

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre 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)	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios ⁽¹⁾	2.036	2.142	-4,9%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	6.278	7.161	-12,3%
Resultado Operativo	7.710	8.643	-10,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	52	42	23,8%
EBITDA Consolidado⁽²⁾	3.385	4.662	-27,4%
EBITDA Ajustado Consolidado⁽²⁾	1.484	1.524	-2,6%
NOI Consolidado⁽³⁾	1.759	1.767	-0,5%
Resultado del Período	2.259	3.489	-35,3%

- (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 4,9% durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2020 comparado con igual período de 2019, en tanto el EBITDA ajustado se redujo apenas un 2,6%, explicado principalmente por la disminución del 14,5% del segmento de Centros Comerciales, cuyo EBITDA ajustado alcanzó los ARS 1.100 millones, compensado por el EBITDA ajustado del segmento de Oficinas que creció un 67,7% alcanzando los ARS 429 millones.

El Resultado Neto para el período bajo análisis registró una ganancia de ARS 2.259 millones, un 35,3% inferior a la ganancia registrada durante el mismo período de 2019, explicado principalmente por menores resultados por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

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 período bajo análisis, la apreciación a valor razonable de las propiedades de inversión excede el ajuste por inflación, por este motivo es necesario reconocer una ganancia por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión de ARS 6.278 millones.

II. Centros Comerciales

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IT 20	IVT 19	IIIT 19	IIT 19	IT 19
Superficie Alquilable Total (m ²)	332.277	332.150	332.774	332.119	345.929
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente)	18.367	18.413	15.261	21.031	19.648
Ocupación	94,3%	94,7%	94,5%	94,9%	98,7%

Durante el primer trimestre del ejercicio 2020, las ventas de nuestros locatarios alcanzaron los ARS 18.367,4 millones, cayendo un 6,5% en términos reales comparado con igual período de 2019. Si bien el consumo en Argentina se ha desacelerado en los últimos trimestres debido principalmente a la caída del salario real, se evidencia en este trimestre una menor caída en términos reales que podría explicarse, al menos parcialmente, por mayores alternativas de financiamiento al consumo, como ser los planes "Ahora 12" y "Ahora 18", que permiten el financiamiento en cuotas con tarjeta de crédito.

La superficie alquilable de nuestro portfolio fue de 332.774 m² en el trimestre, disminuyendo en aproximadamente 13.000 m², comparada con el mismo período del ejercicio anterior, producto del fin de la concesión de Buenos Aires Design en diciembre de 2018 (IIT 19). La ocupación del portafolio se redujo al 94,3% producto, principalmente, de la salida anticipada de Walmart en Dot Baires Shopping. Excluyendo el impacto de la salida de Walmart la ocupación alcanzó el 97,5%.

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.525	1.786	-14,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	440	-3.168	-
Resultado Operativo	1.513	-1.912	-
Depreciaciones y Amortizaciones	27	30	-10,0%
EBITDA⁽¹⁾	1.540	-1.882	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	1.100	1.287	-14,5%
NOI⁽²⁾	1.317	1.493	-11,8%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento disminuyeron un 14,6% en el primer trimestre 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 en el trimestre, como los alquileres básicos que cayeron un 20,8% en términos reales y derechos de admisión que cayeron 16,9%. Los costos del segmento sumado a los gastos generales, de administración y comercialización (SG&A) disminuyeron aproximadamente un 17,7% en el período. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 1.100 millones, 14,5% por debajo del mismo período del ejercicio 2019, y el margen de EBITDA, excluyendo los ingresos por expensas y FPC, alcanzó el 72,1%, en línea con el 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 CP (3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	18.637	135	98,1%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	36.802	165	97,7%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	37.958	127	99,1%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.725	114	98,1%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.396	89	94,7%	100%
Buenos Aires Design ⁽⁵⁾	nov-97	CABA	-	-	-	-
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.807	155	75,6%	80%
Soleil	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.156	79	98,9%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.335	65	94,5%	90,0%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.311	86	97,2%	100%
Alto Rosario Shopping ⁽⁴⁾	nov-04	Santa Fe	33.681	141	99,8%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.876	127	95,0%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	99,9%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	68	95,7%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.702	95	96,9%	99,1%
Patio Olmos ⁽⁶⁾	sep-07	Córdoba				
Total			332.277	1.550	94,3%	

(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.

