

IRSA

PROPIEDADES
COMERCIALES

Anuncio de Resultados

IIIT PF 2020



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

Lunes, 8 de junio de 2020, 04:00 PM Buenos Aires (03:00 PM US ET)

La conferencia será dirigida por:

Daniel Elsztain. COO

Matias Gaivironsky, CFO

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

<https://irsacorp.zoom.us/j/95080964432?pwd=ZU54ck40MVZLdm82YjhNR0V4K1hoZz09>

Webinar ID: 915 5007 2355

Contraseña: 127350

Además, puede participar comunicándose al:

Argentina: +54 112 040 0447 o +54 341 512 2188 o +54 343 414 5986

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

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

US: +1 346 248 7799 o +1 646 558 8656 o +1 669 900 9128 o +1 253 215 8782 o +1 301 715 8592

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

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

Hechos destacados del período

- El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2020 registró una pérdida de ARS 1.671 millones comparado con una pérdida de ARS 6.634 millones en igual período de 2019. Esta menor pérdida se explica por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión parcialmente compensados por una mayor pérdida en los resultados financieros netos.
- El EBITDA ajustado de la compañía para el período de nueve meses del ejercicio 2020 alcanzó los ARS 5.152 millones, disminuyendo un 3,1% en términos reales respecto del mismo período de 2019. El EBITDA ajustado del segmento de Centros Comerciales disminuyó un 16,6% en tanto el del segmento de oficinas creció un 11,9%.
- Con fecha 20 de marzo, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio debido a la pandemia de COVID-19, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Este impacto se verá reflejado principalmente en los Estados Contables del 4to trimestre del PF 2020 ya que sólo afectó 10 días de operaciones de este trimestre.
- Las ventas de locatarios en Centros Comerciales cayeron un 3,7% en términos reales en el período de 9 meses de 2020 comparado con igual período de 2019. En el tercer trimestre las ventas cayeron un 11,9% afectadas por los últimos 10 días de marzo sin operaciones. La ocupación del portfolio se mantuvo en niveles de 95%.
- Con relación al segmento de Oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en modalidad home office desde que se decretó el aislamiento obligatorio, las mismas se encuentran operativas bajo estrictos protocolos de seguridad e higiene.

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

PANDEMIA COVID-19

La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio de la Sociedad. Aunque la pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto a nivel nacional en la actividad desarrollada por la Compañía, aún es demasiado pronto para evaluar el alcance total de su impacto

El 12 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) decretó la emergencia sanitaria para manejar la crisis causada por el COVID-19, y posteriormente, el 19 de marzo, el PEN emitió un decreto ordenando el aislamiento social, preventivo y obligatorio, que originalmente se aplicaba del 20 de marzo al 31 de marzo de 2020 inclusive, y se ha extendido desde entonces, y recientemente, por las medidas adoptadas hasta el 7 de junio de 2020. Las medidas adoptadas en Argentina incluyen la desaceleración o suspensión de la mayoría de las actividades no esenciales realizadas por individuos y, en consecuencia, están afectando significativamente la economía nacional y regional y está aumentando la incertidumbre económica, evidenciada por un aumento en la volatilidad del precio de los activos.

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

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos mientras que algunos locales gastronómicos y de indumentaria están trabajando por sistema de delivery y venta por WhatsApp. En el interior del país, algunas provincias procedieron en el mes de mayo a flexibilizar el aislamiento y abrir sus actividades comerciales y recreativas como el caso de Salta, donde el centro comercial Alto Noa se encuentra operando con un estricto protocolo que incluye horarios reducidos, distanciamiento social y un riguroso control de seguridad e higiene.
- Dado el cierre de los centros comerciales, la Sociedad ha decidido posponer el vencimiento de los alquileres básico y fondo de promoción colectiva de los meses de abril y mayo de 2020, priorizando la relación de largo plazo con nuestros locatarios. Adicionalmente se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DirecTV Arena, establecimientos que la Sociedad posee en forma directa o indirecta, se encuentran también cerrados desde el día 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DIRECTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.
- Instrumentos financieros medidos a valor razonable con contrapartida en resultados: La situación actual tanto del país como mundial generó una gran volatilidad en los mercados, lo cual generó una disminución de ARS 1.030.480 en la valuación de los instrumentos financieros medidos a valor razonable.

