

Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2019



IRSA Propiedades Comerciales lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al Período Fiscal 2019

Lunes, 9 de septiembre de 2019, 3:00 PM Buenos Aires (2:00 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:

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=a8652630-4493-4fde-adcf-a9bed02eb89b>

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

PLAYBACK

Disponible hasta el 19 de septiembre de 2019

Llamar al:

1-877-344-7529

1-412-317-0088

1-855-669-9658

Replay access code: 10130951

Hechos destacados del período

- El resultado neto para el periodo fiscal 2019 registró una pérdida de ARS 18.138 millones comparado con una ganancia de ARS 14.237 millones para el ejercicio 2018. Ello se explica, principalmente, por la pérdida registrada por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión durante este ejercicio.
- El EBITDA ajustado de la compañía para el ejercicio 2019 alcanzó los ARS 5.266 millones, disminuyendo un 12,9% en términos reales respecto del ejercicio 2018. El EBITDA ajustado del segmento de Centros Comerciales disminuyó un 15,3% en tanto el del segmento de oficinas creció un 96,8%.
- Las ventas, considerando mismos centros comerciales, crecieron un 28,6% en términos nominales (-13,0% en términos reales) en el período fiscal 2019 comparado con 2018 en tanto la ocupación del portfolio alcanzó el 94,7%.
- En mayo de 2019, hemos inaugurado con plena ocupación el edificio de oficinas “Zetta” en el complejo comercial “Polo Dot” ubicado en la zona norte de la ciudad de Buenos Aires.

Carta a los Accionistas

Señores Accionistas:

El año fiscal 2019 ha representado un gran desafío para IRSA Propiedades Comerciales. La caída en la actividad económica, principalmente del consumo, en un contexto de elevada inflación y pérdida del poder adquisitivo de la población, tuvo su impacto en nuestros centros comerciales. Nuestro segmento de oficinas se mantuvo firme incorporándose hacia el final del ejercicio 32.000 metros cuadrados plenamente ocupados del edificio Zetta, en el complejo comercial Polo Dot.

Durante este ejercicio, la Compañía comenzó a publicar sus estados financieros ajustados por inflación de acuerdo con la norma NIC 29 y regulaciones locales. El resultado neto del ejercicio 2019 arrojó una pérdida de ARS 18.138 millones, principalmente por la pérdida por valuación a valor razonable de las propiedades de inversión. El EBITDA ajustado del ejercicio, que excluye el impacto de la revaluación a valor razonable, alcanzó los ARS 5.286 millones, un 12,3% por debajo del año 2018 en términos reales y el margen de EBITDA alcanzó en el segmento Centros Comerciales el 74,3% y el 82,4% en oficinas.

En términos operativos, las ventas de locatarios en centros comerciales crecieron en el año un 27% (-14% en términos reales) evidenciándose una recuperación en el último trimestre del ejercicio. La ocupación se redujo al 95% producto principalmente de la salida de Walmart de Dot Baires Shopping, cuyo espacio esperamos ir ocupando en el corto plazo con locales de menor superficie. La superficie del portafolio de centros comerciales se redujo en 11.875 m² producto principalmente de la entrega del Buenos Aires Design, cuya concesión expiró en noviembre de 2018.

Nuestro portafolio de oficinas Premium alcanzó una superficie de 115.000 m² de ABL luego de incorporar el recientemente inaugurado edificio Zetta, ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires. Este nuevo edificio, que es A+ y potencialmente LEED, consiste en 11 pisos de oficinas y cuenta con una superficie rentable de 32.000 m², ocupados en su totalidad por locatarios de primer nivel como Mercado Libre y Falabella. Estimamos que este edificio generará un EBITDA de aproximadamente USD 9 millones. La renta promedio mensual del portafolio se incrementó levemente alcanzando los USD/m² 26,4 y la ocupación de nuestros edificios A y A+ alcanzó el 97,2%.

En materia de inversiones, adicionalmente al fin de obra y apertura del edificio Zetta, avanzamos este ejercicio en el desarrollo del edificio "200 Della Paolera" ubicado en la zona premium de Catalinas en Buenos Aires y cuya obra se encuentra en un 68% de avance. Este edificio, de aproximadamente 35.000 m² de ABL se convertirá en un icono emblemático de la ciudad a la vez que tendrá Certificación GOLD LEED. El proceso de comercialización está avanzando con buen pronóstico de ocupación para su apertura, prevista para el último trimestre del PF 2020. En relación al segmento Centros Comerciales, avanzamos en la obra de expansión de Alto Palermo shopping, que sumará aproximadamente 4.000 m² de ABL a nuestro shopping de mayor venta por m². Su apertura está prevista para el primer trimestre del PF 2021.

Además de los proyectos en curso, la compañía cuenta con una gran reserva de tierras para futuros desarrollos de centros comerciales y oficinas en Argentina. Durante el ejercicio, adquirimos el predio Maltería Hudson, de 147.895 m² de superficie de tierra y aproximadamente 40.000 m² de superficie construida ubicado en la intersección de la Ruta 2 y Autopista Buenos Aires - La Plata, en la localidad de Hudson, provincia de Buenos Aires. Adicionalmente, logramos obtener las aprobaciones de los proyectos en La Plata y Caballito para futuros desarrollos de usos mixtos (100.000 m² y 89.000 m² respectivamente).

En relación con otras inversiones de la compañía, hemos consolidado este año nuestra exposición en la actividad de eventos y entretenimientos que creemos podrá generar sinergias con el negocio de centros comerciales. La Rural S.A. continuó trabajando en el perfeccionamiento de un plan estratégico orientado a la búsqueda de nuevos negocios con el objetivo de potenciar el flujo de fondos de la compañía; en este sentido ha iniciado exitosamente su plan de inversiones y de explotación comercial del "Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires" a través de la Unión Transitoria que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este por un plazo de 15 años. Por otro lado, La Rural S.A. continúa trabajando en la consolidación del desarrollo comercial del "Centro de Convenciones de Punta del Este", a través de su participación en la sociedad que tiene la concesión hasta el año 2041.