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de septiembre

<i>(por Centro Comercial, en ARS millones)</i>	IT 20	IT 19	Var a/a
Alto Palermo	2.279,2	2.349,5	-3,0%
Abasto Shopping	2.362,8	2.662,7	-11,3%
Alto Avellaneda	2.069,0	2.352,8	-12,1%
Alcorta Shopping	1.291,2	1.294,4	-0,2%
Patio Bullrich	872,3	783,1	11,4%
Buenos Aires Design	-	291,2	-100,0%
Dot Baires Shopping ⁽¹⁾	1.748,2	2.031,5	-13,9%
Soleil	1.007,3	1.019,1	-1,2%
Distrito Arcos	1.090,8	918,0	18,8%
Alto Noa Shopping	803,5	865,2	-7,1%
Alto Rosario Shopping	1.835,2	1.894,8	-3,1%
Mendoza Plaza Shopping	1.441,6	1.533,2	-6,0%
Córdoba Shopping	564,0	613,9	-8,1%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	418,3	453,4	-7,7%
Alto Comahue	584,0	585,6	-0,3%
Total	18.367,4	19.648,4	-6,5%

(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⁽¹⁾

<i>(por Tipo de Negocio, en ARS millones)</i>	IT 20	IT 19	Var a/a	2019	2018	2017
Tienda Ancla	970,9	1.043,0	-6,9%	3.576	4.401	4.114
Vestimenta y calzado	9.928,1	10.403,1	-4,6%	36.716	40.038	40.588
Entretenimiento	766,2	774,4	-1,1%	2.215	2.382	2.587
Hogar	360,6	526,3	-31,5%	1.468	2.149	2.104
Restaurant	2.241,7	2.383,9	-6,0%	7.400	8.462	8.064
Misceláneos	2.296,8	2.451,9	-6,3%	8.284	9.064	8.738
Servicios	216,4	267,8	-19,2%	788	828	561
Electro	1.586,7	1.798,0	-11,8%	5.628	9.425	8.940
Total	18.367,4	19.648,4	-6,5%	66.075	76.747	75.696

(1) Exponemos la información presentada en la Memoria al 30 de junio de 2019 para los PF 2019, 2018 y 2017 con una rectificación en los importes por rubro sin afectar el monto total.

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de septiembre

<i>(en ARS millones)</i>	IT 20	IT 19	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	764	965	-20,8%
Alquileres Porcentuales	365	354	3,1%
Total de alquileres	1.130	1.319	-14,3%
Ingresos por publicidad no tradicional	41	42	-2,4%
Ingresos por cargos de admisión	191	231	-17,1%
Gerenciamiento	21	23	-9,0%
Estacionamiento	89	115	-22,6%
Comisiones	41	44	-6,7%
Otros	11	14	16,1%
Subtotal ⁽²⁾	1.525	1.787	-14,7%
FPC y Expensas	617	687	-10,2%
Total	2.142	2.474	-13,4%

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 103,6 millones acumulados a septiembre 2019.

(2) No incluye Patio Olmos.

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

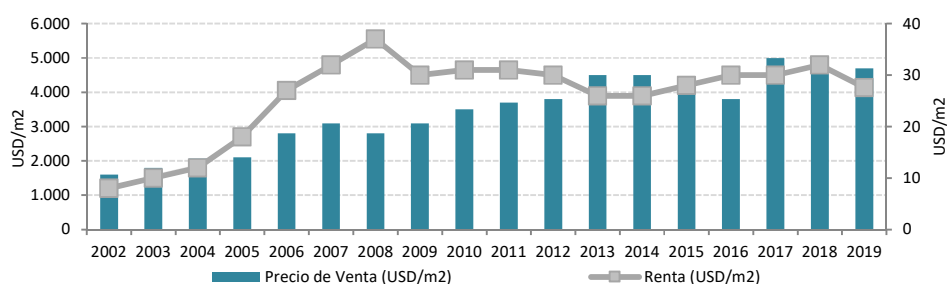
Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

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, al igual que los precios de alquiler que disminuyeron con respecto al año anterior ubicándose en promedio en los USD/m² 27,6 para el segmento A+. La vacancia del segmento premium se incrementó levemente a niveles del 6,8%, tendencia que se espera continúe en los próximos meses con la finalización de edificios actualmente en construcción.

