que participan del REM prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 6,7%.
- En el periodo de marzo 2020 a marzo 2021, el peso se depreció 42,7% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 31 de marzo de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 60% 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 tercer trimestre del período fiscal 2021, los centros comerciales del Grupo han operado bajo estrictos protocolos y pudo evidenciarse una recuperación gradual, aunque sostenida, de la actividad desde la reapertura en octubre de 2020. Con posterioridad al cierre del trimestre, por los Decretos 241/2021 y 287/2021 del PEN, los shoppings centers del Área Metropolitana de Buenos Aires suspendieron sus operaciones desde el 16 de abril hasta el 21 de mayo, inclusive, operando solamente aquellos rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos.
- 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, 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 DIRECTV Arena, establecimientos que el Grupo posee en forma directa o indirecta, permanecen cerrados desde el día 20 de marzo de 2020.

La Sociedad cuenta con una posición de caja y equivalentes (incluyendo inversiones financieras) al 31 de marzo de 2021 de aproximadamente USD 95,5 millones. Por otra parte, no cuenta con vencimientos de deuda de corto plazo, con excepción de descubiertos bancarios por un equivalente a USD 62,5 millones y otra deuda bancaria por USD 11,7 millones.

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)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios ⁽¹⁾	2.173	2.773	-21,6%	5.668	10.470	-45,9%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-14.325	-2.648	441,0%	-10.679	533	-2.103,6%
Resultado Realizado por el cambio de Valor razonable de Propiedades de Inversión ⁽⁴⁾	-	-	-	9.737	759	1.181,2%
Resultado Operativo	-12.994	-626	1.975,7%	-8.316	8.082	-202,9%
Depreciaciones y Amortizaciones	89	68	30,9%	221	277	-20,2%
EBITDA Consolidado⁽²⁾	-12.526	-1.574	695,8%	-3.175	2.083	-252,4%
EBITDA Ajustado Consolidado⁽²⁾	1.420	2.090	-32,1%	12.321	7.436	65,7%
NOI Consolidado⁽³⁾	1.861	2.377	-21,7%	13.834	8.599	60,9%
Resultado del Período	-10.765	-1.999	438,5%	-4.794	-2.384	101,1%

(1) No incluye Ingresos por Gastos y FPC

(2) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(3) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

(4) Al 9M21 corresponden una pérdida de ARS 1.389 millones al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (negativos ARS 965 millones por la venta de Torre Boston y negativos ARS 424 millones por la venta de Bouchard 710) compensado con una ganancia de ARS 11.125 millones por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 5.864 millones por la venta de Torre Boston y ARS 5.261 millones por la venta de Bouchard 710). Al 9M20 corresponden una ganancia de ARS 68 millones por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (que comprenden la permuta del terreno Caballito Ferro) y de ARS 691 millones por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 424 millones correspondientes a la permuta del terreno Caballito Ferro y ARS 267 millones por la desconsolidación del terreno de La Maltería S.A.).

Los Ingresos de la compañía disminuyeron un 45,9% durante el período de 9 meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparado con igual período de 2020, debido principalmente al impacto de la pandemia de COVID-19 en el segmento de Centros Comerciales afectando directamente las operaciones, en tanto el EBITDA ajustado aumentó 65,7% explicado principalmente por el segmento de Ventas y Desarrollos cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 9.104 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 3.394 millones, ARS 2.029 millones en el segmento de Centros Comerciales y ARS 1.365 millones del segmento de oficinas.

El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2021 registró una pérdida de ARS 4.794 millones comparado con una pérdida de ARS 2.384 millones en igual período de 2020 explicado principalmente por resultados negativos por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión parcialmente compensados por mayores resultados financieros netos.

II. Centros Comerciales

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIIT 21	IIT 21	IT 21	IVT 20	IIIT 20
Superficie Alquilable Total (m ²)	335.893	333.460	333.345	333.062	332.642
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	23.193	24.551	6.506	2.118	23.112
Ocupación	89,5%	88,3%	92,8%	93,2%	94,8%

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2021, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 23.193 millones, creciendo un 0,4% en términos reales comparado con igual período de 2020. Excluyendo la segunda quincena de marzo, que tuvo cerrados los centros comerciales parcial o totalmente en 2020, la variación se revierte a una caída del 20,5%.