Adicionalmente, continuamos invirtiendo este año en innovación tecnológica. Los avances de la sociedad y los cambios en los hábitos de consumo nos desafían constantemente y nos motivan a aplicar las últimas tendencias tecnológicas

al servicio de la experiencia de visita en los centros comerciales y para conocerlos más en profundidad. En 2018, firmamos un acuerdo estratégico con Microsoft cuyo principal objetivo es potenciar la experiencia de los clientes en nuestros centros comerciales y edificios como, por ejemplo, poder pagar desde el celular, reservar cocheras, entre otros beneficios. Durante este ejercicio, lanzamos Pareto, un sistema de fidelización del cliente 100% digital que promueve beneficios y descuentos en todos nuestros centros comerciales, así como también MOL Sistema de Inteligencia Comercial que nos acerca a la omnicanalidad. Mol es un sistema a través del cual ponemos a disposición el stock de todas las tiendas de nuestros centros comerciales y le acercamos el producto al domicilio del cliente en el término de 2hs. Adicionalmente, estamos trabajando para lanzar la venta a través de los Instagram de los centros comerciales, el nuevo cheque regalo digital, y el cambio de todas las terminales de pago en los locales.

Es nuestro objetivo articular los intereses de los negocios con la agenda de las comunidades en donde operamos, equilibrando la generación de valor económico, social y ambiental. Durante este año realizamos cuatro programas de voluntariado y más de treinta acciones como parte de nuestra política de RSE que se enmarca dentro de los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ONU) de Reducción de la Desigualdad, Igualdad de Género, Cuidado del Agua, Producción y Consumo Responsable, Tratamiento de Residuos; Alianzas para lograr los Objetivos, Educación de calidad, NO Discriminación, Cadena de Valor, Ciudades y Comunidades Sostenibles, Salud y Bienestar, Cuidado del Ambiente, Acción por el Clima y Voluntariado.

Esperamos que, durante el próximo período, IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder de real estate comercial en Argentina, sumando nuevas propiedades y superficie a su actual portfolio, nuevas marcas líderes en la industria y diferentes formatos para seguir creciendo en nuestro país ofreciendo las mejores propuestas comerciales a nuestros visitantes, que superaron este año los 100 millones y los espacios más Premium a nuestros locatarios. Dada la posición financiera, el equilibrado endeudamiento y la experiencia para captar oportunidades en el mercado, nos sentimos confiados en el crecimiento y consolidación de nuestro portafolio.

Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la experiencia de nuestro directorio y la confianza de nuestros accionistas van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestro negocio.

A todos ustedes, muchas gracias por su continuo apoyo y confianza.

Saúl Zang
Vicepresidente I

Buenos Aires, 6 de septiembre de 2019 - IRSA Propiedades Comerciales S.A. (NASDAQ: IRCP) (BYMA: IRCP), la mayor empresa de real estate comercial en la Argentina, anuncia hoy sus resultados para el ejercicio fiscal 2019 finalizado el 30 de junio de 2019.

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)	IVT 19	IVT 18	Var a/a	FY 19	FY 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios ⁽¹⁾	1.782	1.910	-6,7%	7.575	7.823	-3,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-18.137	3.314	-647,3%	-25.863	9.493	-372,4%
Resultado realizado por el cambio de valor razonable de propiedades de inversión	-	16	-100,0%	-	16	-100,0%
Resultado Operativo	-16.789	4.888	-443,5%	-20.733	15.402	-234,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	32	25	28,0%	136	118	15,3%
EBITDA Consolidado⁽²⁾	-15.574	640	-2.533,4%	-20.330	10.996	-284,9%
EBITDA Ajustado Consolidado⁽²⁾	1.382	1.617	-14,5%	5.266	6.043	-12,9%
NOI Consolidado⁽³⁾	1.502	1.659	-9,5%	6.437	6.682	-3,7%
Resultado del Período	-13.247	679	-2.051,0%	-18.138	14.237	-227,4%

(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 3,2% durante el ejercicio fiscal 2019 comparado con 2018, y el EBITDA ajustado disminuyó un 12,9%, explicado principalmente por el segmento de Centros Comerciales que disminuyó un 15,3% alcanzando los ARS 4.439 millones, junto con las pérdidas registradas por única vez en el segmento "Otros" producto de la venta de la participación en Tarshop y la baja del valor llave de La Arena. Estos efectos fueron compensados parcialmente por el EBITDA Ajustado del segmento de Oficinas que alcanzó los ARS 1.244 millones, incrementándose un 96,8% respecto de 2018.

El Resultado Neto para el período bajo análisis registró una pérdida de ARS 18.138 millones, un 227,4% inferior a la ganancia registrada durante el ejercicio 2018, explicado principalmente por la pérdida por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios.

Cabe destacar que bajo la metodología de ajuste por inflación el resultado por valuación a valor razonable de las propiedades de inversión debe ser descompuesto en sus dos efectos: i) ajuste por inflación y ii) pérdida o ganancia por ajuste a valor razonable. En el ejercicio, el ajuste por inflación excede la apreciación a valor razonable de las propiedades de inversión, por este motivo es necesario reconocer una pérdida por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión de ARS 25.863 millones. Asimismo, en el ejercicio anterior habíamos reconocido un mayor valor por la modificación de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2019 vs 2018

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 fue una pérdida de \$ 25.863 millones en términos reales, principalmente por la pérdida de \$ 28.393 millones de nuestro segmento Centros Comerciales compensado por una ganancia de \$ 489 millones del segmento Oficinas y una ganancia de \$ 1.638 millones del segmento Ventas y Desarrollos.

