

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

**Estados financieros separados al 30 de junio de 2020, presentados en
forma comparativa**

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Situación Financiera Separados al 30 de junio de 2020 y 2019

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

	Nota	30.06.20	30.06.19
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	7	87.874.856	61.356.679
Propiedades, planta y equipo	8	279.220	403.348
Propiedades para la venta	9	102.213	97.602
Activos intangibles	10	821.815	371.580
Derechos de uso	11	735.857	-
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	28.187.096	20.872.902
Créditos por ventas y otros créditos	13	4.676.335	797.039
Créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta		-	6.747
Inversiones en activos financieros	12	-	19.878
Total del Activo no corriente		122.677.392	83.925.775
Activo corriente			
Propiedades para la venta	9	6.768	1.585
Inventarios		32.264	34.441
Créditos por impuesto a las ganancias		10.802	6.042
Créditos por ventas y otros créditos	13	3.064.217	9.707.576
Inversiones en activos financieros	12	4.584.024	7.216.469
Instrumentos financieros derivados	12	6.436	8.021
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	1.896.187	3.763.469
Total del Activo corriente		9.600.698	20.737.603
TOTAL DEL ACTIVO		132.278.090	104.663.378
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		71.515.196	54.963.159
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		71.515.196	54.963.159
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	970.198	862.703
Préstamos	17	25.203.580	30.034.054
Pasivos por impuesto diferido	19	19.278.162	14.547.909
Otros pasivos	6	79.205	124.905
Provisiones	18	58.526	51.309
Total del Pasivo no corriente		45.589.671	45.620.880
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	2.982.401	2.601.798
Remuneraciones y cargas sociales		153.478	268.620
Préstamos	17	11.975.730	1.169.055
Instrumentos financieros derivados	12	21.320	572
Provisiones	18	33.401	39.294
Pasivo por arrendamiento		6.893	-
Total del Pasivo corriente		15.173.223	4.079.339
TOTAL DEL PASIVO		60.762.894	49.700.219
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		132.278.090	104.663.378

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros separados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Resultados Integrales Separados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 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)

	Nota	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	23	6.619.873	8.515.502	9.430.535
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	23	2.670.818	3.248.760	3.781.924
Costos	24	(3.664.895)	(4.405.956)	(4.942.556)
Ganancia bruta		5.625.796	7.358.306	8.269.903
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	18.885.087	(35.330.323)	11.259.076
Gastos generales y de administración	24	(1.071.751)	(1.179.909)	(1.000.991)
Gastos de comercialización	24	(726.790)	(507.807)	(630.600)
Otros resultados operativos, netos	25	30.385	(246.187)	178.849
Ganancia/(Pérdida) operativa		22.742.727	(29.905.920)	18.076.237
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	6.153.465	(186.963)	4.743.264
Ganancia/(Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		28.896.192	(30.092.883)	22.819.501
Ingresos financieros	26	725.641	92.401	190.243
Costos financieros	26	(3.248.977)	(3.159.036)	(2.335.409)
Otros resultados financieros	26	(4.510.000)	1.647.384	(6.046.484)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	26	(134.220)	(357.274)	(1.019.862)
Resultados financieros, netos		(7.167.556)	(1.776.525)	(9.211.512)
Ganancia/(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		21.728.636	(31.869.408)	13.607.989
Impuesto a las ganancias	19	(4.639.099)	6.096.750	6.016.154
Ganancia/(Pérdida) del ejercicio		17.089.537	(25.772.658)	19.624.143
Otros resultados integrales: (i)				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión en asociadas	6	(21.703)	-	-
Superávit por revaluación (ii)		273.460	-	-
Otros resultados integrales del ejercicio		251.757	-	-
Total de resultados integrales del ejercicio		17.341.294	(25.772.658)	19.624.143
Resultado por acción:				
Básico		135,62	(204,52)	155,73
Diluido		135,62	(204,52)	155,73

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias, con excepción del superávit por revaluación.