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 335.893 m² en el trimestre, levemente por encima que en el trimestre anterior debido a la incorporación de nueva superficie en Alto Palermo correspondiente a parte del proyecto de ampliación y en Alto Avellaneda por la adquisición de m² a Wal Mart. La ocupación del portafolio se mantiene en 89,5% producto, principalmente, de la salida de Falabella en Alto Avellaneda y DOT Baires Shopping. Excluyendo el efecto de la vacancia remanente de grandes superficies, la ocupación alcanzó el 96,4%.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.553	2.021	-23,2%	3.748	7.625	-50,8%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-4.318	-2.409	79,2%	-9.697	-5.294	83,2%
Resultado Operativo	-3.331	-910	266,0%	-7.804	240	-3.351,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	59	20	195,0%	136	131	3,8%
EBITDA⁽¹⁾	-3.272	-890	267,6%	-7.668	371	-2.166,8%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	1.046	1.519	-31,1%	2.029	5.665	-64,2%
NOI⁽²⁾	1.387	1.681	-17,5%	3.198	6.559	-51,2%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento disminuyeron un 50,8% durante el período de nueve meses del ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior debido principalmente al cierre de las operaciones por el COVID-19 desde el 20 de marzo hasta el 14 de octubre de 2020, fecha a partir de la cual todos los centros comerciales de la compañía se encontraban operativos. Cabe mencionar que, con posterioridad al cierre del período y por disposición de los decretos 241 y 287/2021, los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires suspendieron sus operaciones entre el 16 de abril y el 21 de mayo de 2021.

El EBITDA Ajustado se recuperó durante el tercer trimestre del ejercicio dado el impacto de las reaperturas alcanzando los ARS 1.046 millones, un 31,1% por debajo de igual período de 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	19.608	132	98,2%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.794	162	99,8%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	40.170	128	68,7%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.812	112	91,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	88,3%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.427	163	73,0%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.158	78	90,8%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,6%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.975	139	94,7%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.312	129	97,4%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	96,6%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	96,2%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	89,8%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba				
Total			335.893	1.551	89,5%	

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

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.

(3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.

(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto).

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

Ventas de locatarios acumuladas al 31 de marzo

(por Centro Comercial, en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Alto Palermo	2.439	2.708	-9,9%	5.278	11.534	-54,2%
Abasto Shopping	2.354	2.884	-18,4%	4.798	11.683	-58,9%
Alto Avellaneda	2.136	2.483	-14,0%	3.977	10.347	-61,6%
Alcorta Shopping	1.933	1.661	16,4%	4.159	6.875	-39,5%
Patio Bullrich	1.042	1.143	-8,8%	2.681	4.580	-41,5%
Dot Baires Shopping	1.677	2.330	-28,0%	3.724	9.194	-59,5%
Soleil	1.313	1.109	18,4%	3.000	4.776	-37,2%
Distrito Arcos	1.491	1.253	19,0%	4.080	5.375	-24,1%
Alto Noa Shopping	1.321	1.153	14,6%	3.479	4.027	-13,6%
Alto Rosario Shopping	3.063	2.489	23,1%	7.815	9.455	-17,3%
Mendoza Plaza Shopping	2.539	1.977	28,4%	6.517	7.040	-7,4%
Córdoba Shopping	880	710	23,9%	2.543	2.899	-12,3%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	404	509	-20,6%	946	1.959	-51,7%
Alto Comahue	601	703	-14,5%	1.252	2.848	-56,0%
Total	23.193	23.112	0,4%	54.249	92.592	-41,4%

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

Ventas de locatarios por tipo de negocio

(por Tipo de Negocio, en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Tienda Ancla	1.803	1.190	51,5%	2.908	4.909	-40,8%
Vestimenta y calzado	11.448	11.851	-3,4%	29.830	51.036	-41,6%
Entretenimiento	280	842	-66,7%	336	2.906	-88,4%
Hogar	750	487	54,0%	1.565	1.898	-17,5%
Restaurant	2.116	2.950	-28,3%	4.005	10.401	-61,5%
Misceláneos	3.509	3.579	-2,0%	8.533	12.876	-33,7%
Servicios	383	323	18,6%	664	1.082	-38,6%
Electro	2.904	1.890	53,7%	6.408	7.484	-14,4%
Total	23.193	23.112	0,4%	54.249	92.592	-41,4%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo

