

**IRSA**

PROPIEDADES  
COMERCIALES

# Anuncio de Resultados

## IIT PF 2020



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

**Martes, 11 de febrero de 2020, 02:00 PM Buenos Aires (12:00 PM US ET)**

La conferencia será dirigida por:

**Alejandro Elsztain, CEO**

**Daniel Elsztain, COO**

**Matias Gaivironsky, CFO**

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

**1-844-717-6831 (toll free) o**

**1-412-317-6388 (international)**

**Conference ID # IRSA CP**

Asimismo, se puede acceder a través del siguiente webcast:

<http://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=39cc93c4-3bdb-43e8-ac67-9e9414429c2f>

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

---

**PLAYBACK**

**Disponible hasta el 20 de febrero de 2020**

Llamar al:

**1-877-344-7529**

**1-412-317-0088**

**1-855-669-9658**

**Replay access code: 10139150**

---

## Hechos destacados del período

- El resultado neto para el período de seis meses del ejercicio 2020 registró una pérdida de ARS 250 millones comparado con una pérdida de ARS 6.426 millones en igual período de 2019. Esta menor pérdida se explica por mayores resultados operativos y por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y una pérdida en los resultados financieros netos, principalmente por diferencias de tipo de cambio.
- El EBITDA ajustado de la compañía para el período de seis meses del ejercicio 2020 alcanzó los ARS 3.459 millones, disminuyendo un 9,1% en términos reales respecto del mismo período de 2019. El EBITDA ajustado del segmento de Centros Comerciales disminuyó un 18,7% en tanto el del segmento de oficinas creció un 36,8%.
- Las ventas de locatarios, considerando mismos centros comerciales, crecieron un 0,4% en términos reales durante el primer semestre del ejercicio 2020 y un 5,6% en el segundo trimestre comparado con igual período de 2019 en tanto la ocupación del portfolio alcanzó el 95,0%.
- Con fecha 13 de noviembre de 2019, la Compañía distribuyó entre sus accionistas un dividendo en efectivo de ARS 595.000.000 (ARS/Acción 4,7217 y ARS/ADR 18,8868).

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

**Resultados consolidados en moneda corriente**

(en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios <sup>(1)</sup>	2.729	2.667	2,3%	5.005	5.062	-1,1%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-4.951	-17.814	-72,2%	2.068	-9.808	-121,1%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-2.976</b>	<b>-15.747</b>	<b>-81,1%</b>	<b>5.644</b>	<b>-6.084</b>	<b>-192,8%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	78	36	116,0%	136	83	63,9%
<b>EBITDA Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>-1.407</b>	<b>-11.962</b>	<b>-88,2%</b>	<b>2.378</b>	<b>-6.970</b>	<b>-134,1%</b>
<b>EBITDA Ajustado Consolidado<sup>(2)</sup></b>	<b>1.800</b>	<b>2.102</b>	<b>-14,4%</b>	<b>3.459</b>	<b>3.806</b>	<b>-9,1%</b>
<b>NOI Consolidado<sup>(3)</sup></b>	<b>2.082</b>	<b>2.331</b>	<b>-10,7%</b>	<b>4.049</b>	<b>4.307</b>	<b>-6,0%</b>
Impuesto a las Ganancias	-656	2.525	-126,0%	-1.191	1.963	-160,7%
<b>Resultado del Período</b>	<b>-2.777</b>	<b>-10.327</b>	<b>-73,1%</b>	<b>-250</b>	<b>-6.426</b>	<b>-96,1%</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 1,1% durante el primer semestre del ejercicio fiscal 2020 comparado con igual período de 2019, en tanto el EBITDA ajustado disminuyó 9,1% explicado principalmente por el segmento de Centros Comerciales cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 2.650 millones, 18,7% por debajo del primer semestre del ejercicio 2019, parcialmente compensado por el EBITDA ajustado del segmento de Oficinas que creció un 36,8% alcanzando los ARS 874 millones.

El resultado neto para el período de seis meses del ejercicio 2020 registró una pérdida de ARS 250 millones comparado con una pérdida de ARS 6.426 millones en igual período de 2019. Esta menor pérdida se explica por mayores resultados operativos y por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y una pérdida en los resultados financieros netos, principalmente por diferencias de tipo de cambio. Adicionalmente, se registró un cargo por impuesto diferido de ARS 1.191 millones correspondiente al reconocimiento del ajuste por inflación impositivo del período.