(ii) Ver Nota 15.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros separados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Separados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 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)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras Reservas	Resultados no asignados	Total Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2019	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.164.222	74.457.271	(41.968.492)	54.963.159
Resultado del ejercicio - Ganancia	-	-	-	-	-	-	17.089.537	17.089.537
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	251.757	-	251.757
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	-	(731.016)	(731.016)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	(42.699.509)	42.699.509	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	(58.241)	-	(58.241)
Saldos al 30 de junio de 2020	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.164.222	31.951.278	17.089.538	71.515.196

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Diferencia de conversión	Superávit por revaluación (1)	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2019	32.362.825	42.118.844	(24.398)	-	-	74.457.271
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	(21.703)	273.460	251.757
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	(731.016)	(41.968.493)	-	-	-	(42.699.509)
Cambios en el interés no controlante	-	-	(58.241)	-	-	(58.241)
Saldos al 30 de junio de 2020	31.631.809	150.351	(82.639)	(21.703)	273.460	31.951.278

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Separados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 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)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras Reservas	Resultados no asignados	Total Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2018	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.164.222	7.706.049	51.581.676	81.762.105
Ajuste de saldos iniciales (NIIF 9)	-	-	-	-	-	-	(41.178)	(41.178)
Saldos al 30 de junio de 2018 Ajustado	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.164.222	7.706.049	51.540.498	81.720.927
Resultado integral del ejercicio - Pérdida	-	-	-	-	-	-	(25.772.658)	(25.772.658)
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 29/10/2018	-	-	-	-	-	-	(1.007.548)	(1.007.548)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	-	-	-	-	-	66.775.620	(66.775.620)	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(24.398)	-	(24.398)
Reintegro de dividendos	-	-	-	-	-	-	46.836	46.836
Saldos al 30 de junio de 2019	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.164.222	74.457.271	(41.968.492)	54.963.159

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2018	-	7.706.049	-	7.706.049
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	32.362.825	34.412.795	-	66.775.620
Cambios en interés no controlante	-	-	(24.398)	(24.398)
Saldos al 30 de junio de 2019	32.362.825	42.118.844	(24.398)	74.457.271

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Separados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 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)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras Reservas	Resultados no asignados	Total Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2017	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.164.222	1.170.069	40.327.919	63.972.368
Resultado integral del ejercicio - Ganancia	-	-	-	-	-	-	19.624.143	19.624.143
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 31/10/2017	-	-	-	-	-	-	(1.834.406)	(1.834.406)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 31/10/2017	-	-	-	-	-	6.535.980	(6.535.980)	-
Saldos al 30 de junio de 2018	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.164.222	7.706.049	51.581.676	81.762.105

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2017	1.170.069	-	-	1.170.069
Asignación de resultados según A.G.O. y E del 31/10/2017	(1.170.069)	7.706.049	-	6.535.980
Saldos al 30 de junio de 2018	-	7.706.049	-	7.706.049

(1) Ver Nota 15.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros separados.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Separados por ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 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)

	Nota	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Actividades operativas:				
Efectivo generado por las operaciones	14	5.094.235	4.904.119	7.280.250
Impuesto a las ganancias pagado		(8.516)	(3.047)	(1.107.840)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>5.085.719</u>	<u>4.901.072</u>	<u>6.172.410</u>
Actividades de inversión:				
Adquisiciones de propiedades de inversión		(2.224.714)	(1.175.074)	(882.628)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(133.664)	(42.462)	(41.699)
Adquisiciones de activos intangibles		(34.189)	(147.488)	(100.485)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos		-	(200)	(211.956)
Préstamos otorgados, netos		(14.634)	9.380	(13.046)
Aumento de activos financieros		(7.489.946)	(23.102.316)	(23.861.956)
Disminución de activos financieros		10.891.014	24.137.631	17.731.699
Cobros por préstamos otorgados a partes relacionadas		4.514.451	1.074.297	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(9.102.575)	(963.312)	(65.056)
Anticipos a proveedores		(1.046.982)	(4.051.861)	(166.251)
Cobros por venta de propiedades de inversión		-	-	67.618
Adquisición de derechos de uso		(18.590)	-	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		4.435	-	82.262
Cobro por la venta de propiedad de inversión		115.067	-	-
Aportes irrevocables y de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(1.200.179)	(361.562)	(135.502)
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		505.701	493.324	825.193
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	5.448	-
Dividendos cobrados		666.117	6.547	469.944
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(4.568.688)</u>	<u>(4.117.648)</u>	<u>(6.301.863)</u>
Actividades de financiación:				
Cancelación de arrendamientos financieros		(18.576)	(17.622)	(10.253)
Préstamos obtenidos		10.288.810	3.302.239	-
Cancelación de préstamos		(10.188.414)	(2.966.913)	-
Cancelación de préstamo partes relacionadas		-	(1.568.245)	(2.491.270)
Emisión de obligaciones negociables		-	-	6.589.764
Préstamos obtenidos con partes relacionadas		-	-	983.133
Resultado por recompra de obligaciones negociables, neto		(84.741)	(80.546)	-
Cobro de instrumentos financieros derivados		485.325	1.574.248	1.418.687
Pago de instrumentos financieros derivados		(536.302)	(951.012)	(864.599)
Intereses pagados		(2.935.996)	(2.789.467)	(1.813.063)
Reintegro de dividendos		-	46.836	-
Dividendos pagados		(730.269)	(1.007.548)	(1.834.406)
Préstamos de corto plazo, netos		1.275.042	346.474	(39.532)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación		<u>(2.445.121)</u>	<u>(4.111.556)</u>	<u>1.938.461</u>
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(1.928.090)</u>	<u>(3.328.132)</u>	<u>1.809.008</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio	12	3.763.469	7.167.297	4.743.853
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo		61.105	(54.915)	621.313
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(297)	(20.781)	(6.877)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	12	<u>1.896.187</u>	<u>3.763.469</u>	<u>7.167.297</u>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros separados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí Cohn
Síndico titular