- Con respecto a los vencimientos de deuda financiera para los próximos doce meses, IRSA CP tiene el vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 140 millones en el mes de septiembre 2020 y el equivalente a USD 27,3 millones con bancos. En este sentido, IRSA CP se encuentra trabajando en distintas alternativas de financiamiento con bancos locales (Préstamos Sindicados y/o Préstamos Bilaterales) por montos estimados en pesos por el equivalente entre 50 y 100 millones de dólares. Asimismo, podría recurrir a transacciones de deuda en el mercado de capitales local, ya sea a través de la emisión de nueva deuda o de operaciones de administración de pasivos, por montos estimados de entre 40 y 100 millones de dólares. También cabe señalar que en caso de que el gobierno argentino logre un acuerdo de reestructuración de deuda exitoso con los bonistas internacionales, IRSA CP podría tener acceso a los mercados internacionales para refinanciar sus vencimientos de deuda, al tratarse de un emisor con amplio reconocimiento entre los inversores extranjeros. Adicionalmente, como parte de nuestra estrategia, la compañía podría realizar ventas de parte de su portafolio de oficinas y/o reservas de tierra que le generarían fondos adicionales. Por último, cuenta con una posición de caja, equivalentes e inversiones corrientes al 31 de marzo por el equivalente a aproximadamente USD 124,3 millones.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios. Aunque existen impactos económicos en el corto plazo, se estima que la compañía podrá seguir haciendo frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses.

El Directorio está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios de la Compañía.

Resultados consolidados en moneda corriente

(en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios ⁽¹⁾	1.944	2.401	-19,0%	7.340	7.858	-6,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-1.856	94	-2.078,9%	374	-10.479	-103,6%
Resultado Operativo	-462	1.425	-132,4%	5.582	-5.302	-205,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	47	51	-6,2%	194	140	38,6%
EBITDA Consolidado⁽²⁾	-1.103	1.256	-187,9%	1.460	-6.258	-123,3%
EBITDA Ajustado Consolidado⁽²⁾	1.442	1.382	4,3%	5.152	5.317	-3,1%
NOI Consolidado⁽³⁾	1.665	2.051	-18,8%	6.050	6.693	-9,6%
Impuesto a las Ganancias	239	-61	-	-1.045	2.055	-150,9%
Resultado del Período	-1.401	294	-577,2%	-1.671	-6.634	-74,8%

(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 6,6% durante el período de nueve meses del ejercicio 2020 comparado con igual período de 2019, en tanto el EBITDA ajustado disminuyó 3,1% explicado principalmente por el segmento de Centros Comerciales cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 3.931 millones, 16,6% por debajo del mismo período del ejercicio 2019, parcialmente compensado por el EBITDA ajustado del segmento de Oficinas que creció un 11,9% alcanzando los ARS 1.349 millones.

El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2020 registró una pérdida de ARS 1.671 millones comparado con una pérdida de ARS 6.634 millones en igual período de 2019. Esta menor pérdida se explica por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión parcialmente compensados por una mayor pérdida en los resultados financieros netos, principalmente debido a la caída en la cotización de bonos en poder de la Compañía. Adicionalmente, se registró un cargo por impuesto a las ganancias de ARS 1.045 millones correspondiente al reconocimiento del ajuste por inflación impositivo del período.

II. Centros Comerciales

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIIT 20	IIT 20	IT 20	IVT 19	IIIT 19
Superficie Alquilable Total (m ²)	332.642	332.812	332.277	332.150	332.774
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	16.204	26.571	22.137	22.193	18.396
Ocupación	94,8%	95,0%	94,3%	94,7%	94,5%

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2020, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 64.912 millones, cayendo un 3,7% en términos reales comparado con igual período de 2019. En el tercer trimestre las ventas cayeron un 11,9% afectadas por la segunda quincena de marzo sin operaciones por el aislamiento decretado como consecuencia del COVID-19. Excluyendo ese período de 15 días del trimestre en el que los centros comerciales estuvieron cerrados, las ventas de locatarios crecieron 5,8% comparado con igual período de 2019, lo que muestra que el consumo venía recuperándose y creciendo en términos reales antes de la pandemia.