Es importante recordar que, en el caso de los Centros Comerciales, no se cuenta con un mercado líquido de compra venta de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del PBI, la evolución de la inflación, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada para valuación de los Centros Comerciales es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF"), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos de los Centros Comerciales y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina a través de la tasa de descuento.

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

El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas: (i) desde junio de 2018 a junio de 2019, el peso argentino se depreció 46% frente al dólar estadounidense (de \$ 28,85 por US\$ 1,00 a \$ 42,46 por US\$ 1,00) que impactó principalmente en un menor flujo de fondos proyectado en dólares de los Centros Comerciales; y (ii) aumento de 234 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado de los Centros Comerciales.

II. Centros Comerciales

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IVT 19	IIIT 19	IIT 19	IT 19	IVT 18
Superficie Alquilable Total (m ²)	332.150	332.774	332.119	345.929	344.025
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	16.363	13.562	18.689	17.460	19.210
Ocupación	94,7%	94,5%	94,9%	98,7%	98,5%

Durante el ejercicio 2019, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 66.075 millones, cayendo un 13,9% en términos reales en relación con el ejercicio de 2018, debido principalmente a la desaceleración del consumo y la caída del salario real en Argentina.

La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 332.150 m² en el trimestre, disminuyendo en aproximadamente 13.000 m² comparado con 2018, producto principalmente del fin de la concesión de Buenos Aires Design en noviembre de 2018. La ocupación del portafolio se redujo al 94,7% producto, principalmente, de la salida anticipada de Walmart en Dot Baires Shopping, que esperamos ir reemplazando en el corto plazo con locales de menor superficie. La indemnización recibida por la rescisión anticipada del contrato de ARS 107,8 millones es el equivalente a aproximadamente 2,5 años de la renta de Walmart de los últimos 12 meses.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 19	IVT 18	Var a/a	FY 19	FY 18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.323	1.618	-18,2%	5.976	6.822	-12,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-17.238	-1.589	984,8%	-28.393	4.384	-747,7%
Resultado Operativo	-16.275	-370	4.298,6%	-24.050	9.539	-352,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	28	16	75,0%	97	85	14,1%
EBITDA⁽¹⁾	-16.248	-355	4.476,9%	-23.954	9.624	-348,9%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	990	1.234	-19,8%	4.439	5.240	-15,3%
NOI⁽²⁾	1.132	1.395	-18,9%	5.158	5.902	-12,6%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento disminuyeron un 12,4% en el ejercicio 2019, comparado con 2018, registrándose ingresos extraordinarios durante IIQFY19 por ARS 107,8 millones en concepto de indemnización por la rescisión del contrato de Walmart en Dot Baires Shopping comentada anteriormente. Los costos del segmento sumado a los gastos generales, de administración y comercialización (SG&A) disminuyeron aproximadamente un 1,6% en el período. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 4.439 millones, 15,3% por debajo del ejercicio 2018, y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 74,3%.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSA CP (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	18.637	134	99,1%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.802	166	98,7%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	37.958	129	98,6%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.725	114	97,9%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	85	93,5%	100%
Buenos Aires Design ⁽⁵⁾	nov-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	-	-	0,0%	-
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.827	169	74,5%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.158	79	99,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.335	65	99,4%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.311	86	99,5%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.534	140	99,6%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.876	130	97,3%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	102	99,3%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	94,6%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.700	100	96,2%	99,1%
Patio Olmos ⁽⁶⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			332.150	1.567	94,7%	

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio de los períodos fiscales 2019, 2018 y 2017

(\$ millones)	2019	2018	2017
Alto Palermo	8.106	8.958	9.173
Abasto Shopping	8.597	10.104	10.135
Alto Avellaneda	7.709	9.720	9.552
Alcorta Shopping	4.572	4.897	4.857
Patio Bullrich	3.003	2.715	2.718
Buenos Aires Design ⁽²⁾	393	1.249	1.180
Dot Baires Shopping	6.589	8.360	8.244
Soleil	3.538	3.963	3.785
Distrito Arcos	3.255	3.267	3.205
Alto Noa Shopping	2.919	3.526	3.488
Alto Rosario Shopping	6.497	7.248	6.981
Mendoza Plaza Shopping	5.179	6.117	6.003
Córdoba Shopping	2.119	2.506	2.588
La Ribera Shopping	1.517	1.835	1.692
Alto Comahue	2.082	2.281	2.095
Patio Olmos ⁽³⁾			
Total de ventas	66.075	76.747	75.696

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

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

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

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio de los períodos fiscales 2019, 2018 y 2017

(\$ millones)	2019	2018	2017
Tienda Ancla	3.576	4.401	4.114
Indumentaria y Calzado	36.716	40.038	40.588
Entretenimiento	2.215	2.382	2.587
Hogar y decoración	1.468	2.149	2.104
Electro	7.400	8.462	8.064
Gastronomía	8.284	9.064	8.738
Varios	788	828	561
Servicios	5.628	9.425	8.940
Total	66.075	76.747	75.696

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

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de junio

(en ARS millones)	IVT 19	IVT 18	Var a/a	FY19	FY18	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	622	847	-26,5%	3.101	3.688	-15,9%
Alquileres Porcentuales	316	302	4,6%	1.249	1.313	-4,9%
Total de alquileres	938	1.149	-18,4%	4.350	5.001	-13,0%
Ingresos por publicidad no tradicional	30	55	-45,3%	130	175	-25,7%
Ingresos por cargos de admisión	179	211	-14,9%	737	823	-10,4%
Gerenciamiento	21	25	-16,7%	86	104	-17,3%
Estacionamiento	78	103	-24,0%	337	421	-20,0%
Comisiones	41	59	-30,7%	173	266	-35,0%
Otros	36	16	125,9%	163	32	409,4%
Total ⁽²⁾	1.323	1.618	-18,2%	5.976	6.822	-12,4%