(en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	830	1.086	-23,6%	1.834	3.677	-50,1%
Alquileres Porcentuales	461	377	22,3%	984	2.007	-51,0%
Total de alquileres	1.291	1.463	-11,8%	2.818	5.684	-50,4%
Ingresos por publicidad no tradicional	20	53	-62,3%	67	198	-66,2%
Ingresos por cargos de admisión	163	281	-42,0%	532	980	-45,7%
Gerenciamiento	31	36	-13,9%	93	108	-13,9%
Estacionamiento	11	106	-89,6%	20	398	-95,0%
Comisiones	28	61	-54,1%	107	203	-47,3%
Otros	9	21	-57,1%	111	54	105,6%
Subtotal ⁽²⁾	1.553	2.021	-23,2%	3.748	7.625	-50,8%
FPC y Expensas	685	1.107	-38,1%	1.838	3.295	-44,2%
Total	2.238	3.128	-28,5%	5.586	10.920	-48,8%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 109 millones acumulados a marzo 2021.

(2) Incluye ARS 6,0 millones de Patio Olmos

III. Oficinas

La actividad corporativa desarrollada de forma remota o trabajo virtual que caracterizó a esta etapa de confinamiento por el COVID-19 trajo aparejada una combinación de menor demanda, incremento de la vacancia que alcanzó, según Cushman & Wakefield un 14,9% en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires a marzo de 2021 y precios de alquiler estables en USD/m2 26,9.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIIT 21	IIT 21	IT 21	IVT 20	IIIT 20
Superficie alquilable	114.475	114.475	93.144	115.640	115.640
Ocupación Total	76,3%	75,6%	83,7%	86,1%	87,0%
Ocupación clase A+ y A	81,2%	79,5%	91,6%	93,0%	93,9%
Ocupación clase B	52,4%	56,7%	53,6%	52,4%	53,2%
Renta USD/m2	25,4	25,7	26,0	26,6	26,6

La superficie total alquilable durante el tercer trimestre del ejercicio fiscal 2021 fue de 114.475 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 81,2%, incrementándose levemente en relación con el trimestre anterior y la renta promedio del total del portfolio alcanzó los USD/m2 25,4.

(en ARS millones)	IIIT 21	IIIT 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	624	767	-18,6%	1.865	2.422	-23,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.	-8.765	-187	4.587,2%	-148	4.751	-103,1%
Resultado Operativo	-8.295	391	-2.221,5%	1.185	6.645	-82,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	12	16	-25,0%	32	41	-22,0%
EBITDA⁽¹⁾	-8.283	407	-2.135,1%	1.217	6.686	-81,8%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	482	594	-18,9%	1.365	1.935	-29,5%
NOI⁽²⁾	559	696	-19,7%	1.640	2.237	-26,7%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Durante el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2021, los ingresos de oficinas disminuyeron un 23,0% y el EBITDA Ajustado un 29,5% comparado con el mismo período del 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 73,2%, 6,7 p.p. por debajo del mismo período del ejercicio anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2021:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA CP	9M 21 - Ingresos por alquileres (ARS miles)
Oficinas AAA & A					
Edificio República	Dic-14	19.885	76,6%	100%	377.999
Torre Boston	Dic-14	-	-	-	108.893
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	101.739
Bouchard 710	Dic-14	-	-	-	39.010
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%	187.802
Zetta	May-19	32.173	84,7%	80%	633.321
261 Della Paolera – Catalinas ⁽⁵⁾	Dic-20	28.714	76,9%	100%	265.786
Total Oficinas AAA & A		94.993	81,2%		1.714.550
Oficinas B					
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	31,2%	100%	38.176
Philips	Jun-17	8.017	82,7%	100%	95.189
Total Oficinas B		19.482	52,4%		133.365
Subtotal Oficinas		114.475	76,3%		1.847.915
Otras propiedades con renta⁽⁴⁾					16.690
Total Segmento Oficinas y Otros		114.475	76,3%		1.864.605

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de marzo de 2021. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de marzo 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, Predio San Martin y Libertador).

(5) Incluye 664 metros cuadrados alquilables del subsuelo.

IV. Ventas y Desarrollos y Otros

Dentro del segmento "Otros" se incluye las actividades de Centro de Convenciones, Ferias y Entretenimientos a través de la participación indirecta en La Rural S.A. y La Arena S.A.