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 332.642 m² en el trimestre, en línea con el mismo período del ejercicio anterior. La ocupación del portafolio se mantuvo estable en torno al 94,8%.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.417	1.775	-20,2%	5.345	6.311	-15,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-1.689	-401	320,7%	-3.711	-15.130	-75,5%
Resultado Operativo	-649	885	-173,3%	128	-10.510	-101,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	14	27	-47,0%	92	94	-2,1%
EBITDA⁽¹⁾	-635	912	-169,6%	220	-10.416	-102,1%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	1.054	1.313	-19,7%	3.931	4.714	-16,6%
NOI⁽²⁾	1.176	1.492	-21,2%	4.599	5.462	-15,8%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento disminuyeron un 15,3% en el período de nueve meses 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 durante el período, especialmente el primer semestre, como los alquileres básicos que cayeron un 23,4% en términos reales y derechos de admisión que cayeron 9,1%, así como a la inclusión en el período fiscal anterior de ingresos extraordinarios por ARS 146 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 10,5% en el período.

El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 3.931 millones, 16,6% por debajo del mismo período del ejercicio 2019 debido, principalmente, a mayores bonificaciones comerciales otorgadas durante el período de nueve meses de 2020. El margen de EBITDA Ajustado, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 73,6%, 1,1 p.p. 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 ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA PC (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.655	136	98,1%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.760	164	97,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	38.330	127	99,3%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	99,1%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	92,5%	100%
Buenos Aires Design ⁽⁵⁾	nov-97	CABA	-	-	-	-
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.805	167	75,7%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	98,3%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	94,5%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.313	85	99,8%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.681	141	98,7%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.893	128	98,0%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	98,8%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	99,4%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	96,6%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁶⁾	sep-07	Córdoba				
Total			332.642	1.562	94,8%	

(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 marzo

(por Centro Comercial, en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Alto Palermo	1.898	2.257	-15,9%	8.084	8.248	-2,0%
Abasto Shopping	2.022	2.369	-14,6%	8.191	8.892	-7,9%
Alto Avellaneda	1.741	2.100	-17,1%	7.254	7.948	-8,7%
Alcorta Shopping	1.165	1.231	-5,4%	4.820	4.663	3,4%
Patio Bullrich	802	852	-5,9%	3.211	3.053	5,2%
Buenos Aires Design	-	-	-	-	534	-100,0%
Dot Baires Shopping ⁽¹⁾	1.633	1.772	-7,8%	6.445	6.782	-5,0%
Soleil	777	1.003	-22,5%	3.348	3.530	-5,2%
Distrito Arcos	878	864	1,6%	3.768	3.238	16,4%
Alto Noa Shopping	809	907	-10,8%	2.824	3.000	-5,9%
Alto Rosario Shopping	1.745	1.812	-3,7%	6.629	6.481	2,3%
Mendoza Plaza Shopping	1.386	1.561	-11,2%	4.935	5.227	-5,6%
Córdoba Shopping	498	598	-16,7%	2.033	2.190	-7,2%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	357	438	-18,5%	1.373	1.522	-9,8%
Alto Comahue	493	632	-22,0%	1.997	2.120	-5,8%
Total	16.204	18.396	-11,9%	64.912	67.428	-3,7%

(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)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Tienda Ancla	834	958	-12,9%	3.441	3.598	-4,4%
Vestimenta y calzado	8.312	9.682	-14,1%	35.783	37.219	-3,9%
Entretenimiento	590	670	-11,9%	2.037	2.120	-3,9%
Hogar	342	389	-12,1%	1.331	1.558	-14,6%
Restaurant	2.067	2.316	-10,8%	7.291	7.644	-4,6%
Misceláneos	2.508	2.486	0,9%	9.026	8.669	4,1%
Servicios	226	246	-8,1%	758	822	-7,8%
Electro	1.325	1.649	-19,6%	5.245	5.798	-9,5%
Total	16.204	18.396	-11,9%	64.912	67.428	-3,7%

Ingresos por alquileres acumulados al 31 de marzo

(en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	759	1.084	-30,0%	2.577	3.362	-23,4%
Alquileres Porcentuales	264	283	-6,7%	1.406	1.266	11,1%
Total de alquileres	1.024	1.369	-25,2%	3.983	4.628	-13,9%
Ingresos por publicidad no tradicional	36	16	134,7%	139	135	2,7%
Ingresos por cargos de admisión	197	236	-16,5%	687	756	-9,1%
Gerenciamiento	25	27	-5,0%	76	88	-13,7%
Estacionamiento	74	92	-19,9%	279	351	-20,6%
Comisiones	43	48	-9,4%	142	179	-20,5%
Otros	17	-12	-	38	173	-77,7%
Subtotal ⁽²⁾	1.417	1.776	-20,2%	5.345	6.311	-15,3%
FPC y Expensas	776	860	-9,8%	2.310	2.463	-6,2%
Total	2.193	2.636	-16,8%	7.655	8.774	-12,7%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 400,5 millones acumulados a marzo 2020.