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (UNLP)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

(Socio)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Daniel Ablovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

1. Información General

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A. ("IRSA Propiedades Comerciales" o "la Sociedad"), es una compañía argentina de bienes raíces dedicada principalmente a la tenencia, locación, administración, desarrollo, operación y adquisición de centros comerciales y oficinas, con una posición preponderante dentro del mercado argentino. IRSA Propiedades Comerciales fue constituida en 1889 bajo el nombre "SAMAP" y, hasta 1984, fue el operador del principal mercado de productos frescos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El principal activo era el histórico edificio del Mercado de Abasto que sirvió de sede del mercado desde 1889 hasta 1984, cuando interrumpió gran parte de sus operaciones.

Desde el momento en que la Sociedad fue adquirida por IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA en adelante) en 1994, ha crecido a través de una serie de adquisiciones y proyectos de desarrollo que culminaron en una reorganización societaria, de la cual derivó la estructura organizativa y la anterior razón social Alto Palermo S.A..

Al cierre de los presentes estados financieros separados (en adelante estados financieros), la Sociedad opera 333.062 m2 en 14 centros comerciales, 115.640 m2 en 8 edificios de oficinas premium y extensas reservas de tierra para futuros desarrollos comerciales. La Sociedad es operadora y titular de participaciones mayoritarias (con la salvedad de La Ribera Shopping que posee el 50% de participación) en una cartera de catorce centros comerciales operativos en Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Paseo Alcorta, Alto Palermo, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil) y el resto se encuentran ubicados en diferentes provincias (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera en la Ciudad de Córdoba, Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén y La Ribera Shopping en la Ciudad de Santa Fe) y posee la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos, en la Provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ver Nota 36 a los estados financieros consolidados por ventas de pisos de oficina con posterioridad al cierre del presente ejercicio económico.

Las acciones de la Sociedad se negocian en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (MERVAL: IRCP) y en el NASDAQ de Estados Unidos de América (NASDAQ: IRCP).

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 10 de septiembre de 2020.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros separados

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros fueron aplicadas.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debió ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

Véase nuestro informe de fecha 10/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social".
- La diferencia de conversión fue reexpresada en términos reales.
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.
- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas en la aplicación inicial, es decir al 30 de junio de 2016.

En relación al índice de inflación a ser utilizado. De acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). Las tablas a continuación muestran la evolución de dichos índices en los últimos tres ejercicios anuales y al 30 de junio de 2020 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2018</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2019</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2020</u>	<u>Acumulado 3 años al</u> <u>30 de junio de 2020</u>
Anual	29%	56%	43%	128%

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2020 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Nuevas normas contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados se encuentran expuestas en Nota 2 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020.

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2020 y 2019 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.1.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 el peso argentino ha sufrido una caída de su valor respecto del dólar estadounidense al 66%, 47% y 74%, respectivamente, lo que genera un impacto en la comparabilidad de las cifras expuestas en los presentes estados financieros, originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros activos y pasivos, nominados en moneda extranjera.

3. Adquisiciones y disposiciones

Ver adquisiciones y disposiciones en Nota 4 a los estados financieros consolidados.

4. Administración del riesgo financiero

Principios y procedimientos de administración de riesgo

La función de administración de riesgo se ejerce con respecto a los riesgos financieros. El riesgo financiero comprende el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), el riesgo crediticio, el riesgo de liquidez y el riesgo de capital.