**II. Centros Comerciales**

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIT 20	IT 20	IVT 19	IIIT 19	IIT 19
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	332.812	332.277	332.150	332.774	332.119
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	24.648	20.537	20.587	17.064	23.515
Ocupación	95,0%	94,3%	94,7%	94,5%	94,9%

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 45.183 millones, cayendo un 0,7% en términos reales comparado con igual período de 2019 incrementándose un 4,8% en el segundo trimestre, período en el que se evidenció una mayor recuperación del consumo en nuestros Centros Comerciales impulsada por las medidas de incentivo “Ahora 12” y “Ahora 18”. Considerando los mismos Centros Comerciales, es decir, excluyendo Buenos Aires Design en el ejercicio 2019, las ventas de locatarios se incrementaron un 0,4% durante el primer semestre de 2020 y un 5,6% en el segundo trimestre.

La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 332.812 m<sup>2</sup> en el trimestre, en línea con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio se mantiene estable en torno al 95,0%, aunque inferior a la observada a comienzos del ejercicio anterior, producto, principalmente, de la salida anticipada de Walmart en Dot Baires Shopping. Excluyendo el efecto de los m<sup>2</sup> vacantes remanentes en la superficie ocupada por Walmart, la ocupación alcanzó el 97,9%.

Incluimos a continuación información enmendada presentada durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 correspondiente a la apertura de ingresos del Centro Comercial Alto Avellaneda del ejercicio fiscal 2018. Cabe aclarar que esta información se encuentra reexpresada por inflación al 30 de junio de 2019.

(en ARS millones)	2019	2018	2017
Alquileres Básicos	398	462	476
Alquileres Porcentuales	116	152	150
<b>Total de alquileres</b>	<b>514</b>	<b>614</b>	<b>626</b>
Publicidad no tradicional	10	14	12
Ingresos por cargos de admisión	86	60	61
Gerenciamiento	11	13	13
Estacionamiento	-	-	-
Comisiones	36	38	31
Otros	3	1	1
<b>Total</b>	<b>660</b>	<b>741</b>	<b>744</b>

#### Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.939	2.210	-12,3%	3.644	4.207	-13,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-2.368	-10.121	-76,6%	-1.876	-13.663	-86,3%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-990</b>	<b>-8.327</b>	<b>-88,1%</b>	<b>702</b>	<b>-10.465</b>	<b>-106,7%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	42	28	46,9%	72	62	16,1%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>-948</b>	<b>-8.298</b>	<b>-88,6%</b>	<b>774</b>	<b>-10.402</b>	<b>-107,4%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>1.420</b>	<b>1.821</b>	<b>-22,0%</b>	<b>2.650</b>	<b>3.260</b>	<b>-18,7%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>1.704</b>	<b>2.013</b>	<b>-15,4%</b>	<b>3.175</b>	<b>3.682</b>	<b>-13,8%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento disminuyeron un 13,4% en el primer semestre del ejercicio 2020, comparado con el mismo período del año anterior, debido principalmente al impacto de los componentes fijos que no acompañaron la recuperación de las ventas de locatarios del semestre, como los alquileres básicos que cayeron un 20,2% en términos reales y derechos de admisión que cayeron 5,8%, así como a la inclusión en el período fiscal anterior de ingresos extraordinarios por ARS 135 millones en concepto de indemnización por la rescisión del contrato de Walmart en Dot Baires Shopping. Los costos del segmento sumados a los gastos generales, de administración y comercialización (SG&A) disminuyeron aproximadamente un 6,0% en el período. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 2.650 millones, 18,7% por debajo del mismo período del ejercicio 2019 debido, principalmente, a mayores bonificaciones comerciales otorgadas durante el primer semestre de 2020. El margen de EBITDA Ajustado, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 72,7%, 4,8 pp por debajo del correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

#### 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	99,1%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	CABA	36.760	164	98,1%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.330	129	94,7%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	98,6%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	94,7%	100%
Buenos Aires Design <sup>(5)</sup>	nov-97	CABA	-	-	-	-
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.805	167	77,8%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	99,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	100,0%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.311	86	99,5%	100%
Alto Rosario Shopping <sup>(4)</sup>	nov-04	Santa Fe	33.681	141	98,9%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.065	129	98,4%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	99,3%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	96,0%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	96,6%	99,95%
Patio Olmos <sup>(6)</sup>	sep-07	Córdoba				
<b>Total</b>			<b>332.812</b>	<b>1.566</b>	<b>95,0%</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) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