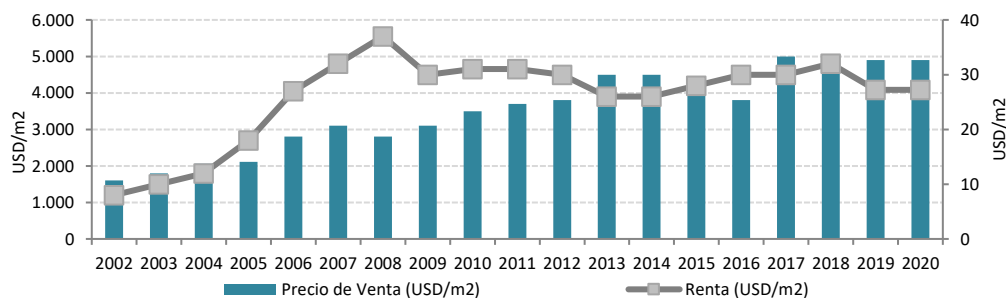
(2) No incluye Patio Olmos.

III. Oficinas

El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun en tiempos de pandemia mostrando su resiliencia, la gran calidad de los locatarios que las ocupan y esperando que la situación comience a normalizarse. El precio por los espacios comerciales Premium se mantiene en niveles de USD/m² 4.900, mientras que los precios de alquiler disminuyeron levemente con respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 27,2 para el segmento A+. La vacancia del segmento premium alcanzó el 7,8%.

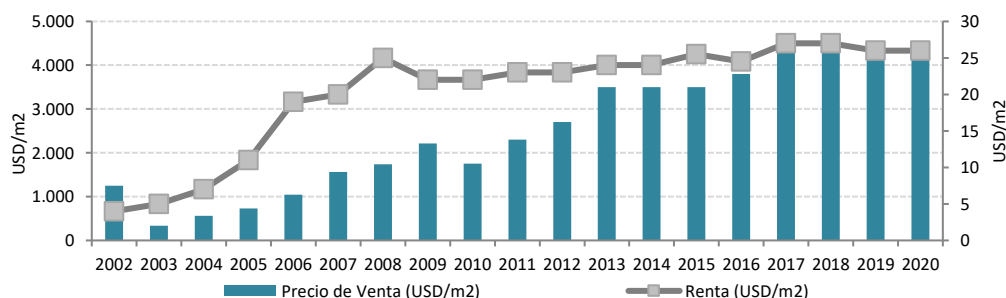
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en su potencial para los próximos años. Los precios de renta oscilan los USD/m² 26,0.

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

	IIIT 20	IIT 20	IT 20	IVT 19	IIIT 19
Superficie alquilable	115.640	115.640	115.640	115.378	83.205
Ocupación Total	87,0%	88,7%	88,1%	88,3%	91,4%
Ocupación clase A+ y A	93,9%	97,1%	96,6%	97,2%	95,0%
Ocupación clase B	53,2%	47,5%	46,2%	45,0%	79,6%
Renta USD/m ²	26,6	26,9	26,6	26,4	26,3

La superficie total alquilable durante el tercer trimestre del ejercicio fiscal 2020 fue de 115.640 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 portafolio disminuye levemente en relación con los trimestres anteriores ascendiendo a 87,0%, esto es debido, principalmente, a un leve incremento en la vacancia de nuestros edificios A+ y A, cuya ocupación alcanzó el 93,9%. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m² 26,6 en línea con los valores de trimestres anteriores.