Ver la descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo en la Nota 5 de los estados financieros consolidados.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado de la Sociedad surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés y riesgos de precio de acciones, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos del mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Los ejemplos de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra, y los cambios en varios factores pueden tener correlación; por ejemplo, variaciones en la tasa de interés y variaciones en el tipo de cambio de moneda extranjera.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de mercado en la Nota 5 (a) de los estados financieros consolidados.

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos, pero opera en varias monedas extranjeras. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta al riesgo de moneda extranjera. Este riesgo aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

Véase nuestro informe de fecha 10/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Las actividades de la Sociedad se desarrollan principalmente en Argentina, donde el peso argentino es la moneda funcional. Sin embargo, en el curso habitual de los negocios, la Sociedad opera en monedas distintas a su moneda funcional, siendo la más representativa el dólar estadounidense. La exposición financiera neta al dólar estadounidense se administra caso por caso, utilizando diferentes instrumentos derivados y/o préstamos en moneda extranjera. La exposición a otras monedas extranjeras no ha sido significativa a la fecha.

Al 30 de junio de 2020 y 2019 el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad expresados en moneda extranjera equivale a la suma de \$ 25.734,5 millones (pasivo) y \$ 22.477,6 millones (activo), respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación del 10 % de la moneda extranjera disminuiría la ganancia antes de impuestos por un monto de \$ 2.573,5 millones y \$ 2.247,8 millones, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente. Una depreciación del 10 % del dólar estadounidense tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

Este análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de moneda extranjera de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en el tipo de cambio sobre los instrumentos financieros podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en este análisis.

Por otra parte, la Sociedad también utiliza instrumentos derivados, como contratos de tipo de cambio futuro, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2020 y 2019 existían contratos de tipo de cambio futuro en moneda extranjera por \$14,9 (pasivo neto) y \$ 7,4 (activo neto) millones respectivamente (ver Nota 12).

Riesgo de tasa de interés

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo e instrumentos financieros derivados.

El objetivo primario de las actividades de inversión de la Sociedad es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo, la Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes títulos, tanto públicos como privados y fondos comunes de inversión. Dado que las inversiones en este tipo de instrumentos financieros sujetas a estos riesgos no son significativas, los cambios en las tasas de interés de mercado no tienen efectos directos relevantes sobre los resultados de la Sociedad.

El riesgo de tasa de interés de la Sociedad principalmente surge de los préstamos a largo plazo (Nota 17). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen a la Sociedad al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados.

Ver en Nota 17, desglose de préstamos a tasa fija y tasa variable de la Sociedad por moneda de emisión (excluidos arrendamientos financieros) por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019.

La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio disminuiría la ganancia antes de impuestos por un monto de \$ 3,4 y \$ 3,2 millones, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente. Una disminución del 1% en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

El análisis de sensibilidad sólo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de tasa de interés de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en las tasas de interés podría variar significativamente del impacto que se muestra en el análisis de sensibilidad.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Otros riesgos de precio

La Sociedad está expuesta al riesgo de precio propio de las inversiones en acciones que mantiene de compañías públicas, las cuales fueron clasificadas en el estado de situación financiera como "a valor razonable con cambios en resultados".

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el valor total de las inversiones de la Sociedad en acciones de compañías públicas equivale a la suma de \$ 69,5 y \$ 476,0 millones. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10 % de los precios de las acciones en cartera disminuiría en \$ 7,0 y \$ 47,6 millones la ganancia antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente. Un aumento del 10 % de estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

Este análisis de sensibilidad sólo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de precios de los títulos de capital de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en los precios de las acciones en cartera podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en este análisis.

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad.

La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes, uso de instrumentos financieros derivados y créditos pendientes de cobro.

Ver detalles de la política de administración del riesgo crediticio en la Nota 5 (b) de los estados financieros consolidados.

La política de la Sociedad es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera (Nota 12).

El principal objetivo de la Sociedad al mantener instrumentos financieros derivados consiste en administrar el riesgo de moneda extranjera y de interés.

La política de la Sociedad es administrar el riesgo crediticio de los créditos por ventas y otros créditos a través de la definición de límites comerciales. Se asignan límites crediticios internos a todas las contrapartes significativas de la Sociedad.