(6) 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 diciembre

(por Centro Comercial, en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Alto Palermo	3.190	2.930	8,9%	5.739	5.558	3,3%
Abasto Shopping	3.081	3.074	0,2%	5.722	6.051	-5,4%
Alto Avellaneda	2.801	2.794	0,3%	5.114	5.424	-5,7%
Alcorta Shopping	1.947	1.737	12,1%	3.390	3.184	6,5%
Patio Bullrich	1.260	1.166	8,1%	2.235	2.042	9,5%
Buenos Aires Design	-	169	-100,0%	-	495	-100,0%
Dot Baires Shopping <sup>(1)</sup>	2.509	2.376	5,6%	4.464	4.647	-3,9%
Soleil	1.259	1.205	4,5%	2.385	2.344	1,7%
Distrito Arcos	1.461	1.176	24,2%	2.680	2.202	21,7%
Alto Noa Shopping	971	974	-0,3%	1.869	1.941	-3,7%
Alto Rosario Shopping	2.478	2.213	12,0%	4.530	4.332	4,6%
Mendoza Plaza Shopping	1.681	1.686	-0,3%	3.293	3.401	-3,2%
Córdoba Shopping	793	791	0,3%	1.424	1.477	-3,6%
La Ribera Shopping <sup>(2)</sup>	475	499	-4,8%	943	1.006	-6,3%
Alto Comahue	742	725	2,3%	1.395	1.380	1,1%
<b>Total</b>	<b>24.648</b>	<b>23.515</b>	<b>4,8%</b>	<b>45.183</b>	<b>45.484</b>	<b>-0,7%</b>

(1) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018

(2) 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)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Tienda Ancla	1.333	1.283	3,9%	2.418	2.449	-1,3%
Vestimenta y calzado	14.382	13.910	3,4%	25.482	25.542	-0,2%
Entretenimiento	487	480	1,5%	1.343	1.345	-0,1%
Hogar	514	497	3,4%	917	1.085	-15,5%
Restaurant	2.339	2.277	2,7%	4.846	4.943	-2,0%
Misceláneos	3.479	2.995	16,2%	6.047	5.737	5,4%
Servicios	251	235	6,8%	493	534	-7,7%
Electro	1.863	1.838	1,4%	3.637	3.849	-5,5%
<b>Total</b>	<b>24.648</b>	<b>23.515</b>	<b>4,8%</b>	<b>45.183</b>	<b>45.484</b>	<b>-0,7%</b>

## Ingresos por alquileres acumulados al 31 de diciembre

(en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>	831	1.034	-19,6%	1.686	2.113	-20,2%
Alquileres Porcentuales	652	516	26,4%	1.060	912	16,3%
<b>Total de alquileres</b>	<b>1.481</b>	<b>1.550</b>	<b>-4,4%</b>	<b>2.745</b>	<b>3.023</b>	<b>-9,2%</b>
Ingresos por publicidad no tradicional	49	64	-23,0%	95	111	-14,2%
Ingresos por cargos de admisión	241	225	7,4%	455	483	-5,8%
Gerenciamiento	23	32	-27,1%	47	57	-18,9%
Estacionamiento	91	111	-18,2%	190	240	-20,6%
Comisiones	46	73	-37,1%	92	122	-24,8%
Otros	8	155	-95,0%	20	171	-88,3%
<b>Subtotal<sup>(2)</sup></b>	<b>1.939</b>	<b>2.210</b>	<b>-12,3%</b>	<b>3.644</b>	<b>4.207</b>	<b>-13,4%</b>
FPC y Expensas	733	719	2,0%	1.423	1.487	-4,3%
<b>Total</b>	<b>2.672</b>	<b>2.929</b>	<b>-8,8%</b>	<b>5.067</b>	<b>5.694</b>	<b>-11,0%</b>

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 205,9 millones acumulados a diciembre 2019.

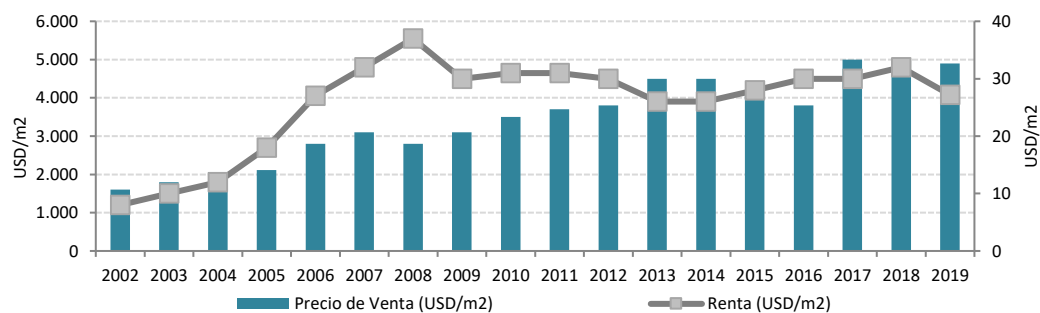
(2) No incluye Patio Olmos.