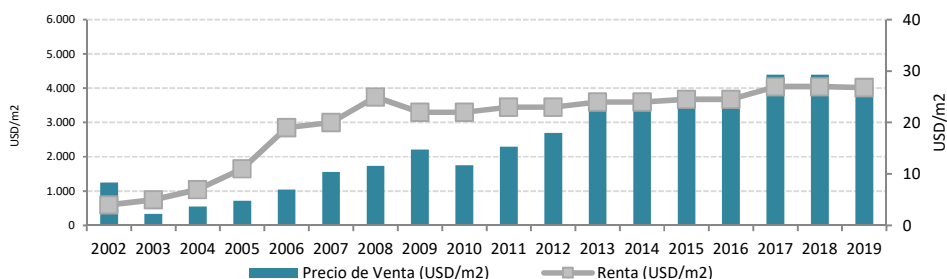
Por el lado del mercado de oficinas A+ de zona norte vemos una gran evolución en el valor de las unidades en estos últimos 10 años y creemos en su potencial para los próximos años. Sin embargo, la renta muestra una tendencia a la baja ubicándose en torno a los USD/m² 26,8.

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

	IT 20	IVT 19	IIIT 19	IIT 19	IT 19
Superficie alquilable	115.640	115.378	83.205	83.213	83.213
Ocupación Total	88,1%	88,3%	91,4%	90,0%	93,4%
Ocupación clase A+ y A	96,6%	97,2%	95,0%	93,1%	97,6%
Ocupación clase B	46,2%	45,0%	79,6%	79,6%	79,6%
Renta USD/m ²	26,6	26,4	26,3	27,0	25,7

La superficie total alquilable durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2019 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 portfolio se mantuvo en línea con el trimestre anterior en 88,1% debido a un incremento en la vacancia de nuestros edificios clase B, Suipacha 661 y Philips. Si consideramos la ocupación del portfolio A+ y A, la misma alcanzó el 96,6%. En cuanto a la renta promedio, alcanzó los USD/m² 26,6 en línea con los valores de trimestres anteriores.

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

(en ARS millones)	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	502	327	53,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.	4.839	10.336	-53,2%
Resultado Operativo	5.263	10.585	-50,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	5	7	-28,6%
EBITDA⁽¹⁾	5.267	10.592	-50,3%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	429	256	67,6%
NOI⁽²⁾	466	291	60,1%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

En términos reales, durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2020, los ingresos de oficinas se incrementaron un 53,5% en relación a igual período de 2019. El EBITDA Ajustado del segmento creció un 67,6% en términos reales comparado con el mismo período del año anterior debido al impacto positivo de la devaluación en nuestros contratos denominados en dólares y al efecto de la inauguración y el aplanamiento de la renta del nuevo edificio Zetta. El margen de EBITDA alcanzó en el período 85,3%, 6,8 pp por encima del mismo período del año anterior.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas y otros inmuebles de alquiler al 30 de septiembre 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	92,6%	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	31,2%	100%
Dot Building	28/11/2006	11.242	100,0%	80%
Phillips	05/06/2017	8.017	67,6%	100%
Zetta	06/05/2019	32.173	97,5%	80%
Subtotal Oficinas		115.640	88,1%	N/A
Otras Propiedades				
Nobleza Picardo ⁽⁴⁾	31/05/2011	109.610	79,8%	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 30 de septiembre de 2019. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

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

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

(4) A través de Quality Invest S.A.

A continuación, exponemos la siguiente tabla presentada en la Memoria al 30 de junio de 2019 con una rectificación en el número y monto de contratos no renovados.

Edificio	Numero de contratos ⁽¹⁾⁽⁵⁾	Monto de Alquiler Anual ⁽²⁾	Alquiler por m ² Nuevos y renovados ⁽³⁾	Alquiler por m ² Anteriores ⁽³⁾	N° de contratos no renovados	Contratos no renovados Monto de alquiler anual ⁽⁴⁾
Bouchard 710	1	10.698.433	1.214	1.257	-	-
Della Paolera 265	3	104.463.158	1.249	1.251	1	2.242.046
Edificio Republica	8	93.015.881	1.343	1.230	-	-
DOT Building	3	42.673.277	1.078	1.008	-	-
Suipacha 652/64	1	10.576.344	552	530	-	-
Zetta Building	2	386.602.685	1.027	-	-	-
Total Oficinas	18	648.029.779	1.086	1.139	1	2.242.046

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el PF 2019.