Los créditos por ventas de actividades inmobiliarias se derivan principalmente de alquileres y servicios de centros comerciales, edificios de oficinas y otras propiedades de alquiler y ventas de propiedades para la venta y de inversión (principalmente propiedades sin desarrollar y propiedades de alquiler). La Sociedad tiene una gran base de clientes y no depende de un único cliente. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes en ninguna de las líneas de negocio. La máxima exposición al riesgo crediticio de la Sociedad está representada por el valor contable de estos créditos en el estado de situación financiera después de deducir la provisión por créditos incobrables (Nota 13).

Administración del riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta al riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de liquidez en la Nota 5 (c) de los estados financieros consolidados.

Las tablas muestran los pasivos financieros incluyendo los instrumentos financieros derivados de la Sociedad, agrupados por vencimiento. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y, por lo tanto, no se corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Cuando el interés establecido no sea fijo, el monto presentado se determina por referencia a las condiciones existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Al 30 de junio de 2020						
Deudas comerciales y otras deudas	1.869.203	55.772	-	9.633	-	1.934.608
Instrumentos financieros derivados	21.320	-	-	-	-	21.320
Préstamos (excluyendo los pasivos por arrendamiento financiero)	13.461.935	1.337.585	26.541.165	-	-	41.340.685
Pasivo por arrendamiento	7.860	-	-	-	-	7.860
Total	15.360.318	1.393.357	26.541.165	9.633	-	43.304.473
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Al 30 de junio de 2019						
Deudas comerciales y otras deudas	1.039.927	17.567	2.088	-	-	1.059.582
Instrumentos financieros derivados	572	-	-	-	-	572
Préstamos (excluyendo los pasivos por arrendamiento financiero)	4.180.134	2.469.691	1.911.716	23.452.835	-	32.014.376
Arrendamientos financieros	15.779	5.534	1.236	-	-	22.549
Total	5.236.412	2.492.792	1.915.040	23.452.835	-	33.097.079

Administración del riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros de corto y largo plazo. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos se analiza con mayor detalle en la Nota 17. El patrimonio se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de capital en la Nota 5 (d) de los estados financieros consolidados.

La siguiente tabla detalla los indicadores que se consideran claves en relación con la administración de la estructura de capital de la Sociedad. Los valores de estos indicadores se encuentran dentro de los rangos previamente establecidos por la estrategia de la Sociedad.

	30.06.20	30.06.19
Ratio de apalancamiento (i)	34,21%	36,21%
Ratio de endeudamiento (ii)	41,79%	42,60%

- (i) Calculado como el total de los préstamos corrientes y no corrientes sobre el total de los préstamos corrientes y no corrientes más el patrimonio.
- (ii) Calculado como el total de los préstamos corrientes y no corrientes sobre el total de las propiedades a valor razonable (incluidas las propiedades para la venta, propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y unidades a recibir por permutas).

Otros riesgos no financieros

Ver detalles de otros riesgos no financieros en la Nota 5.1 de los estados financieros consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

5. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

Las políticas contables significativas de la Sociedad están enunciadas en la Nota 2 de los estados financieros consolidados.

Ver descripción de las estimaciones contables y supuestos críticos de la Sociedad en la Nota 3 de los estados financieros consolidados.

6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La Sociedad lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos. Ver Notas 2.3 y 8 de los estados financieros consolidados para políticas contables utilizadas, restricciones, compromisos y otros asuntos relativos a estas inversiones.

La evolución de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 fue la siguiente:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo al inicio del ejercicio	20.747.997	20.781.674
Ajuste de saldos iniciales NIIF 9	-	(41.178)
Aportes irrevocables (Nota 28)	1.200.179	74.357
Aportes de capital (Nota 28)	-	287.205
Prima de emisión (Nota 28)	-	101.608
Participación en las ganancias, netas	6.153.465	(186.963)
Venta de subsidiarias (ii) (Nota 28)	(1.394.332)	(185.657)
Adquisición de participación en asociadas (iii) (Nota 28)	2.175.161	200
Cambios en el interés no controlante (iv)	(58.241)	(24.398)
Otros resultados integrales	(21.703)	-
Baja de llave	-	(703)
Dividendos distribuidos (Nota 28)	(694.635)	(58.148)
Saldo al cierre del ejercicio (i)	<u>28.107.891</u>	<u>20.747.997</u>

- (i) Incluye (\$ 79.205) y (\$ 124.905) al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente, correspondientes a la participación en Fibesa S.A. y Entretenimiento Universal S.A. expuesto en Otros pasivos.
- (ii) Corresponde a la venta de la participación de La Maltería S.A.. Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados.
- (iii) Corresponde principalmente a la adquisición de la participación de TGLT S.A.. Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados.
- (iv) Corresponde a cambios en el interés no controlante generado por la prima de emisión de La Arena S.A.