## III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado un período de gran volatilidad cambiaria. El precio por los espacios comerciales Premium ascendió levemente a USD/m<sup>2</sup> 4.900, mientras que los precios de alquiler disminuyeron levemente con respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m<sup>2</sup> 27,2 para el segmento A+. La vacancia del segmento premium alcanzó el 7,6%.

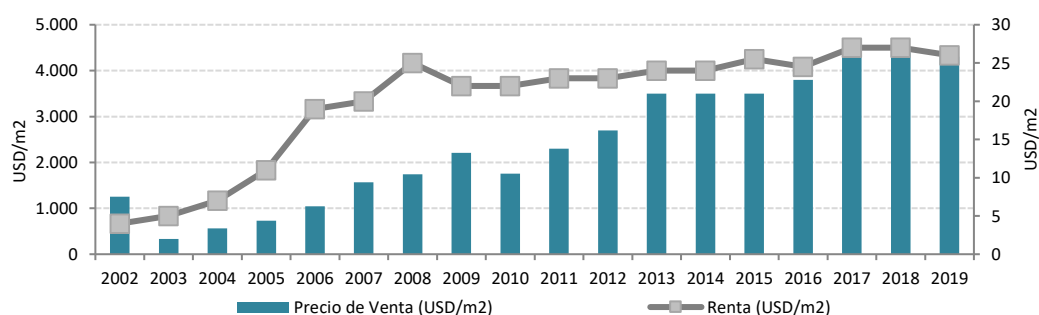
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en su potencial para los próximos años. Los precios de renta oscilan los USD/m2 26,0.

### Valores de Venta y Renta de Oficinas A+ Ciudad de Buenos Aires



Fuente: LJ Ramos.

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



Fuente: LJ Ramos.

### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIT 20	IT 20	IVT 19	IIIT 19	IIT 19
Superficie alquilable	115.639	115.640	115.378	83.205	83.213
Ocupación Total	88,7%	88,1%	88,3%	91,4%	90,0%
Ocupación clase A+ y A	97,1%	96,6%	97,2%	95,0%	93,1%
Ocupación clase B	47,5%	46,2%	45,0%	79,6%	79,6%
Renta USD/m2	26,9	26,6	26,4	26,3	27,0

La superficie total alquilable durante el segundo trimestre del ejercicio fiscal 2020 fue de 115.639 m2 incrementándose notablemente con respecto al mismo período del año anterior producto de la inauguración del edificio Zetta en mayo de 2019.

La ocupación promedio del portfolio mejora levemente en relación con los dos trimestres anteriores ascendiendo a 88,7%, sin embargo, es inferior a la del mismo período del año anterior debido a un incremento en la vacancia de nuestros edificios clase B, Suipacha 661 y Philips. Si consideramos la ocupación del portfolio A+ y A, la misma alcanzó el 97,1%. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m2 26,9 en línea con los valores de trimestres anteriores.

(en ARS millones)	IIT 20	IIT 19	Var a/a	6M 20	6M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	514	433	18,8%	1.076	799	34,7%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.	-2.198	-7.791	-71,8%	3.212	3.766	-14,7%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>-1.816</b>	<b>-7.442</b>	<b>-75,6%</b>	<b>4.069</b>	<b>4.393</b>	<b>-7,4%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	10	5	101,2%	16	13	23,1%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>-1.804</b>	<b>-7.437</b>	<b>-75,7%</b>	<b>4.085</b>	<b>4.406</b>	<b>-7,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>394</b>	<b>353</b>	<b>11,8%</b>	<b>874</b>	<b>639</b>	<b>36,8%</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>481</b>	<b>397</b>	<b>21,3%</b>	<b>1.002</b>	<b>722</b>	<b>38,8%</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

En términos reales, durante el primer semestre del ejercicio fiscal 2020, los ingresos de oficinas se incrementaron un 34,7% en relación a igual período de 2019. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 36,8% comparado con el mismo período del año 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 nuevo edificio Zetta. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó en el período 81,2%, 1,2 pp por encima del mismo período del año anterior.

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

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación efectiva de IRSA PC
<b>Oficinas</b>				
Edificio República	22/12/2014	19.885	92,6%	100%
Torre Bankboston	22/12/2014	14.865	96,4%	100%
Intercontinental Plaza	22/12/2014	2.979	100,0%	100%
Bouchard 710	22/12/2014	15.014	100,0%	100%
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	31,2%	100%
Dot Building	28/11/2006	11.242	100,0%	80%
Philips	05/06/2017	8.016	70,8%	100%
Zetta	06/05/2019	32.173	97,5%	80%
<b>Subtotal Oficinas</b>		<b>115.639</b>	<b>88,7%</b>	<b>N/A</b>
<b>Otras Propiedades</b>				
Nobleza Picardo <sup>(4)</sup>	31/05/2011	109.610	22,5%	50%
Otras Propiedades <sup>(3)</sup>	N/A	7.305	N/A	N/A
<b>Subtotal Otras Propiedades<sup>(5)</sup></b>		<b>116.915</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
<b>Total Oficinas y Otros</b>		<b>232.554</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

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

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

(3) Incluye las siguientes propiedades al 30 de junio y al 31 de diciembre de 2019: Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665 y terreno Intercontinental.