(en ARS millones)	IIIT 20	IIIT 19	Var a/a	9M 20	9M 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	538	609	-11,6%	1.698	1.470	15,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.	-132	608	-121,6%	3.331	4.668	-28,6%
Resultado Operativo	271	1.119	-75,8%	4.651	5.849	-20,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	11	11	-2,1%	29	25	16,0%
EBITDA⁽¹⁾	283	1.130	-75,0%	4.680	5.874	-20,3%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	414	522	-20,7%	1.349	1.206	11,9%
NOI⁽²⁾	489	583	-16,1%	1.569	1.361	15,3%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

En términos reales, durante el período de nueve meses del ejercicio fiscal 2020, los ingresos de oficinas se incrementaron un 15,5% con relación a igual período de 2019. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 11,9% 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 edificio Zetta. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó en el período 79,5%, 2,5 p.p por debajo del mismo período del año anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 31 de marzo de 2020:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA PC
Oficinas				
Edificio República	22/12/2014	19.885	86,9%	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	92,5%	100%
Suipacha 652/64	22/12/2014	11.465	31,2%	100%
Dot Building	28/11/2006	11.242	92,6%	80%
Philips	05/06/2017	8.017	84,6%	100%
Zetta	06/05/2019	32.173	97,5%	80%
Subtotal Oficinas		115.640	87,0%	N/A
Otras Propiedades				
Nobleza Picardo ⁽⁴⁾	31/05/2011	109.610	22,5%	50%
Otras Propiedades ⁽³⁾	N/A	7.305	N/A	N/A
Subtotal Otras Propiedades		116.915	N/A	N/A
Total Oficinas y Otros		232.555	N/A	N/A

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 31 de marzo de 2020. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de marzo de 2020.

(3) Incluye las siguientes propiedades: Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665 y terreno Intercontinental.

(4) A través de Quality Invest S.A.

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 20	9M 19	Var %	9M 20	9M 19	Var %
Ingresos	295	53	456,6%	58	90	-35,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	955	282	238,7%	54	-206	-
Resultado Operativo	1.091	213	412,2%	22	-646	-
Depreciaciones y Amortizaciones	4	6	-33,3%	32	9	255,6%
EBITDA⁽¹⁾	1.095	219	400,0%	54	-637	-108,5%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-110	-63	74,6%	-	-431	-100,0%
NOI⁽²⁾	-73	12	-708,3%	20	-17	-

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento "Ventas y Desarrollos" crecieron un 456,6% en términos reales durante el período de nueve meses del ejercicio 2020 en comparación a igual período del año anterior debido a la permuta realizada por el espacio aéreo del Supermercado COTO Abasto. El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue negativo en ARS 110 millones durante el período en tanto el EBITDA ajustado del segmento "Otros" fue de ARS 0.

V. CAPEX

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

200 Della Paolera - Catalinas

El edificio en construcción constará de 35.000 m2 de ABL en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en la zona de "Catalinas" de la Ciudad de Buenos Aires, una de las más Premium para el desarrollo de oficinas en la Argentina. La sociedad cuenta con 30.832 m2 correspondientes a 26 pisos y 272 cocheras del edificio. Al 31 de marzo de 2020 el grado de avance del desarrollo era del 95,0%. Al día de la fecha, contamos con el 61,5% 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.

Expansión Alto Palermo

La obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, consiste en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. Esta ampliación sumará 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping de mayor venta por m2 del portfolio. El avance de la obra al 31 de marzo de 2020 era del 62,0%.

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 2020

Concepto (Expresado en millones de pesos)	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Estado de resultados
Ingresos	7.396	2.489	55	9.830
Costos	-674	-2.580	-31	-3.223
Ganancia bruta	6.722	-91	24	6.607
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	629	-	255	374
Gastos generales y de administración	-936	-	-6	-930
Gastos de comercialización	-514	-	-14	-500
Otros resultados operativos, netos	-8	23	-17	32
Ganancia operativa	5.892	-68	242	5.582

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

VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 31 de marzo de 2020, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 359,6 millones. A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A.:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	16,4	-	< 360 d
ON IRSA PC Clase IV ⁽²⁾	USD	129,8	5,0%	sep-20
Préstamo PAMSA	USD	32,4	Fija	feb-23
ON IRSA PC Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA PC	USD	538,6		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾	USD	124,3		
Crédito Intercompany	USD	54,7		
Deuda Neta IRSA PC	USD	359,6		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD al tipo de cambio ARS/USD 64,469 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.