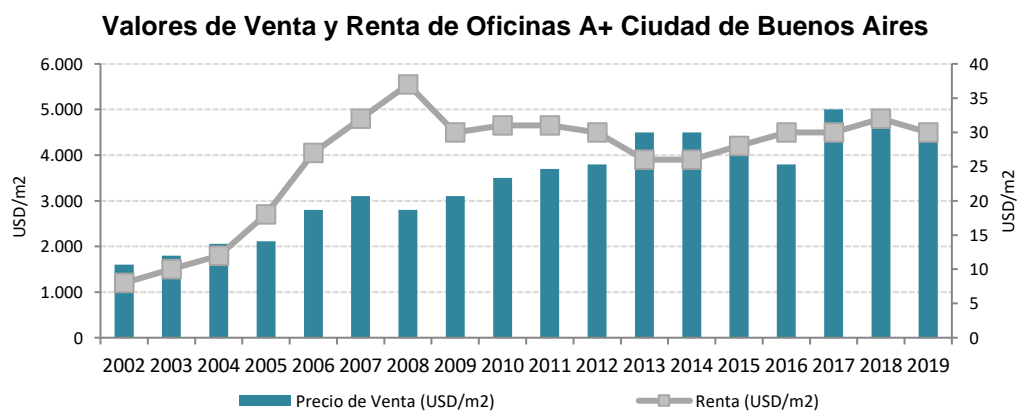
(1) Incluye ingresos de stands por ARS 420,3 millones acumulados a junio 2019.

(2) No incluye Patio Olmos.

III. Oficinas

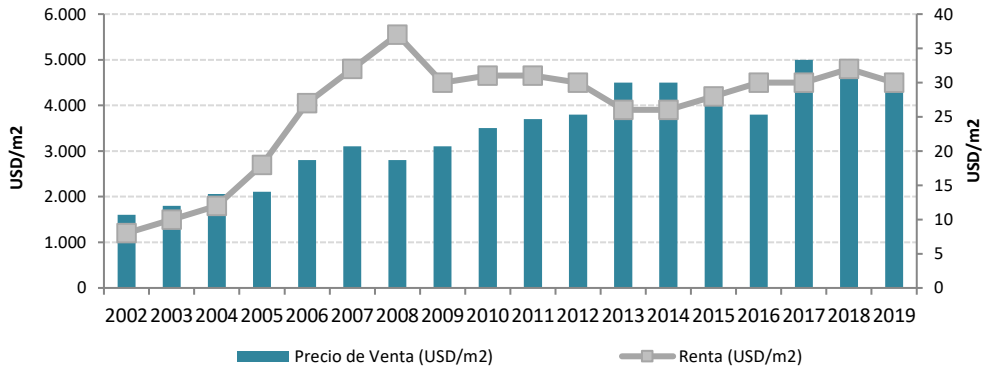
El mercado de oficinas A+ de la Ciudad de Buenos Aires continúa firme aun habiendo transitado un período de gran volatilidad cambiaria. El precio por los espacios comerciales Premium disminuyó levemente a USD/m² 4.700, en tanto los precios de alquiler se mantuvieron iguales con respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 28 para el segmento A+. La vacancia del segmento premium se incrementó levemente a niveles del 6,4%, tendencia que se espera continúe en los próximos meses con la finalización de edificios actualmente en construcción.

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 el potencial de la misma para los próximos años. La renta se ha mantenido en torno a los USD/m² 28.



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

	2019	2018	2017
Superficie Alquilable (m ²)	115.378	83.213	84.110
Ocupación del Portafolio total ⁽¹⁾	88,3%	92,3%	96,7%
Renta USD/m ² ⁽¹⁾	26,4	26,1	24,7

(1) En el ejercicio económico 2017 no se incluye el Edificio Phillips ya que había un comodato firmado con la parte vendedora hasta enero 2018

La superficie total alquilable durante el ejercicio fiscal 2019 fue de 115.378 m², incrementándose notablemente con respecto al año anterior producto de la inauguración del edificio Zetta en mayo de 2019. Este edificio ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la zona norte de la ciudad de Buenos Aires es categoría A+, potencialmente LEED, y cuenta con una superficie rentable de 32.000 m² en 11 pisos.

La ocupación promedio del portafolio disminuyó a 88,3% debido a un incremento en la vacancia de nuestros edificios clase B, Suipacha 661 y Phillips. Si consideramos la ocupación del portafolio A+ y A, la misma alcanzó el 97,2%. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m² 26,4 en línea con los valores de trimestres anteriores.

(en ARS millones)	IVT 19	IVT 18	Var a/a	FY19	FY18	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	427	218	95,9%	1.510	865	74,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-2.952	4.576	-164,5%	489	4.808	-89,8%
Resultado Operativo	-2.605	4.693	-155,5%	1.708	5.422	-68,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	6	1	500,0%	25	18	38,9%
EBITDA⁽¹⁾	-2.596	4.694	-155,3%	1.734	5.440	-68,1%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	355	116	206,0%	1.244	632	96,8%
NOI⁽²⁾	386	139	177,7%	1.391	708	96,5%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

En términos reales, durante el ejercicio 2019, los ingresos de oficinas se incrementaron un 74,6% comparado con 2018. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 96,8% debido al impacto positivo de la devaluación en nuestros contratos denominados en dólares y al efecto del aplanamiento de la renta del nuevo edificio Zetta. El margen de EBITDA alcanzó en el período 82,4%.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de junio de 2019:

	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA CP
Oficinas				
Edificio República	22/12/2014	19.885	95,2%	100%
Torre Bankboston	22/12/2014	14.865	93,5%	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	44,6%	100%
Dot Building	28/11/2006	11.242	100,0%	80%
Phillips	05/06/2017	7.755	45,7%	100%
Zetta	06/05/2019	32.173	97,5%	80%
Subtotal Oficinas		115.378	88,3%	N/A
Otras Propiedades				
Nobleza Picardo ⁽⁴⁾	31/05/2011	109.610	78,4%	50%
Otras Propiedades ⁽³⁾	N/A	12.292	N/A	N/A
Subtotal Otras Propiedades		121.902	N/A	N/A
Total Oficinas y Otros		237.280	N/A	N/A

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2019. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2019.