(4) A través de Quality Invest S.A.

(5) La información incluida en "Otras Propiedades" corresponde al cierre del trimestre en curso así como del ejercicio anterior 2019, enmendándose la información presentada en la Memoria.

#### 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		
	6M 20	6M 19	Var %	6M 20	6M 19	Var %
Ingresos	272	29	837,9%	51	69	-26,1%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	930	125	644,0%	56	-38	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>1.060</b>	<b>81</b>	<b>1.208,6%</b>	<b>90</b>	<b>-83</b>	<b>-</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	5	4	25,0%	20	-	100,0%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>1.065</b>	<b>85</b>	<b>1.152,9%</b>	<b>110</b>	<b>-83</b>	<b>-</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>-117</b>	<b>-40</b>	<b>192,5%</b>	<b>54</b>	<b>-45</b>	<b>-</b>
<b>NOI<sup>(2)</sup></b>	<b>-71</b>	<b>5</b>	<b>-1.520,0%</b>	<b>27</b>	<b>-17</b>	<b>-</b>

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento "Ventas y Desarrollos" crecieron un 837,9% en términos reales durante el primer semestre 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 negativo en ARS 117 millones durante el período en tanto el EBITDA ajustado del segmento "Otros" fue de ARS 54 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 al 31 de diciembre era del 51,0% y la finalización está prevista para julio de 2020.

### 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 30.832 m2 correspondientes a 26 pisos y 272 cocheras del edificio. La inversión estimada en el proyecto asciende a la suma de ARS 2.600 millones y al 31 de diciembre de 2019, el grado de avance del desarrollo era del 86,0%. Al día de la fecha, contamos con el 38% de los m2 de ABL propios de IRSA PC con contratos de locación firmados y hay buenas perspectivas de comercialización del resto de la superficie.

## 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019

Concepto (Expresado en millones de pesos)	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos <sup>(1)</sup>	Estado de resultados
Ingresos	5.043	1.542	-38	6.547
Costos	-432	-1.610	18	-2.023
<b>Ganancia bruta</b>	<b>4.611</b>	<b>-67</b>	<b>-19</b>	<b>4.524</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.321	-	-253	2.068
Gastos generales y de administración	-651	-	1	-650
Gastos de comercialización	-338	-25	4	-358
Otros resultados operativos, netos	-22	67	14	60
<b>Ganancia operativa</b>	<b>5.921</b>	<b>-25</b>	<b>-253</b>	<b>5.644</b>

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

## VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 31 de diciembre de 2019, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 346,9 millones. A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A.:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	7,9	-	< 360 d
ON IRCP Clase IV <sup>(2)</sup>	USD	133,9	5,0%	sep-20
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRSA PC Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
<b>Deuda Total de IRSA PC</b>		<b>536,8</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones <sup>(3)</sup>		189,9		
<b>Deuda Neta Consolidada</b>		<b>346,9</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD al tipo de cambio ARS/USD 59,89 sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Neto de recompras.

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

## VIII. Dividendos

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

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

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

El cuadro incluido a continuación presenta la relación entre los pagos de dividendos y el monto total de dividendos pagados en moneda histórica respecto de cada acción ordinaria totalmente integrada para los ejercicios fiscales mencionados. Las cifras en Pesos se establecen en Pesos históricos a sus respectivas fechas de pago. Véase “Tipos de Cambio”.

Año	Dividendos en efectivo (ARS)	Dividendos en acciones	Total por acción (ARS)
2006	29.000.000	-	0,0372
2007	47.000.000	-	0,0601
2008	55.721.393	-	0,0712
2009	60.237.864	-	0,0770
2010	56.000.000	-	0,0716
2011	243.824.500	-	0,1936
2012	294.054.600	-	0,2334
2013	306.500.000	-	0,2432
2014	407.522.074	-	0,3234
2015	437.193.000	-	0,3469
2016	283.580.353	-	0,2250
2017	770.000.000	-	6,1000 <sup>(1)</sup>
2018	680.000.000	-	5,3962
2019	545.000.000	-	4,3249
2020	595.000.000	-	4,7217

<sup>(1)</sup> Durante el FY17 se cambió el valor nominal de las acciones de IRCP de ARS 0,10 a ARS 1 por acción.