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 ⁽¹⁾
2018	680.000.000	-	5,3962
2019	545.000.000	-	4,3249
2020	595.000.000	-	4,7217

⁽¹⁾ 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

Febrero 2020: Conversión de acciones preferidas en acciones ordinarias de TGLT

Con fecha 11 de diciembre de 2019, y dando cumplimiento a los contratos suscritos con TGLT el 8 de agosto de 2019 en el marco del acuerdo de recapitalización, 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.

IRSA Propiedades Comerciales obtuvo 21.600.000 acciones preferidas Clase A y 24.948.798 acciones preferidas Clase B que se adicionan a su tenencia de 3.003.990 de acciones ordinarias.

El 10 de febrero 2020, el Directorio de TGLT determinó la conversión obligatoria de sus Obligaciones Negociables Convertibles y acciones preferidas con efecto inmediato, es así como IRCP convirtió sus acciones preferidas Clase A y B de TGLT en acciones ordinarias de la compañía. Como consecuencia de dicha transacción, IRCP posee al 31 de marzo la cantidad de 279.502.813 acciones ordinarias de TGLT, representativas del 30,2% de su capital social.

Mayo 2020: Adenda Línea de Crédito

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

X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2020	31.03.2019
Activo no corriente	92.301	84.829
Activo corriente	18.498	12.858
Total Activo	110.798	97.687
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante	49.610	50.676
Interés no controlante	2.963	2.401
Total Patrimonio Neto	52.573	53.077
Pasivo no corriente	45.048	41.663
Pasivo corriente	13.178	2.947
Total Pasivo	58.225	44.610
Total Pasivo y Patrimonio Neto	110.798	97.687

XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2020	31.03.2019
Resultado operativo	5.582	-5.302
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	233	238
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	5.816	-5.064
Ingresos financieros	378	101
Costos financieros	-2.434	-2.571
Otros resultados financieros	-4.483	-1.079
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	97	-74
Resultados financieros, netos	-6.441	-3.625
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-626	-8.689
Impuesto a las ganancias	-1.045	2.055
Resultado del período	-1.671	-6.634
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	-1.762	-6.837
Interés no controlante	91	203

XII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2020	31.03.2019
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	4.808	3.599
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-4.631	-4.789
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-3.472	-2.756
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-3.295	-3.946
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5.695	7.687
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	268	197
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-35	-35
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	2.633	3.903

XIII. Índices comparativos

(en ARS millones)	31.03.2020	31.03.2019
Liquidez		
ACTIVO CORRIENTE	18.498	12.858
PASIVO CORRIENTE	13.178	2.947
Endeudamiento		
PASIVO TOTAL	58.225	44.610
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	49.610	50.676
Solvencia		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	49.610	50.676
PASIVO TOTAL	58.225	44.610
Inmovilización del Capital		
ACTIVO NO CORRIENTE	92.301	84.829
ACTIVO TOTAL	110.798	97.687

XIV. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del Período	-1.671	-6.634
Intereses financieros ganados	-378	-101
Intereses financieros perdidos	2.270	2.392
Impuesto a las ganancias	1.045	-2.055
Depreciación y Amortización	194	140
EBITDA	1.460	-6.258
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-374	10.479
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-233	-238
Diferencia de cambio, neta	3.504	2.964
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	36	-528
Pérdida/Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	1.030	-1.351
Otros costos financieros	164	180
Resultado por recompra de obligaciones negociables	-88	-5
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-250	-
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-97	74
EBITDA ajustado	5.152	5.317
Margen EBITDA Ajustado⁽¹⁾	70,2%	67,7%

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

XV. Reconciliación de NOI

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Resultado Operativo Neto (“NOI”). Definimos NOI como la Ganancia bruta derivada de operaciones (no incluye el resultado por la permuta Espacio Aéreo Coto ni los principales gastos relacionados), menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (no incluye la permuta de Caballito), más Depreciación y amortización.

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

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2020	2019
Ganancia bruta	6.607	7.056
Gastos de comercialización	-500	-503
Resultado permuta – Espacio Aéreo Coto	-250	-
Depreciación y amortización	194	140
NOI (no auditado)	6.050	6.693

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del período	-1.671	-6.634
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-374	10.479
Depreciación y amortización	194	140
Diferencia de cambio, neta	3.504	2.964
Pérdida/Ganancia por instrumentos financieros derivados	36	-528
Pérdida/Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	1.030	-1.352
Otros costos financieros	164	180
Impuesto diferido	1.022	-2.121
Interés no controlante	-91	-204
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-233	-238
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-97	74
FFO Ajustado	3.483	2.760

XVII. Breve comentario sobre perspectivas para el Ejercicio

El año 2020 se proyecta como un gran desafío para la industria de centros comerciales. Como es de público conocimiento y fuera mencionado al comienzo de esta reseña, como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el día 20 de marzo del corriente, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos.