(en ARS millones)	Ventas y Desarrollos			Otros		
	9M 21	9M 20	Var a/a	9M 21	9M 20	Var a/a
Ingresos	68	420	-83,8%	20	82	-75,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-769	1.363	-156,4%	34	77	-55,8%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	9.737	759	1182,9%	-	-	-
Resultado Operativo	-1.409	1.556	-190,6%	-134	32	-518,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	7	6	16,7%	50	45	11,1%
EBITDA⁽¹⁾	-1.402	1.562	-189,8%	-84	77	-209,1%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	9.104	-191	-	-118	-	100,0%
NOI⁽²⁾	9.217	-138	-	-80	29	-375,9%

(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 período de nueve meses del ejercicio 2021 en comparación a igual período del ejercicio anterior, producto de los resultados por la permuta del Espacio Aéreo Coto y la venta de cocheras en Astor Beruti en dicho período. Los ingresos del segmento Otros cayeron un 75,6% explicado principalmente por el cierre prolongado de las actividades de La Rural, La Arena y los Centros de Convenciones en el contexto de pandemia.

El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue de ARS 9.104 millones durante el período bajo análisis explicado principalmente por el impacto del valor razonable realizado de las ventas de Bouchard 710 y Torre Boston, en tanto el EBITDA ajustado del segmento Otros fue negativo en ARS 118 millones.

Ventas de Propiedades de Inversión – 9M2021					
Edificio de Oficinas	Fecha	Pisos	ABL	Precio (USD MM)	Precio m2 (USD)
Bouchard 710 – Total	Jul-2020	12	15.014	87,2	5.827
Torre Boston – Parcial	Jul y Ago-2020	6	7.482	41,4	5.530
Ventas IQ21			22.496	128,6	
Torre Boston - Remanente	Nov-2020	7	7.158	42,0 ⁽¹⁾	5.710
Ventas IIQ21			7.158	42,0	

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

V. CAPEX

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra a la fecha es del 83,8% 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 31 de marzo de 2021

Concepto (Expresado en millones de pesos)	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Estado de resultados
Ingresos	5.701	2.008	-33	7.676
Costos	-832	-2.169	45	-2.956
Ganancia bruta	4.869	-161	12	4.720
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-10.580	-	-99	-10.679
Gastos generales y de administración	-1.495	-	5	-1.490
Gastos de comercialización	-856	-	12	-844
Otros resultados operativos, netos	-100	79	-2	-23
Ganancia operativa	-8.162	-82	-72	-8.316

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

VII. Deuda Financiera Consolidada

A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 31 de marzo de 2021:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	62,5	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	22,5	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II ⁽²⁾	USD	358,5	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA CP	USD	443,5		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾	USD	95,5		
Crédito Intercompany	ARS	72,2		
Deuda Neta IRSA CP	USD	275,8		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD al tipo de cambio ARS/USD 92,00 sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Neto de recompras.

(3) 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 31 de marzo de 2021	Dividendo pagado por acción en términos reales al 31 de marzo de 2021	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas
	(ARS miles)	(ARS)	(ARS miles)	(ARS)
2018	2.483.292	19,7064	680.000	5,3962
2019	1.363.948	10,8238	545.000	4,3249
2020	989.599	7,8532	595.000	4,7217
2021	11.755.011	93,2833	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

Abril 2021: Inauguración “200 Della Paolera”

Con posterioridad al cierre del período, 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.

X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2021	31.03.2020
Activo no corriente	152.621	131.666
Activo corriente	14.705	26.387
Total Activo	167.326	158.053
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante	80.342	70.768
Interés no controlante	5.506	4.226
Total Patrimonio Neto	85.848	74.994
Pasivo no corriente	67.300	64.261
Pasivo corriente	14.178	18.798
Total Pasivo	81.478	83.059
Total Pasivo y Patrimonio Neto	167.326	158.053

XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2021	31.03.2020
Resultado operativo	-8.316	8.082
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-936	333
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-9.252	8.415
Ingresos financieros	713	539
Costos financieros	-3.615	-3.472
Otros resultados financieros	4.471	-6.395
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.769	20
Resultados financieros, netos	3.338	-9.308
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-5.914	-893
Impuesto a las ganancias	1.120	-1.491
Resultado del período	-4.794	-2.384
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	-4.780	-2.515
Interés no controlante	-14	131

XII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2021	31.03.2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	3.107	6.858
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión	5.903	-6.605
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-14.725	-4.955
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-5.715	-4.702
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	6.263	8.124
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	44	383
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-34	-50
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	558	3.755