(2) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes de inicio del contrato multiplicado por 12 meses.

(3) Valor mensual.

(4) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes en el que finalizo el contrato, multiplicado por 12 meses.

(5) No incluye contratos de cocheras, ni antenas, ni espacio terraza.

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

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		
	IT 20	IT 19	Var %	IT 20	IT 19	Var %
Ingresos	2	23	-91,3%	26	26	-
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	1.319	1.217	8,4%	81	-8	-
Resultado Operativo	1.288	1.208	6,6%	51	-19	-
Depreciaciones y Amortizaciones	2	1	100,0%	7	2	250,0%
EBITDA⁽¹⁾	1.290	1.209	6,7%	58	-18	-422,2%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	-29	-8	262,5%	-23	-9	155,6%
NOI⁽²⁾	-10	13	-176,9%	8	-9	-188,9%

(1) Ver Punto XIV: Reconciliación de EBITDA

(2) Ver Punto XV: Reconciliación de NOI

Los ingresos del segmento “Ventas y Desarrollos” cayeron un 91,3% en términos reales durante el primer trimestre debido a menores ventas comparado con igual período del año anterior. El EBITDA Ajustado del segmento Ventas y Desarrollos fue negativo en ARS 29 millones durante el período, en tanto el del segmento “Otros” fue negativo en ARS 23 millones.

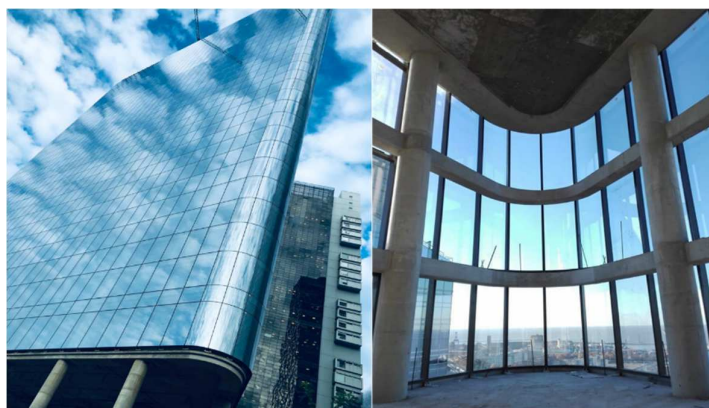
V. CAPEX

Expansión Alto Palermo

Continuamos trabajando en la obra de ampliación del centro comercial Alto Palermo, de mayor venta por m2 del portfolio, que sumará aproximadamente 3.900 m2 de área bruta locativa al shopping y consistirá en la mudanza del patio de comidas a un tercer nivel del shopping utilizando la superficie del edificio lindero adquirido en el año 2015. El avance de la obra al 30 de septiembre era del 37,9% 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 septiembre de 2019, el grado de avance del desarrollo era del 73,4%. Al día de la fecha, contamos con el 21% de los m2 de ABL propios de IRSA CP con contratos de locación firmados y hay buenas perspectivas de comercialización del resto de la superficie.



IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

A continuación, exponemos la tabla de reservas de tierra presentada en la Memoria al 30 de junio de 2019 con la rectificación del valor razonable de ciertas propiedades.

	Participación IRSA CP	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor razonable (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Beruti (Astor Palermo) - CABA	100%	24/6/2008	-	-	-	175	235,9
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales - Buenos Aires	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	61,6
Total Intangibles (Residencial)			-	-	-	1.636	297,5
RESERVAS DE TIERRA							
Catalinas – CABA ⁽⁴⁾	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	-	-	445,9
Predio San Martin (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	-	-	423,1
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	1.557,5
Subtotal Usos Mixtos			1.570.296	1.343.940	10.518	75.869	5.161,3
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	-	590,0
Terreno Paraná - Entre Ríos ⁽³⁾	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
Subtotal Retail			10.022	5.000	20.940	-	590,0
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	1.135,7
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	473,3
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	-	1.620,1
Total Futuros Desarrollos			1.623.053	1.406.976	94.456	112.414	8.030,7
Otras Reservas⁽¹⁾			1.899	-	7.297	262	642,0
Total Reservas de Tierra			1.624.952	1.406.976	101.753	112.676	8.672,7