La Sociedad ha decidido posponer el vencimiento de los alquiler básico y fondo de promoción colectiva de los meses de abril y mayo de 2020, priorizando la relación de largo plazo con nuestros locatarios. Adicionalmente se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios. Ello tendrá un impacto significativo en los ingresos de este segmento en el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2020. El segmento de oficinas operó con normalidad durante dichos meses.

El segmento de entretenimientos también se ha visto afectado por el Aislamiento social, preventivo y obligatorio. La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DirecTV Arena, establecimientos que la Sociedad posee en forma directa o indirecta, se encuentran cerrados desde el 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los espectáculos programados en el estadio DirecTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.

De cara al próximo ejercicio, y esperando que la actividad de Centros Comerciales vaya evolucionando de acuerdo con la recuperación económica, trabajaremos en la reducción y eficientización de la estructura de costos. Estamos trabajando en conjunto con todos los locatarios de nuestros centros comerciales para una reapertura gradual, progresiva y siguiendo un protocolo estricto de seguridad e higiene, brindando todo nuestro apoyo ante el desafío inédito que representa el cierre de las operaciones. En el interior del país, algunas provincias procedieron en el mes de mayo a flexibilizar el aislamiento y abrir sus actividades comerciales y recreativas como el caso de Salta, donde el centro comercial Alto Noa se encuentra operando bajo un protocolo que incluye horarios reducidos, distanciamiento social y estricto control de seguridad e higiene. Adicionalmente, la provincia de Mendoza, por decisión administrativa 903/2020, ha autorizado la apertura de sus centros comerciales entre los que se encuentra Mendoza Plaza que esperamos abra prontamente sus puertas.

El Directorio de la Sociedad continuará evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. Dentro de este análisis, las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

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

Saúl Zang

Vicepresidente I en ejercicio de la
presidencia

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019**

(Importes expresados en miles, excepto que se indique lo contrario)

	<u>31.03.20</u>	<u>30.06.19</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	81.305.401	81.822.341
Propiedades, planta y equipo	467.479	450.709
Propiedades para la venta	166.169	168.214
Activos intangibles	1.060.003	550.364
Derechos de uso	561.745	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4.470.351	2.179.251
Activos por impuesto diferido	79.499	97.617
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	2.383	12.246
Créditos por ventas y otros créditos	4.187.525	661.123
Inversiones en activos financieros	-	610.335
Total del Activo no corriente	<u>92.300.555</u>	<u>86.552.200</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	-	1.506
Inventarios	36.707	39.231
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	93.423	86.436
Créditos por ventas y otros créditos	10.348.976	9.243.052
Instrumentos financieros derivados	5.961	7.613
Inversiones en activos financieros	5.379.232	8.236.647
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.633.311	5.695.217
Total del Activo corriente	<u>18.497.610</u>	<u>23.309.702</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>110.798.165</u>	<u>109.861.902</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	49.609.951	52.130.781
Interés no controlante	2.962.708	2.954.442
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>52.572.659</u>	<u>55.085.223</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	1.278.767	1.166.463
Préstamos	24.599.449	30.207.616
Pasivos por arrendamientos	592.418	-
Pasivos por impuesto diferido	18.483.188	17.823.382
Provisiones	71.409	59.514
Instrumentos financieros derivados	22.588	18.723
Total del Pasivo no corriente	<u>45.047.819</u>	<u>49.275.698</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	2.559.941	3.410.259
Impuesto a las ganancias	11.407	20.291
Remuneraciones y cargas sociales	172.276	294.948
Préstamos	10.355.093	1.708.251
Pasivos por arrendamientos	10.326	-
Instrumentos financieros derivados	33.659	18.381
Provisiones	34.985	48.851
Total del Pasivo corriente	<u>13.177.687</u>	<u>5.500.981</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>58.225.506</u>	<u>54.776.679</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>110.798.165</u>	<u>109.861.902</u>