(3) Incluye las siguientes propiedades: Ferro, Terreno Lindero de Dot, Anchorena 665, Anchorena 545 (Chanta IV) 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, Avenida Inc.

(en ARS millones)	Ventas y Desarrollos			Otros		
	FY 19	FY 18	Var %	FY 19	FY 18	Var %
Ingresos	40	185	-66,4%	117	17	588,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.638	964	164,2%	-183	76	-340,8%
Resultado Operativo	1.529	1.140	108,6%	-486	50	-1.072,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	4	5	33,3%	10	2	400,0%
EBITDA⁽¹⁾	1.533	1.145	108,3%	-476	52	-1.015,4%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-105	180	-190,5%	-293	-24	1.120,8%
NOI⁽²⁾	-1	160	-101,0%	42	-15	-

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento "Ventas y Desarrollos" cayeron un 66,4% en términos reales durante el ejercicio 2019 comparado con el año anterior, debido a menores ventas de unidades de Astor Beruti. El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue negativo en ARS 105 millones durante el ejercicio, en tanto el del segmento "Otros" fue negativo en ARS 293 millones producto de la venta de la participación en Tarshop y la baja del valor llave de La Arena.

A continuación, se detalla información sobre nuestras reservas de tierra al 30 de junio de 2019:

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m ²)	Superficie construable (m ²)	ABL (m ²)	Superficie vendible (m ²)	Valor razonable (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Beruti (Astor Palermo) - CABA	100%	24/6/2008	-	-	-	175	281,7
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales - Buenos Aires	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	61,1
Total Intangibles (Residencial)			-	-	-	1.636	342,8
RESERVAS DE TIERRA							
Catalinas - CABA	100%	26/5/2010	3.648	58.100	30.832	-	-
Subtotal Oficinas			3.648	58.100	30.832	-	-
Total en Desarrollo			3.648	58.100	30.832	-	-
UOM Luján - Buenos Aires	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	455,9
Predio San Martín (Ex Nobleza Piccardo) - Buenos Aires	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	1.715,0
La Plata - Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	423,0
Maltería Hudson – Gran Buenos Aires	100%	31/7/2018	147.895	177.000	-	-	1.019,8
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	1.552,8
Subtotal Usos Mixtos			1.570.296	1.343.940	10.518	75.869	5.166,5
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA ⁽²⁾	100%	24/9/1997	-	21.536	-	16.385	539,1
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	8.000	13.500	-	2.160	19,6
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	18.000	-	18.000	100,6
Subtotal Residencial			21.000	53.036	-	36.545	659,3
Polo Dot expansión comercial – CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	598,1
Terreno Paraná - Entre Ríos ⁽³⁾	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
Subtotal Retail			10.022	5.000	20.940	-	598,1
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	1.150,7
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	484,6
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	2.800	5.000	5.000	-	11,1
Subtotal Oficinas			21.735	5.000	62.998	-	1.646,4
Total Futuros Desarrollos			1.623.053	1.406.976	94.456	112.414	8.070,3
Otras Reservas⁽¹⁾			1.899	-	7.297	262	641,4
Total Reservas de Tierra			1.624.952	1.406.976	101.753	112.676	8.711,7

- (1) Incluye Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Beruti 3336, Terreno lindero DOT y terreno lindero Mendoza Shopping
- (2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.
- (3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2019:

Expansiones	Participación IRSA CP	Superficie (m ²)	Ubicación
Alto Rosario	100%	2.000	Santa Fé
Alto Palermo Lindero	100%	3.900	CABA
Alto Avellaneda	100%	1.300	Buenos Aires
Dot Baires Shopping	80%	1.600	CABA
Subtotal Expansiones en Curso		8.800	
Otras futuras expansiones ⁽¹⁾		98.055	
Subtotal Futuras Expansiones		98.055	
Total en Centros Comerciales		106.855	
Patio Bullrich - Hotel / Oficinas	100%	10.000	CABA
Edificio Philips	100%	20.000	CABA
Subtotal Futuras Expansiones		30.000	
Total en Oficinas		30.000	
Total Expansiones		136.855	

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

V. CAPEX

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfollio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al 30 de junio era del 23% 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 30 de junio de 2019, el grado de avance del desarrollo era del 68%.



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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019

Concepto (Expresado en millones de pesos)	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Estado de resultados
Ingresos	7.643	2.596	-68	10.171
Costos	-761	-2.697	40	-3.418
Ganancia bruta	6.882	-101	-28	6.753
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-26.449	-	586	-25.863
Gastos generales y de administración	-932	-	2	-930
Gastos de comercialización	-456	-	4	-452
Otros resultados operativos, netos	-344	101	2	-241
Ganancia operativa	-21.299	-	566	-20.733

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

VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 30 de junio de 2019, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 306,1 millones. A continuación, se detallan los componentes de la deuda de IRSA Propiedades Comerciales S.A.:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (US\$ MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	8,9	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRCP Clase IV	USD	138,5	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		542,4		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾		236,3		
Deuda Neta Consolidada		306,1		

- (1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 42,463, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias. Incluye negocios conjuntos.
- (2) Incluye Efectivo & Equivalentes + Inversiones en Activos Financieros Corrientes y nuestra tenencia en las Obligaciones Negociables convertibles de TGLT.

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 (\$)	Dividendos en acciones	Total por acción (\$)
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 ^(*)
2018	680.000.000	-	5,3962
2019	545.000.000	-	4,3249

^(*) Durante el FY17 se cambió el valor nominal de las acciones de IRCP de \$0,10 a \$1 por acción.