Ver Nota 4 de los estados financieros consolidados para información sobre las adquisiciones y disposiciones de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos realizadas durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019, así como también la participación de la Sociedad en los resultados integrales de estas compañías, para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018.

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales		
	30.06.20	30.06.19	30.06.20	30.06.19	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Subsidiarias							
Panamerican Mall S.A.	80,00%	80,00%	15.539.903	11.336.832	4.787.882	393.305	2.809.922
Torodur S.A.	100,00%	100,00%	5.270.970	3.548.230	571.062	(241.047)	713.837
Arcos del Gourmet S.A.	90,00%	90,00%	1.574.794	1.129.053	445.741	(252.675)	132.731
Shopping Neuquén S.A.	99,95%	99,95%	706.193	700.702	5.491	(236.060)	7.739
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (5) (4)(3)	95,40%	95,40%	437.037	298.866	136.887	28.740	65.413
Entertainment Holdings S.A.	70,00%	70,00%	115.060	342.635	(169.501)	(191.794)	5.767
Pareto S.A.	69,96%	69,96%	65.038	85.589	(20.550)	(16.169)	-
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	53,68%	53,68%	54.892	89.599	(34.707)	(18.446)	(12.992)
Entretenimiento Universal S.A. (2)	3,75%	3,75%	(1.133)	457	(1.423)	(21)	(183)
Fibesa S.A. (2)	97,00%	97,00%	(78.072)	(124.905)	118.338	202.525	72.689
La Maltería S.A. (6)	-	99,99%	-	1.161.158	233.118	873.761	-
Asociadas							
Tarshop S.A.	-	-	-	-	-	2.668	(23.018)
TGLT S.A. (6) (7)	30,20%	-	2.059.346	-	(115.759)	-	-
Negocios conjuntos							
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	2.101.179	1.869.169	184.792	(583.899)	876.835
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (5)	50,00%	50,00%	262.684	310.612	(9.609)	(147.851)	94.524
			28.107.891	20.747.997	6.131.762	(186.963)	4.743.264

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
Subsidiarias						
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	397.661.435	497.077	5.984.852	19.424.877
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	1.735.435.048	1.733.354	485.015	5.184.923
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81.082	497.642	1.721.187
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53.511.353	53.540	5.494	706.541
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	32.503.379	46.433	(274.539)	271.093
Pareto S.A.	Argentina	Diseño y desarrollo de software	81.500	117	(29.127)	49.582
Centro de entretenimiento La Plata S.A. (5)(4)(3)	Argentina	Servicios Inmobiliarios	25.745	2.710	(16.072)	80.255
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25.054	(64.650)	102.251
Entretenimiento Universal S.A.	Argentina	Organización de eventos y otros	825	22	(38.224)	(30.299)
Fibesa S.A.	Argentina	Mandataria	(i)	2.395	28.556	88.178
Asociadas						
TGLT S.A. (6)	Argentina	Inmobiliaria	279.502.813	924.991	(311.273)	6.003.688
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.	Argentina	Inmobiliaria	163.039.244	326.078	369.586	4.140.211
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (5)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	27.750	(19.217)	504.345

- (1) La concesión finalizó el 18 de noviembre de 2018. Al 30 de junio de 2020 se encuentra en liquidación.
- (2) Expuesto en otros pasivos.
- (3) Corresponde al resultado por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente.
- (4) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo normas internacionales de información financiera.
- (5) Valor nominal por acción \$100.
- (6) Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados.
- (7) Incluye \$ (21.703) incluidos en otros resultados integrales.
- (i) Corresponde a 2.323.126 acciones, valor nominal por acción \$1 con derecho a 5 votos.