XIII. Índices comparativos

(en ARS millones)	31.03.2021		31.03.2020	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	14.705	1,04	26.387	1,40
PASIVO CORRIENTE	14.178		18.798	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	81.478	1,01	83.059	1,17
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	80.342		70.768	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	80.342	0,99	70.768	0,85
PASIVO TOTAL	81.478		83.059	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	152.621	0,91	131.666	0,83
ACTIVO TOTAL	167.326		158.053	

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2021	2020
Resultado del Período	-4.794	-2.384
Intereses financieros ganados	-713	-539
Intereses financieros perdidos	3.231	3.238
Impuesto a las ganancias	-1.120	1.491
Depreciación y Amortización	221	277
EBITDA	-3.175	2.083
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	20.416	-533
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	936	-333
Diferencia de cambio, neta	-981	4.998
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	368	52
Ganancia/Pérdida por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-3.875	1.470
Otros costos financieros	384	234
Resultado por recompra de obligaciones negociables	17	-125
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-	-390
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-1.769	-20
EBITDA ajustado	12.321	7.436
Margen EBITDA Ajustado⁽¹⁾	217,4%	71,0%

(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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2021	2020
Ganancia bruta	4.720	9.425
Gastos de comercialización	-844	-713
Depreciación y amortización	221	277
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-	-390
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9.737	-
NOI (no auditado)	13.834	8.599

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2021	2020
Resultado del período	-4.794	-2.384
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	20.416	-533
Depreciación y amortización	221	277
Diferencia de cambio, neta	-981	4.998
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	368	52
Ganancia/Pérdida por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-3.875	1.470
Otros costos financieros	384	234
Impuesto diferido	-1.126	1.458
Interés no controlante	14	-131
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-18	173
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	936	-333
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-1.769	-20
FFO Ajustado	9.776	5.261

XVII. Breve comentario sobre perspectivas para el Ejercicio

El año 2021 se proyecta como otro gran desafío para la industria de centros comerciales en el contexto de la pandemia del COVID-19. Luego de seis meses desde sus reaperturas, en octubre 2020, donde pudo evidenciarse una recuperación gradual de la actividad en términos de ocupación y ventas de locatarios, los shoppings centers del Área Metropolitana de Buenos Aires suspendieron nuevamente sus operaciones desde el 16 de abril hasta el 21 de mayo de 2021 por disposición de los decretos 241/2021 y 287/2021 del gobierno nacional. Esta situación nos lleva a revisar nuevamente nuestra política comercial. Con el objetivo de continuar acompañando a nuestros locatarios en este difícil contexto priorizando nuestra relación de largo plazo, en el mes de abril hemos decidido bonificar el alquiler por el período cerrado a aquellos inquilinos que no registren incumplimientos contractuales. Los impactos de estas nuevas restricciones en el negocio se verán reflejados en el cuarto trimestre del ejercicio 2021.

Por su parte, el segmento de oficinas continúa operando con normalidad a pesar de la modalidad “home-office” y del leve incremento en la vacancia observado en el portafolio.

El segmento de entretenimientos también se ha visto afectado por las medidas restrictivas. 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 de 2020. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.

De cara al próximo trimestre, continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos esperando que la actividad de Centros Comerciales pueda retomar en el corto plazo sus operaciones con los debidos protocolos. Confiamos en que esto será posible en la medida en que avance el programa de vacunación y disminuyan los contagios. Asimismo, continuamos trabajando en el lanzamiento del 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 Directorio de la Sociedad continuará evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. Dentro de este análisis, las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

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

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de marzo de 2021 y 30 de junio de 2020**