Con fecha 29 de octubre de 2018, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA Propiedades Comerciales aprobó la distribución a sus accionistas de un dividendo en efectivo de ARS 545.000.000 equivalente al 432,4915% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) \$4,3249 y un monto por ADR's (Pesos por ADR Arg.) de \$17,2997 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018.

IX. Hechos Relevantes del período y Posteriores

Julio 2018: Adquisición de Inmueble Maltería Hudson

En julio de 2018 IRSA CP ha adquirido, para su subsidiaria “La Maltería S.A”, controlada directa o indirectamente en un 100% por la sociedad, el predio conocido como “Maltería Hudson”, de 147.895 m2 de superficie de tierra y aproximadamente 40.000 m2 de superficie construida ubicado en la intersección de la Ruta 2 y Autopista Buenos Aires - La Plata, principal vía de conexión con el sur del Gran Buenos Aires y la Costa Atlántica, en la localidad de Hudson, provincia de Buenos Aires.

El precio de la operación se fijó en la suma de USD 7,0 millones, los cuales ya fueron abonados en su totalidad.

Por otra parte, quedan pendientes de escrituración dos inmuebles linderos al predio “Maltería” de una superficie aproximada de 49.000 m2 y 57.000 m2 respectivamente por un monto total de USD 720.825 (Dólares estadounidenses setecientos veinte mil ochocientos veinticinco), de los cuales ya fue abonado el 10% y el saldo será abonado al momento de la firma de la escritura.

Cabe mencionar que la sociedad, en forma simultánea, ha firmado con una tercera parte no relacionada una opción de venta de entre un 15% y un 30% de las acciones de “La Maltería S.A.” al precio de adquisición más un interés determinado por un plazo de 6 meses.

Esta adquisición prevé el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos, con una capacidad constructiva total de aproximadamente 177.000 m2, dado que el predio reúne características de localización y escala adecuados para un desarrollo inmobiliario de gran potencial.

Octubre 2018: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 29 de octubre de 2018, 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 545 millones.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2018.
- La delegación en el directorio de la facultad para renovar términos y condiciones de las emisiones negociables del programa global de emisión de obligaciones negociables por hasta US\$600 millones.

Octubre 2018: Constitución de Pareto

Con fecha 8 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad PARETO S.A., con el objeto social diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web.

La sociedad se inició con un capital de 100.000 acciones ordinarias VN \$1 (65% IRSA CP y 35% Hernan Finkelstein).

El 17 de diciembre de 2018 se aprobó un aumento de capital por 16.500 acciones VN\$1, suscriptas en su totalidad por IRSA CP, siendo la nueva tenencia 69,96% IRSA CP y 30,04% Hernán Finkelstein, con una prima de emisión de \$3.530,3965 por acción, es decir, una prima total de \$58,3 millones.

Noviembre 2018: Adquisición Catalinas

El 1ro. de noviembre de 2018, el Directorio aprobó la adquisición a la compañía controlante (IRSA) de 14.213 m2 de ABL del edificio Catalinas. El precio de la transacción fue establecido en la suma fija de aproximadamente USD 60,3 millones equivalente a USD 4.200/m2.

Como consecuencia, IRCP controla el 87% de la superficie alquilable de Catalinas, en tanto Globant el 13% restante.

Diciembre 2018: Rescisión con Walmart S.A. - Boleto de Compra venta con posesión

Con fecha 14 de diciembre de 2018 se firmó la rescisión del contrato de Locación con Walmart S.R.L, por lo que dicha sociedad abonará a PAMSA la suma de USD 2,25 millones, de los cuales a la fecha se han abonado USD 1,12 millones.

En esa misma fecha, IRSA CP suscribió un boleto de compraventa con Walmart, en el que la primera adquiere una fracción del predio de Alto Avellaneda por un importe de USD 1,25 millones, de los cuales ya se abonaron USD 0,625 millones. A la fecha el espacio se encuentra ocupado por Walmart, por lo que se firmó un contrato de comodato hasta 31 de julio de 2019.

Febrero 2019: Venta de Tarshop a Banco Hipotecario

Con fecha 14 de febrero de 2019 se concretó la transacción por la venta de la totalidad de la participación accionaria de la Sociedad en Tarshop S.A., representativa de un 20% de su capital social. Con esta adquisición, Banco Hipotecario S.A. se transformó en el tenedor del 100% del capital accionario de dicha compañía.

Abril 2019: Línea de crédito con IRSA Inversiones y Representaciones

Con fecha 1 de abril de 2019 el Directorio de la Sociedad ha aprobado el otorgamiento, en forma directa y/o indirecta, de una línea de crédito a su controlante IRSA Inversiones y Representaciones y/o subsidiarias por hasta la suma de USD 180 millones a un plazo de hasta tres años. Se aplicará como tasa de interés el rendimiento de las obligaciones negociables de IRSA con vencimiento en 2020 o las que se emitan en el futuro. En caso de ausencia de valores negociables emitidos por IRSA, se considerarán las obligaciones negociables emitidas por IRSA CP más un margen de 50 puntos básicos. El Comité de Auditoría ha emitido opinión favorable respecto a las condiciones de mercado de esta línea de crédito.

Agosto 2019: Participación en TGLT

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

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

Asimismo, IRSA PC suscribió como tenedora de obligaciones convertibles de TGLT un acuerdo de diferimiento de pago de los intereses hasta el 8 de noviembre de 2019 y un acuerdo de opción por el cual se podrán suscribir acciones preferidas Clase C.

Finalmente, como respaldo al plan de recapitalización, IRSA PC suscribió con TGLT un compromiso de suscripción de acciones para realizar aportes de capital en especie por un monto de hasta US\$24 millones.

Se destaca que la implementación del proceso de recapitalización de TGLT contenido en los diferentes documentos mencionados, está sujeto a la aprobación de los órganos sociales de TGLT, así como a la aprobación de la Comisión Nacional de Valores.