(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

(4) Acuerdos de venta por el 86.93% de la propiedad en desarrollo se han firmado entre IRSA e IRSA CP y las unidades restantes se han vendido a Globant, también a través de un acuerdo. La escritura de venta con ambas entidades aún no se ha firmado. El valor razonable revelado anteriormente corresponde solo a la tierra.

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

Concepto (Expresado en millones de pesos)	Resultado por segmento	Ajuste por Expensas y FPC	Negocios conjuntos ⁽¹⁾	Estado de resultados
Ingresos	2.054	668	-19	2.704
Costos	-187	-698	8	-876
Ganancia bruta	1.868	-30	-11	1.828
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	6.679	-	-402	6.278
Gastos generales y de administración	-267	-	-	-267
Gastos de comercialización	-128	-	7	-121
Otros resultados operativos, netos	-36	30	-1	-8
Ganancia operativa	8.115	-	-405	7.710

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

VII. Deuda Financiera Consolidada

Al 30 de septiembre de 2019, IRSA Propiedades Comerciales S.A. poseía una deuda neta de USD 346,7 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	17,3	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRCP Clase IV ⁽²⁾	USD	137,7	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		550,0		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾		203,3		
Deuda Neta Consolidada		346,7		

(1) Valor nominal del capital expresado en US\$ al tipo de cambio \$/ US\$ 57,59 sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias. Incluye negocios conjuntos.

(2) Neto de recompras.

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

VIII. Dividendos

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

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

- el 5% de las ganancias netas a nuestra reserva legal, hasta tanto dicha reserva alcance el 20% de nuestro capital social;
- un monto específico establecido por decisión de la asamblea es asignado a la remuneración de nuestros directores y miembros de la comisión fiscalizadora; y

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

- 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 ⁽¹⁾
2018	680.000.000	-	5,3962
2019	545.000.000	-	4,3249
2020	595.000.000 ⁽²⁾	-	4,7217

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

⁽²⁾ De acuerdo con lo aprobado en la Asamblea de accionistas del día 30 de octubre de 2019.

Con fecha 30 de Octubre, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA Propiedades Comerciales ha dispuesto que pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 13 de noviembre de 2019, 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's (Pesos por ADR Arg.) de ARS 18,8868 con cargo al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, pagadero a todos los accionistas que revistan tal calidad al 12 de noviembre de 2019 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

De acuerdo con lo aprobado por la Asamblea y el Directorio, los accionistas recibirán el pago en dólares estadounidenses plaza Nueva York a un valor de conversión a esa moneda que se fijará según el tipo de cambio vendedor divisa informado por el Banco de la Nación Argentina al cierre del día hábil inmediato anterior al día del pago. Aquellos accionistas que deseen percibir el dividendo en pesos argentinos o en dólares estadounidenses en la República Argentina, deberán presentarse en Caja de Valores S.A. hasta el día 11 de noviembre de 2019.

IX. Hechos Relevantes del período y Posteriores

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

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

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 tenedor de obligaciones convertibles de TGLT un acuerdo de diferimiento de pago de los intereses hasta el 8 de noviembre de 2019 y un acuerdo de opción por el cual se podrán suscribir acciones preferidas Clase C.

Finalmente, como respaldo al plan de recapitalización, IRSA PC suscribió con TGLT un compromiso de suscripción de acciones preferidas a realizarse 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 diferentes condiciones previas, así como a la aprobación de los órganos sociales de TGLT, así como a la aprobación de la Comisión Nacional de Valores.

Octubre 2019: Permuta Torres Abasto

Con fecha 25 de octubre de 2019, la Compañía ha transferido en permuta a una tercera parte no relacionada los derechos a construir un edificio de departamentos ("Torre 1") sobre el espacio aéreo del Supermercado COTO ubicado en el barrio de Abasto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 contará con 22 pisos de departamentos de 1 a 3 ambientes totalizando una superficie de 8.400 m².