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

	31.03.21	30.06.20
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	135.164	159.052
Propiedades, planta y equipo	1.287	477
Propiedades para la venta	247	246
Activos intangibles	1.325	1.378
Derechos de uso	745	780
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	5.333	6.276
Activos por impuesto diferido	258	299
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	9	10
Créditos por ventas y otros créditos	8.243	6.895
Inversiones en activos financieros	10	-
Total del Activo no corriente	152.621	175.413
Activo corriente		
Propiedades para la venta	4	9
Inventarios	42	53
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	156	133
Créditos por ventas y otros créditos	5.719	5.252
Instrumentos financieros derivados	9	9
Inversiones en activos financieros	8.217	8.486
Efectivo y equivalentes de efectivo	558	6.263
Total del Activo corriente	14.705	20.205
TOTAL DEL ACTIVO	167.326	195.618
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	80.342	96.771
Interés no controlante	5.506	5.535
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	85.848	102.306
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	1.162	1.677
Préstamos	33.897	35.981
Pasivos por impuesto diferido	31.351	32.462
Provisiones	69	98
Instrumentos financieros derivados	16	47
Pasivos por arrendamientos	805	815
Total del Pasivo no corriente	67.300	71.080
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	6.360	4.821
Impuesto a las ganancias	1	6
Rémuneraciones y cargas sociales	307	251
Préstamos	7.322	16.922
Instrumentos financieros derivados	59	110
Provisiones	76	58
Pasivos por arrendamientos	53	64
Total del Pasivo corriente	14.178	22.232
TOTAL DEL PASIVO	81.478	93.312
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	167.326	195.618

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 marzo de 2021 y 2020**

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

	Nueve meses		Tres meses	
	31.03.21	31.03.20	31.03.21	31.03.20
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	5.668	10.470	2.173	2.773
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	2.008	3.552	734	1.180
Costos	(2.956)	(4.597)	(1.044)	(1.482)
Ganancia bruta	4.720	9.425	1.863	2.471
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(10.679)	533	(14.325)	(2.648)
Gastos generales y de administración	(1.490)	(1.327)	(434)	(332)
Gastos de comercialización	(844)	(713)	(91)	(162)
Otros resultados operativos, netos	(23)	164	(7)	45
(Pérdida)/ Ganancia operativa	(8.316)	8.082	(12.994)	(626)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(936)	333	(867)	(91)
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(9.252)	8.415	(13.861)	(717)
Ingresos financieros	713	539	(55)	240
Costos financieros	(3.615)	(3.472)	(1.162)	(990)
Otros resultados financieros	4.471	(6.395)	911	(1.140)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.769	20	430	267
Resultados financieros, netos	3.338	(9.308)	124	(1.623)
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(5.914)	(893)	(13.737)	(2.340)
Impuesto a las ganancias	1.120	(1.491)	2.972	341
Pérdida del período	(4.794)	(2.384)	(10.765)	(1.999)
Otros resultados integrales: (i)				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión en asociadas	(19)	(13)	(48)	(13)
Superávit por revaluación	163	-	46	-
Otros resultados integrales del período	144	(13)	(2)	(13)
Total de resultados integrales del período	(4.650)	(2.397)	(10.767)	(2.012)
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(4.780)	(2.515)	(10.158)	(1.930)
Interés no controlante	(14)	131	(607)	(69)
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	144	(13)	(2)	(13)
Pérdida por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período: (ii)				
Básico	(8,83)	(19,96)	(18,77)	(15,32)
Diluido	(8,83)	(19,96)	(18,77)	(15,32)

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

	<u>31.03.21</u>	<u>31.03.20</u>
Actividades operativas		
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	3.133	7.004
Impuesto a las ganancias pagado	(26)	(146)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	<u>3.107</u>	<u>6.858</u>
Actividades de inversión		
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos	(26)	(55)
Adquisición de intereses no controlante en subsidiarias	(53)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(3.317)	(1.461)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(134)	(144)
Anticipos a proveedores	(47)	(1.325)
Adquisición de activos intangibles	(9)	(32)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(9.874)	(13.278)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros	15.469	15.182
Préstamos otorgados	-	(1.286)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(12.959)	(5.960)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	335	902
Cobro por la venta de propiedades de inversión	15.976	24
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros	542	612
Dividendos cobrados	-	216
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión	<u>5.903</u>	<u>(6.605)</u>
Actividades de financiación		
Recompra de obligaciones negociables	(203)	(691)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	634	-
Préstamos obtenidos	2.243	13.632
Cancelación de préstamos	(2.851)	(13.832)
Cancelación de obligaciones negociables	(12.765)	-
Pago de pasivos por arrendamiento	(28)	(45)
Pagos de instrumentos financieros derivados	(476)	(609)
Cobro de instrumentos financieros derivados	57	609
Intereses pagados	(3.818)	(3.872)
Pago de dividendos	(2.332)	(990)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes	-	(124)
Prestamos de corto plazo, netos	4.814	967
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	<u>(14.725)</u>	<u>(4.955)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(5.715)</u>	<u>(4.702)</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	6.263	8.124
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	44	383
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo	(34)	(50)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	<u>558</u>	<u>3.755</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**