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 marzo de 2020 y 2019**

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

	Nueve meses		Tres meses	
	31.03.20	31.03.19	31.03.20	31.03.19
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	7.340.615	7.857.721	1.944.356	2.401.038
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	2.489.000	2.675.854	827.265	784.003
Costos	(3.222.911)	(3.477.214)	(1.042.185)	(1.029.688)
Ganancia bruta	6.606.704	7.056.361	1.729.436	2.155.353
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	373.681	(10.478.732)	(1.855.978)	93.786
Gastos generales y de administración	(929.976)	(974.891)	(229.248)	(311.708)
Gastos de comercialización	(500.084)	(503.464)	(113.624)	(155.929)
Otros resultados operativos, netos	31.874	(401.432)	7.760	(356.734)
Ganancia/ (Pérdida) operativa	5.582.199	(5.302.158)	(461.654)	1.424.768
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	233.458	238.002	(62.956)	85.912
Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	5.815.657	(5.064.156)	(524.610)	1.510.680
Ingresos financieros	377.665	100.591	167.990	18.878
Costos financieros	(2.433.638)	(2.571.457)	(694.297)	(910.972)
Otros resultados financieros	(4.482.660)	(1.079.314)	(799.586)	(320.484)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	97.259	(74.378)	188.895	56.473
Resultados financieros, netos	(6.441.374)	(3.624.558)	(1.136.998)	(1.156.105)
(Pérdida)/ Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(625.717)	(8.688.714)	(1.661.608)	354.575
Impuesto a las ganancias	(1.045.302)	2.054.893	260.476	(60.970)
(Pérdida)/ Ganancia del período	(1.671.019)	(6.633.821)	(1.401.132)	293.605
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión en asociadas	(9.069)	-	(9.069)	-
Otros resultados integrales del período	(9.069)	-	(9.069)	-
Total de resultados integrales del período	(1.680.088)	(6.633.821)	(1.410.201)	293.605
Resultado del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(1.762.294)	(6.837.351)	(1.351.121)	379.056
Interés no controlante	91.275	203.530	(50.011)	(85.451)
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(9.069)	-	(9.069)	-
Pérdida/ Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:				
Básico	(13,98)	(54,26)	(10,72)	3,01
Diluido	(13,98)	(54,26)	(10,72)	3,01

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los periodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019**

(Importes expresados en miles, excepto que se indique lo contrario)

	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
Actividades operativas		
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	4.909.905	3.745.860
Impuesto a las ganancias pagado	(102.029)	(146.685)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	<u>4.807.876</u>	<u>3.599.175</u>
Actividades de inversión		
Aportes irrevocables y de capital en negocios conjuntos	(38.900)	(37.150)
Adquisición de propiedades de inversión	(1.023.993)	(2.066.586)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(101.086)	(75.220)
Anticipos a proveedores	(928.945)	(3.504.050)
Adquisición de activos intangibles	(22.291)	(120.918)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(9.307.931)	(17.807.510)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros	10.642.850	18.375.171
Préstamos otorgados	(901.538)	8.172
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(4.177.974)	-
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	5.652
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	632.066	-
Cobro por la venta de propiedades de inversión	16.708	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros	428.894	461.255
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida	-	(34.000)
Dividendos cobrados	151.502	6.213
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(4.630.638)</u>	<u>(4.788.971)</u>
Actividades de financiación		
Recompra de obligaciones negociables, neta	(484.192)	(58.612)
Préstamos obtenidos	9.556.355	457.622
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	24.951
Cancelación de préstamos	(9.696.789)	(370.360)
Cancelación de arrendamientos financieros	-	(12.006)
Pagos de instrumentos financieros derivados	-	(759.321)
Pago de pasivos por arrendamiento	(31.728)	-
Cobro de instrumentos financieros derivados	426.776	1.299.387
Pago de instrumentos financieros derivados	(427.109)	-
Intereses pagados	(2.714.054)	(2.582.101)
Pago de dividendos	(693.021)	(956.158)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes	(86.626)	-
Prestamos de corto plazo	678.048	200.992
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	<u>(3.472.340)</u>	<u>(2.755.606)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(3.295.102)</u>	<u>(3.945.402)</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	5.695.217	7.687.315
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo	268.545	196.788
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo	(35.349)	(35.158)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	<u>2.633.311</u>	<u>3.903.543</u>

Oficinas Centrales

Intercontinental Plaza – Moreno 877 24º Piso

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

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

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**