Con fecha 13 de noviembre de 2019, IRSA Propiedades Comerciales distribuyó entre sus accionistas un 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).

## IX. Hechos Relevantes del período y Posteriores

### 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 PC 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.
- 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

### **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 m<sup>2</sup> compuestos por 1.215,62 m<sup>2</sup> con destino comercial, 1.519,68 m<sup>2</sup> con destino residencial y una cantidad determinada de cocheras que representen el 22,50% de los m<sup>2</sup> 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.

### **Diciembre 2019: Acuerdo de Recapitalización con TGLT**

Con fecha 11 de diciembre de 2019, y dando cumplimiento a los contratos suscriptos con TGLT el 8 de agosto de 2019, IRCP 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.

## X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2019	31.12.2018
Activo no corriente	86.065	107.382
Activo corriente	18.951	16.672
<b>Total Activo</b>	<b>105.016</b>	<b>124.054</b>
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante	47.282	64.310
Interés no controlante	2.795	3.142
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>50.077</b>	<b>67.452</b>
Pasivo no corriente	42.131	52.354
Pasivo corriente	12.808	4.247
<b>Total Pasivo</b>	<b>54.939</b>	<b>56.602</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>105.016</b>	<b>124.054</b>

## XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Resultado operativo</b>	<b>5.644</b>	<b>-6.084</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	275	141
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>5.919</b>	<b>-5.943</b>
Ingresos financieros	195	76
Costos financieros	-1.613	-1.540
Otros resultados financieros	-3.417	-704
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-143	-278
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>-4.978</b>	<b>-2.446</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>941</b>	<b>-8.389</b>
Impuesto a las ganancias	-1.191	1.963
<b>Resultado del período</b>	<b>-250</b>	<b>-6.426</b>
Atribuible a:		
<b>Accionistas de la sociedad controlante</b>	<b>-381</b>	<b>-6.694</b>
<b>Interés no controlante</b>	<b>131</b>	<b>268</b>

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

(en ARS millones)	31.12.2019	31.12.2018
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	3.268	1.547
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-2.217	-2.118
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-2.284	-1.749
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>-1.233</b>	<b>-2.320</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5.283	7.131
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	118	150
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-29	-8
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	<b>4.139</b>	<b>4.953</b>

## XIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Liquidez</b>		
ACTIVO CORRIENTE	18.951	1,48
PASIVO CORRIENTE	12.808	4.247
<b>Endeudamiento</b>		
PASIVO TOTAL	54.939	1,16
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	47.282	64.311
<b>Solvencia</b>		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	47.282	0,86
PASIVO TOTAL	54.939	56.602
<b>Inmovilización del Capital</b>		
ACTIVO NO CORRIENTE	86.065	0,82
ACTIVO TOTAL	105.016	124.055

#### XIV. Reconciliación de EBITDA

En esta Reseña Informativa presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio, excluyendo: i) Intereses financieros ganados; ii) Intereses financieros perdidos; iii) impuesto a las ganancias; y iv) depreciación y amortización. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo Resultado 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 período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del Período	-250	-6.426
Intereses financieros ganados	-195	-76
Intereses financieros perdidos	1.496	1.412
Impuesto a las ganancias	1.191	-1.963
Depreciación y Amortización	136	83
<b>EBITDA</b>	<b>2.378</b>	<b>-6.970</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-2.068	9.808
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-275	-141
Diferencia de cambio, neta	3.257	2.084
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	17	-385
Pérdida/Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	206	-940
Otros costos financieros	117	128
Resultado por recompra de obligaciones negociables	-63	-5
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-253	-
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	143	278
<b>EBITDA ajustado (no auditado)</b>	<b>3.459</b>	<b>3.806</b>
<b>Margen EBITDA Ajustado (no auditado)<sup>(1)</sup></b>	<b>69,1%</b>	<b>75,2%</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), 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 período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Ganancia bruta	4.524	4.546
Gastos de comercialización	-358	-322
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-253	-
Depreciación y amortización	136	83
<b>NOI (no auditado)</b>	<b>4.049</b>	<b>4.307</b>

## XVI. Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Resultado del periodo más Depreciación y amortización de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y amortización de costos iniciales de arrendamientos, menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, menos Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda, más Impuesto diferido, y menos Interés no controlante neto del resultado por valor razonable, menos el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.

FFO Ajustado, es una medición no financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. El FFO ajustado no es equivalente a nuestro resultado para el período según lo determinado por las NIIF. Nuestra definición de FFO ajustado no es consistente y no cumple con los estándares establecidos por el Libro Blanco sobre fondos de operaciones (FFO) aprobado por la Junta de Gobernadores de la Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria ("NAREIT"), según fue revisado en febrero de 2004, o el "Libro Blanco".