El monto de la operación se fijó en la suma de USD 4,5 millones: USD 1 millón en dinero en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades funcionales de departamentos, que representen el equivalente al 24,20% de los metros cuadrados propios, con un mínimo asegurado de 1.982 m².

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

Octubre 2019: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 30 de octubre de 2019, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 595 millones.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2019.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.

X. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2019	30.09.2018
Activo no corriente	80.850	108.731
Activo corriente	18.250	20.956
Total Activo	99.100	129.687
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	45.254	67.147
Interés no controlante	2.708	3.210
Total Patrimonio Neto	47.962	70.358
Pasivo no corriente	38.747	55.379
Pasivo corriente	12.391	3.950
Total Pasivo	51.138	59.329
Total Pasivo y Patrimonio Neto	99.100	129.687

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

XI. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2019	30.09.2018
Resultado operativo	7.710	8.643
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	361	566
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	8.071	9.209
Ingresos financieros	50	57
Costos financieros	-701	-739
Otros resultados financieros	-4.675	-4.375
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-6	-160
Resultados financieros, netos	-5.332	-5.217
Resultado antes de impuesto a las ganancias	2.738	3.992
Impuesto a las ganancias	-479	-503
Resultado del período de las operaciones continuadas	2.259	3.489
Resultado del período	2.259	3.489
<u>Atribuible a:</u>		
Accionistas de la sociedad controlante	2.003	2.805
Interés no controlante	257	685

XII. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.09.2019	30.09.2018
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	1.482	-407
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-1.715	1.347
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-271	-775
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-504	166
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	4.725	7.855
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	332	824
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-15	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	4.538	8.845

XIII. Índices comparativos con el mismo período inmediato anterior.

(en ARS millones)	30.09.2019		30.09.2018	
Liquidez				
ACTIVO CORRIENTE	18.250	1,47	20.956	5,31
PASIVO CORRIENTE	12.391		3.950	
Endeudamiento				
PASIVO TOTAL	51.138	1,13	59.329	0,88
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	45.254		67.148	
Solvencia				
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE AL CONTROLANTE	45.254	0,88	67.148	1,13
PASIVO TOTAL	51.138		59.329	
Inmovilización del Capital				
ACTIVO NO CORRIENTE	80.850	0,82	108.731	0,84
ACTIVO TOTAL	99.100		129.687	

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 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

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Ganancia del Período	2.259	3.489
Intereses financieros ganados	-53	-57
Intereses financieros perdidos	648	685
Impuesto a las ganancias	479	503
Depreciación y Amortización	52	42
EBITDA (no auditado)	3.385	4.662
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-6.278	-7.161
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-361	-566
Diferencia de cambio, neta	4.589	6.960
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-165	-354
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	255	-2.232
Otros costos financieros	52	54
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	6	160
EBITDA ajustado (no auditado)	1.484	1.524
Margen EBITDA Ajustado (no auditado)⁽¹⁾	72,89%	71,15%

(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, 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Ganancia bruta	1.827	1.909
Gastos de comercialización	-121	-184
Depreciación y amortización	52	42
NOI (no auditado)	1.759	1.767

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

XVI. Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Ganancia 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.

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 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del período	2.259	3.489
Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-6.278	-7.161
Depreciación y amortización	52	42
Diferencia de cambio, neta	4.589	6.960
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-165	-354
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	255	-2.232
Otros costos financieros	54	54
Impuesto diferido	477	482
Interés no controlante	-257	-685
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-361	-566
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	6	160
Recompra de obligaciones negociables	4	-
FFO Ajustado (no auditado)	636	190

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 generales realizadas en el mes de octubre de este año cuyo resultado determinara un cambio en el Poder Ejecutivo a partir del próximo diciembre con la consecuente incertidumbre en relación con las futuras decisiones políticas, económicas y sociales de la nueva administración. A esto se suma la situación de la región con cierta inestabilidad política y económica. 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

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

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 descritos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

Esperamos que durante 2020 IRSA Propiedades Comerciales continúe consolidándose como la compañía líder en real estate comercial en Argentina. Con más de 450.000 m2 de Área Bruta Locativa distribuidos entre los mejores shoppings y oficinas del país, un potencial para casi duplicar el 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.

Eduardo Elsztain

Presidente