X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2019	30.06.2018
Activo no corriente	63.813	89.618
Activo corriente	17.186	16.589
Total Activo	80.999	106.207
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	38.435	57.207
Interés no controlante	2.178	2.244
Total Patrimonio Neto	40.613	59.452
Pasivo no corriente	36.330	42.685
Pasivo corriente	4.056	4.070
Total Pasivo	40.386	46.755
Total Pasivo y Patrimonio Neto	80.999	106.207

XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2019	30.06.2018
Resultado operativo	-20.733	15.402
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-404	621
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-21.138	16.022
Ingresos financieros	82	344
Costos financieros	-2.233	-1.692
Otros resultados financieros	1.177	-4.225
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-321	-785
Resultados financieros, netos	-1.295	-6.357
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-22.432	9.665
Impuesto a las ganancias	4.295	4.572
Resultado del período de las operaciones continuadas	-18.138	14.238
Resultado del período	-18.138	14.238
<u>Atribuible a:</u>		
Accionistas de la sociedad controlante	-18.033	13.731
Interés no controlante	-105	507

XII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.06.2019	30.06.2018
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	3.910	4.916
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-3.469	-6.806
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación	-1.841	3.470
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-1.400	1.580
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5.668	3.641
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	-40	452
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-28	-5
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	4.200	5.668

XIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)	30.06.2019	30.06.2018
Liquidez		
ACTIVO CORRIENTE	17.186	16.589
PASIVO CORRIENTE	4.056	4.070
Endeudamiento		
PASIVO TOTAL	40.386	46.755
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	38.435	57.207
Solvencia		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	38.435	57.207
PASIVO TOTAL	40.386	46.755
Inmovilización del Capital		
ACTIVO NO CORRIENTE	63.813	89.618
ACTIVO TOTAL	80.999	106.207

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 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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2019	2018
Resultado del Período	-18.138	14.238
Intereses financieros ganados	-82	-286
Intereses financieros perdidos	2.116	1.524
Costos financieros capitalizados	-67	-26
Impuesto a las ganancias	-4.295	-4.572
Depreciación y Amortización	136	118
EBITDA (no auditado)	-20.330	10.996
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	25.863	-9.477
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	404	-621
Dividendos	-	-58
Diferencia de cambio, neta	-59	5.821
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-389	-385
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-724	-1.211
Otros costos financieros	180	194
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	321	784
EBITDA ajustado (no auditado)	5.266	6.043
Margen EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	69,52%	77,25%

(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 el resultado bruto derivado de operaciones, menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado, más Depreciación y amortización.

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

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2019	2018
Ganancia bruta	6.753	7.074
Gastos de comercialización	-452	-526
Ganancia neta realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	16
Depreciación y amortización	136	118
NOI (no auditado)	6.437	6.682

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 Impuesto diferido, menos impuesto especial del revalúo, y menos Interés no controlante neto del resultado por valor razonable.

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

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

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2019	2018
Resultado del período	-18.138	14.238
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	25.863	-9.477
Depreciación y amortización	136	118
Diferencia de cambio, neta	-59	5.821
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-389	-385
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-724	-1.211
Dividendos	-	-58
Otros costos financieros	184	194
Impuesto diferido	-4.663	-4.886
Interés no controlante	105	-507
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	404	-621
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	322	784
Impuesto especial del revalúo	276	-
FFO Ajustado (no auditado)	3.317	4.010

XVII. Breve comentario sobre perspectivas para el Ejercicio

El escenario político y económico a la fecha de emisión de los estados contables se encuentra en un proceso de transición, motivado principalmente por el resultado de las elecciones PASO (Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias) realizadas en el mes de agosto de este año cuyo resultado produjera determinados movimientos políticos y toma de decisiones económicas con distinto impacto en los sectores empresariales y sociales del país. A fines de octubre de 2019, se realizarán las elecciones presidenciales que determinarán el cambio o no del Poder Ejecutivo y, en consecuencia, el mantenimiento o no de las políticas de gobierno actuales, con resultados inciertos. A esto se suma la situación de la región con cierta inestabilidad política y económica que no permite terminar de concretar la recuperación de los índices de crecimiento. A nivel global, encontramos la existencia de conflictos comerciales entre diferentes países y una ralentización del crecimiento mundial que también incide negativamente en América Latina. La apreciación de los mercados internacionales respecto de Argentina se ha vuelto inestable como consecuencia de la crisis económica del país y ha incidido en las expectativas de desarrollo.

En este contexto, IRSA Propiedades Comerciales continuará trabajando en optimizar su eficiencia operativa. En sus centros comerciales, buscará ir 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.

Asimismo, en el marco nacional e internacional anteriormente expuesto, la Sociedad se encuentra analizando alternativas que le permitan apreciar el valor de la acción. En ese sentido, el Directorio de la Sociedad continuará en la evaluación de 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 Area Bruta Locativa distribuidos entre los mejores shoppings y oficinas del país, un potencial para casi duplicar el portafolio 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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Estados de Situación Financiera Consolidados

al 30 de junio 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>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	60.326.206	84.323.289
Propiedades, planta y equipo	332.300	314.659
Propiedades para la venta	124.021	213.147
Activos intangibles	405.770	469.857
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.606.716	2.424.999
Activos por impuesto diferido	71.971	78.112
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	8.586	243.763
Créditos por ventas y otros créditos	487.435	1.485.744
Inversiones en activos financieros	449.988	64.240
Total del Activo no corriente	<u>63.812.993</u>	<u>89.617.810</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	1.110	1.161
Inventarios	28.924	38.711
Créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta	63.728	67.315
Créditos por ventas y otros créditos	6.814.744	2.754.427
Instrumentos financieros derivados	5.612	73.679
Inversiones en activos financieros	6.072.739	7.986.041
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.198.987	5.667.727
Total del Activo corriente	<u>17.185.844</u>	<u>16.589.061</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>80.998.837</u>	<u>106.206.871</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	38.435.146	57.207.124
Interés no controlante	2.177.752	2.244.444
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>40.612.898</u>	<u>59.451.568</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	860.013	956.341
Préstamos	22.271.559	23.900.248
Pasivos por impuesto diferido	13.140.903	17.809.904
Provisiones	43.879	19.067
Instrumentos financieros derivados	13.804	-
Total del Pasivo no corriente	<u>36.330.158</u>	<u>42.685.560</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	2.514.326	3.095.227
Impuesto a las ganancias	14.960	71.655
Remuneraciones y cargas sociales	217.461	286.761
Préstamos	1.259.464	475.246
Instrumentos financieros derivados	13.553	72.671
Provisiones	36.017	68.183
Total del Pasivo corriente	<u>4.055.781</u>	<u>4.069.743</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>40.385.939</u>	<u>46.755.303</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>80.998.837</u>	<u>106.206.871</u>