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

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del período	-250	-6.426
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-2.068	9.808
Depreciación y amortización	136	83
Diferencia de cambio, neta	3.257	2.034
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	17	-385
Pérdida/Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	206	-940
Otros costos financieros	117	128
Impuesto diferido	1.196	-2.049
Interés no controlante	-131	-268
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-275	-141
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	143	278
<b>FFO Ajustado</b>	<b>2.348</b>	<b>2.122</b>

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

A dos meses de la asunción del nuevo gobierno en diciembre último, continúa la incertidumbre en relación a la situación económica del país. De todas maneras, seguimos observando durante el último trimestre la tendencia hacia la recuperación en los niveles de consumo en nuestros centros comerciales evidenciada a partir del lanzamiento de las medidas “Ahora 12” y “Ahora 18”. En cuanto al mercado de oficinas se mantiene la estabilidad en los precios de renta y venta de oficinas premium con niveles de ocupación elevados.

Durante el segundo semestre del período fiscal 2020, IRSA Propiedades Comerciales continuará ocupando los m2 vacantes en Dot Baires Shopping producto de la salida anticipada de Walmart a la vez que seguirá innovando en las últimas tendencias tecnológicas para conocer más de cerca a sus clientes y visitantes. Con relación al segmento de oficinas, prevé inaugurar el 9º edificio del portafolio, “200 Della Paolera”, ubicado en Catalinas, una de las zonas corporativas más premium de Argentina. Este edificio, de aproximadamente 35.000 m2 de ABL, 318 cocheras, vestuarios, servicios y amenities, se convertirá en un icono emblemático de la ciudad a la vez que tendrá Certificación LEED, que valida las mejores prácticas medio ambientales para transformar los estándares de operación en el edificio. El proceso de comercialización está avanzando con buen pronóstico de ocupación para su apertura, prevista para el último trimestre del PF 2020.

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.

Esperamos que durante 2020 IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder en real estate comercial en Argentina. Con más de 450.000 m2 de Área Bruta Locativa distribuidos entre los mejores shoppings y oficinas del país, un potencial para casi duplicar el portfolio en reservas de tierras existentes, un equilibrado nivel de endeudamiento y una gran trayectoria en el acceso al mercado de capitales, creemos que contamos con una sólida posición para capitalizar las diversas oportunidades que puedan surgir en el futuro en nuestro país.

Saúl Zang

Vicepresidente I en ejercicio de la  
presidencia

**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados  
al 31 de diciembre 2019 y 30 de junio de 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>31.12.19</u>	<u>30.06.19</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	76.808.150	75.902.313
Propiedades, planta y equipo	393.803	418.097
Propiedades para la venta	154.206	156.043
Activos intangibles	1.005.051	510.541
Derechos de uso	527.380	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4.212.680	2.021.566
Activos por impuesto diferido	63.821	90.554
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	4.050	11.387
Créditos por ventas y otros créditos	2.252.237	613.290
Inversiones en activos financieros	643.822	566.176
<b>Total del Activo no corriente</b>	<b><u>86.065.200</u></b>	<b><u>80.289.967</u></b>
<b>Activo corriente</b>		
Propiedades para la venta	-	1.397
Inventarios	33.875	36.392
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	68.094	80.182
Créditos por ventas y otros créditos	9.705.748	8.574.297
Instrumentos financieros derivados	1.618	7.062
Inversiones en activos financieros	5.002.146	7.640.708
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.139.298	5.283.156
<b>Total del Activo corriente</b>	<b><u>18.950.779</u></b>	<b><u>21.623.194</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>105.015.979</u></b>	<b><u>101.913.161</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	47.281.682	48.359.010
Interés no controlante	2.795.406	2.740.682
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>50.077.088</u></b>	<b><u>51.099.692</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	1.134.340	1.082.067
Préstamos	22.999.902	28.022.031
Pasivos por arrendamientos	531.380	-
Pasivos por impuesto diferido	17.379.413	16.533.820
Provisiones	63.277	55.208
Instrumentos financieros derivados	22.935	17.368
<b>Total del Pasivo no corriente</b>	<b><u>42.131.247</u></b>	<b><u>45.710.494</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	2.693.654	3.163.520
Impuesto a las ganancias	7.611	18.823
Remuneraciones y cargas sociales	163.498	273.608
Préstamos	9.826.944	1.584.655
Pasivos por arrendamientos	34.652	-
Instrumentos financieros derivados	31.347	17.052
Provisiones	49.938	45.317
<b>Total del Pasivo corriente</b>	<b><u>12.807.644</u></b>	<b><u>5.102.975</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b><u>54.938.891</u></b>	<b><u>50.813.469</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>105.015.979</u></b>	<b><u>101.913.161</u></b>



**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018**

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

	Seis meses		Tres meses	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	5.004.931	5.061.881	2.728.680	2.666.932
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	1.542.402	1.754.972	795.315	901.713
Costos	(2.022.946)	(2.270.442)	(1.042.911)	(1.156.739)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>4.524.387</b>	<b>4.546.411</b>	<b>2.481.084</b>	<b>2.411.906</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	2.068.338	(9.807.574)	(4.950.561)	(17.814.049)
Gastos generales y de administración	(650.029)	(615.200)	(351.827)	(333.219)
Gastos de comercialización	(358.499)	(322.390)	(223.514)	(117.085)
Otros resultados operativos, netos	59.723	114.970	68.414	105.032
<b>Ganancia/ (Pérdida) operativa</b>	<b>5.643.920</b>	<b>(6.083.783)</b>	<b>(2.976.404)</b>	<b>(15.747.415)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	274.970	141.086	(128.577)	(492.068)
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>5.918.890</b>	<b>(5.942.697)</b>	<b>(3.104.981)</b>	<b>(16.239.483)</b>
Ingresos financieros	194.505	75.801	134.937	11.833
Costos financieros	(1.613.498)	(1.540.345)	(825.830)	(933.137)
Otros resultados financieros	(3.416.596)	(703.927)	1.810.810	4.407.139
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(142.506)	(277.819)	(135.852)	(98.610)
Resultados financieros, netos	(4.978.095)	(2.446.290)	984.065	3.387.225
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>940.795</b>	<b>(8.388.987)</b>	<b>(2.120.916)</b>	<b>(12.852.258)</b>
Impuesto a las ganancias	(1.191.155)	1.962.776	(655.707)	2.524.816
<b>Pérdida del período</b>	<b>(250.360)</b>	<b>(6.426.211)</b>	<b>(2.776.623)</b>	<b>(10.327.442)</b>
<b>Pérdida integral del período</b>	<b>(250.360)</b>	<b>(6.426.211)</b>	<b>(2.776.623)</b>	<b>(10.327.442)</b>
<b>Atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante	(381.424)	(6.694.285)	(2.620.485)	(9.830.157)
Interés no controlante	131.064	268.074	(156.138)	(497.285)
<b>Pérdida por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:</b>				
Básico	(3,03)	(53,12)	(20,80)	(78,01)
Diluido	(3,03)	(53,12)	(20,80)	(78,01)

**IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.**

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018**

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

	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
<b>Actividades operativas</b>		
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	3.333.841	1.680.384
Impuesto a las ganancias pagado	(66.004)	(132.924)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>	<b><u>3.267.837</u></b>	<b><u>1.547.460</u></b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Aportes irrevocables y de capital en negocios conjuntos	(26.477)	(21.191)
Adquisición de propiedades de inversión	(640.040)	(1.516.820)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(36.859)	(21.051)
Anticipos a proveedores	(595.417)	(2.706.869)
Adquisición de activos intangibles	(8.820)	(81.947)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(6.697.673)	(14.730.276)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros	7.936.753	16.672.568
Préstamos otorgados	(861.208)	5.325
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(2.232.601)	-
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	586.334	8.464
Cobro por la venta de propiedades de inversión	3.375	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros	259.045	301.040
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida	-	(32.861)
Dividendos cobrados	96.769	5.984
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b><u>(2.216.819)</u></b>	<b><u>(2.117.634)</u></b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Recompra de obligaciones negociables, neta	(220.673)	(54.371)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	14.092
Cancelación de arrendamientos financieros	-	(8.324)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes	(82.341)	(55.894)
Pagos de instrumentos financieros derivados	(333.012)	(572.051)
Pago de pasivos por arrendamiento	(23.003)	-
Cobro de instrumentos financieros derivados	349.532	1.000.921
Intereses pagados	(1.437.743)	(1.375.522)
Pago de dividendos	(642.879)	(886.831)
Préstamos de corto plazo	105.973	188.574
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>	<b><u>(2.284.146)</u></b>	<b><u>(1.749.406)</u></b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b><u>(1.233.128)</u></b>	<b><u>(2.319.580)</u></b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	5.283.156	7.131.122
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	118.209	150.158
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo	(28.939)	(8.312)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b><u>4.139.298</u></b>	<b><u>4.953.388</u></b>

**Oficinas Centrales**

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

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

C1091AAQ – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Relación con Inversores**

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**