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Resultados Integrales Consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019, 2018 y 2017**

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

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>	<u>30.06.17</u>
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	7.574.995	7.823.316	7.994.307
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	2.595.617	3.071.335	3.281.061
Costos	<u>(3.417.885)</u>	<u>(3.820.961)</u>	<u>(4.187.323)</u>
Ganancia bruta	<u>6.752.727</u>	<u>7.073.690</u>	<u>7.088.045</u>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(25.863.064)	9.493.115	(5.854.423)
Gastos generales y de administración	(929.913)	(767.340)	(717.637)
Gastos de comercialización	(452.341)	(526.408)	(508.806)
Otros resultados operativos, netos	<u>(240.587)</u>	<u>128.502</u>	<u>(24.113)</u>
(Pérdida)/ Ganancia operativa	<u>(20.733.178)</u>	<u>15.401.559</u>	<u>(16.934)</u>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	<u>(404.381)</u>	<u>620.880</u>	<u>265.747</u>
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	<u>(21.137.559)</u>	<u>16.022.439</u>	<u>248.813</u>
Ingresos financieros	82.440	344.126	281.707
Costos financieros	(2.233.316)	(1.691.975)	(1.646.456)
Otros resultados financieros	1.176.925	(4.224.524)	464.553
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	<u>(320.863)</u>	<u>(784.603)</u>	<u>(172.075)</u>
Resultados financieros, netos	<u>(1.294.814)</u>	<u>(6.356.976)</u>	<u>(1.072.271)</u>
(Pérdida)/ Ganancia antes de impuesto a las ganancias	<u>(22.432.373)</u>	<u>9.665.463</u>	<u>(823.458)</u>
Impuesto a las ganancias	<u>4.294.652</u>	<u>4.571.920</u>	<u>410.455</u>
(Pérdida)/ Ganancia del ejercicio	<u>(18.137.721)</u>	<u>14.237.383</u>	<u>(413.003)</u>
(Pérdida)/ Ganancia total de resultados integrales del ejercicio	<u>(18.137.721)</u>	<u>14.237.383</u>	<u>(413.003)</u>
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(18.032.555)	13.730.576	(365.758)
Interés no controlante	(105.166)	506.807	(47.245)
(Pérdida) / Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del ejercicio:			
Básico	(143,10)	108,96	(2,90)
Diluido	(143,10)	108,96	(2,90)

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Estados de Flujo de Efectivo Consolidados
por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019, 2018 y 2017**

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

	30.06.19	30.06.18	30.06.17
Actividades operativas			
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	4.087.241	5.917.991	6.462.824
Impuesto a las ganancias pagado	(177.451)	(1.002.374)	(589.187)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	3.909.790	4.915.617	5.873.637
Actividades de inversión			
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos	(44.966)	(70.777)	(23.127)
Adquisición de propiedades de inversión	(1.753.426)	(2.151.543)	(1.465.311)
Cobro por venta de propiedades de inversión	-	47.311	303.337
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(62.557)	(36.714)	(51.455)
Anticipos a proveedores	(2.834.997)	(166.637)	(346.025)
Adquisición de activos intangibles	(130.053)	(37.367)	(76.969)
Adquisición de inversiones en activos financieros	(20.526.411)	(19.682.748)	(5.559.850)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros	21.468.781	14.750.997	7.268.428
Préstamos otorgados	6.563	(15.900)	(21.729)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(2.340)	(631.059)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	-	-	428.029
Cobro por la venta de propiedades, planta y equipo	-	19.865	-
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	3.812	-	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros	399.753	567.217	123.201
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida	-	(80.277)	(106.240)
Dividendos cobrados	4.581	53.325	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3.468.920)	(6.805.588)	(158.770)
Actividades de financiación			
Emisión de obligaciones negociables no convertibles	-	4.609.660	-
Recompra de obligaciones negociables, neta	(56.356)	-	-
Préstamos obtenidos	2.331.581	1.242.524	440.303
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	-	7.138
Cancelación de préstamos	(2.075.882)	(125.785)	(390.525)
Cancelación de arrendamientos financieros	(12.330)	(7.212)	(3.027)
Cancelación de obligaciones negociables	-	-	(883.825)
Pagos de instrumentos financieros derivados	(680.221)	(692.710)	(105.497)
Cobro de instrumentos financieros derivados	1.101.466	1.074.404	289.099
Intereses pagados	(2.024.581)	(1.312.051)	(1.219.962)
Reintegro de dividendos	32.770	-	-
Pago de dividendos	(704.959)	(1.283.493)	(262.080)
Aportes del interés no controlante	51	-	-
Prestamos de corto plazo, netos	247.393	(35.468)	(23.159)
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades de financiación	(1.841.068)	3.469.869	(2.151.535)
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1.400.198)	1.579.898	3.563.332
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio	5.667.727	3.640.662	79.018
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	(40.141)	451.787	10.389
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo	(28.401)	(4.620)	(12.077)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	4.198.987	5.667.727	3.640.662

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**