Véase nuestro informe de fecha 10/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 fue la siguiente:

	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reserva de tierras	Propiedades en desarrollo	Total
	3	2	2	2	
Jerarquía de valor razonable					
Valor razonable al 30 de junio 2018	74.088.267	18.510.123	2.583.561	592.869	95.774.820
Altas	310.986	44.149	492.933	318.228	1.166.296
Transferencias	97.529	-	-	-	97.529
Costos iniciales de arrendamientos	2.533	6.246	-	-	8.779
Cesión(ii)	-	-	(351.142)	-	(351.142)
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(3.663)	(5.617)	-	-	(9.280)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	<u>(35.577.574)</u>	<u>(1.040.052)</u>	<u>1.140.561</u>	<u>146.742</u>	<u>(35.330.323)</u>
Valor razonable al 30 de junio 2019	38.918.078	17.514.849	3.865.913	1.057.839	61.356.679
Altas (iv)	353.275	7.691.651	1.183	678.901	8.725.010
Bajas (iii)	-	(1.165.024)	(389.084)	(120.713)	(1.674.821)
Transferencias	43.711	533.192	-	-	576.903
Costos iniciales de arrendamientos	14.257	2.217	-	-	16.474
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(8.036)	(2.440)	-	-	(10.476)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	<u>(743.608)</u>	<u>17.127.615</u>	<u>2.217.053</u>	<u>284.027</u>	<u>18.885.087</u>
Valor razonable al 30 de junio 2020	38.577.677	41.702.060	5.695.065	1.900.054	87.874.856

- (i) Al 30 de junio de 2020 y 2019, el cargo por amortizaciones ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$10.476 y \$9.280 respectivamente, en el estado de resultados integrales (Nota 24).
- (ii) Cesión del predio Maltería Hudson a la subsidiaria La Maltería S.A.
- (iii) Baja por permuta en la "parcela 1" del terreno Caballito Ferro incluida en Reserva de tierras y baja por venta de pisos del edificio "200 Della Paolera" incluida en Oficinas y otras propiedades de alquiler Ver Nota 4 a los Estados Financieros Consolidados)
- (iv) Incluye la incorporación del edificio Catalinas dentro de Oficinas y otras propiedades para alquiler.
- (v) Incluye la transferencia de Astor Berutti en Centros comerciales y de los pisos 22 y 23 del Edificio Intercontinental en Oficinas y otras propiedades para alquiler. Está última transferencia generó el superávit por revaluación (Ver Nota 17 a los Estados Financieros Consolidados).

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados integrales:

	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 23)	6.312.374	8.491.408	9.169.883
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 23)	2.670.818	3.248.760	3.781.924
Costos por alquileres y servicios (Nota 24)	(3.585.199)	(4.357.011)	(4.874.867)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	18.219.214	(35.330.323)	11.251.988
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (i) (ii)	936.789	-	23.016

- (i) Al 30 de junio de 2020 comprende \$3.844.- y \$359.939.- por la prestación dineraria y no dineraria, respectivamente, correspondiente a la permuta del terreno Caballito Ferro, y \$573.006 por la venta de los pisos 10 y 11 del edificio de oficinas "200 Della Paolera". Al 30 de junio de 2018 \$23.016 corresponden a la venta del piso 2 del Edificio Intercontinental.
- (ii) Al 30 de junio de 2020 corresponden \$ 665.873 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (\$ 92.867 por el terreno Caballito Ferro y 573.006 por el edificio "200 Della Paolera") y \$ 270.916 por el resultado realizado en ejercicios anteriores (atribuible al terreno Caballito Ferro). Al 30 de junio de 2018 corresponden \$ 7.088 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio y \$ 15.928 por el resultado realizado en ejercicios anteriores.

Ciertas propiedades de inversión de la Sociedad fueron hipotecadas o gravadas de otro modo para garantizar algunos de los préstamos y otros pasivos de la Sociedad. El valor contable de esas propiedades Al 30 de junio de 2020 y 2019 es el siguiente:

	30.06.20	30.06.19
Córdoba Shopping (i)	1.266.128	1.312.510
Total	1.266.128	1.312.510

- (i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a \$ 113,5 millones y \$ 117,6 millones al 30 de junio 2020 y 30 de junio de 2019, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera).

Para más detalles sobre estimaciones y supuestos realizados, véase en Nota 9 a los estados financieros consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

8. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 fue la siguiente:

	Otros edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipo	Rodados	Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2018						
Costos	466.951	185.201	1.234.626	19.250	832	1.906.860
Depreciación acumulada	(229.946)	(140.153)	(1.093.313)	(15.752)	-	(1.479.164)
Valor residual al 30 de junio de 2018	237.005	45.048	141.313	3.498	832	427.696
Altas	-	12.254	36.644	-	-	48.898
Depreciación (i)	(17.062)	(8.348)	(44.836)	(3.000)	-	(73.246)
Saldos al 30 de junio de 2019	219.943	48.954	133.121	498	832	403.348
Costos	466.951	197.455	1.271.270	19.250	832	1.955.758
Depreciación acumulada	(247.008)	(148.501)	(1.138.149)	(18.752)	-	(1.552.410)
Valor residual al 30 de junio de 2019	219.943	48.954	133.121	498	832	403.348
Altas	92.030	10.417	31.217	-	-	133.664
Bajas	-	(1.598)	(2.837)	-	-	(4.435)
Transferencias	(168.578)	-	(14.557)	-	-	(183.135)
Depreciación (i)	(15.191)	(9.562)	(44.971)	(498)	-	(70.222)
Saldos al 30 de junio de 2020	128.204	48.211	101.973	-	832	279.220
Costos	390.403	206.274	1.285.093	19.250	832	1.901.852
Depreciación acumulada	(262.199)	(158.063)	(1.183.120)	(19.250)	-	(1.622.632)
Valor residual al 30 de junio de 2020	128.204	48.211	101.973	-	832	279.220

(i) Al 30 de junio de 2020 y 2019, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$55.747 y \$56.745, en "Gastos generales y de administración" por \$14.424 y \$15.852 y en "Gastos de comercialización" por \$51 y \$649, en el estado de resultados integrales (Nota 24).

Al 30 de junio de 2020 y 2019 no existen obras en curso incluidas en este rubro. Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019 no se realizaron activaciones de costos financieros.

Ninguna de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad ha sido hipotecada o gravada de otro modo para garantizar préstamos de la Sociedad u otros pasivos.

9. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2018	2.477	224.165	226.642
Altas	-	15.977	15.977
Transferencias	1.156	(97.529)	(96.373)
Desvalorización	-	(45.804)	(45.804)
Bajas (i)	(1.255)	-	(1.255)
Al 30 de junio de 2019	2.378	96.809	99.187
Altas	-	15.263	15.263
Bajas (i) (ii)	(68)	(18.937)	(19.005)
Transferencias	13.536	-	13.536
Al 30 de junio de 2020	15.846	93.135	108.981

(i) Al 30 de junio de 2020 y 2019 el costo de venta de propiedades se incluye dentro de "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 24).

(ii) Baja por permuta de "Torre 1" sobre el espacio aéreo del supermercado Coto (Ver nota 4 a los estados financieros consolidados)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019 no se realizaron activaciones de costos financieros.

Ninguna de las propiedades para la venta de la Sociedad fue hipotecada o gravada de otro modo para garantizar préstamos de la Sociedad u otros pasivos.

El siguiente es un resumen detallado de las propiedades para la venta de la Sociedad por tipo al 30 de junio 2020 y 2019:

Descripción	Valor de libros al		Fecha de adquisición
	30.06.20	30.06.19	
Propiedades sin desarrollar:			
Espacio aéreo Coto	34.385	52.926	sep-97
Terreno Córdoba	33.427	43.883	may-15
Terreno Córdoba (Shopping)	25.321	-	dic-06
Total propiedades sin desarrollar	93.133	96.809	
Propiedades terminadas:			
Condominios II	2.310	2.378	nov-13
Astor Berutti	13.538	-	mar-20
Total propiedades terminadas	15.848	2.378	
Total propiedades para la venta	108.981	99.187	
No corriente	102.213	97.602	
Corriente	6.768	1.585	
Total	108.981	99.187	

10. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 fue la siguiente:

	Software	Derechos a recibir unidades (ii)	Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2018				
Costos	233.625	129.395	63.138	426.158
Amortización acumulada	(67.032)	-	(54.718)	(121.750)
Valor residual al 30 de junio de 2018	166.593	129.395	8.420	304.408
Altas	146.728	760	-	147.488
Transferencias	-	(1.156)	-	(1.156)
Amortizaciones (i)	(70.740)	-	(8.420)	(79.160)
Saldos al 30 de junio de 2019	242.581	128.999	-	371.580
Costos	380.353	128.999	63.138	572.490
Amortización acumulada	(137.772)	-	(63.138)	(200.910)
Valor residual al 30 de junio de 2019	242.581	128.999	-	371.580
Altas	20.743	631.845	-	652.588
Bajas	(4.649)	-	-	(4.649)
Transferencias	-	(64.045)	-	(64.045)
Amortizaciones (i)	(133.659)	-	-	(133.659)
Saldos al 30 de junio de 2020	125.016	696.799	-	821.815
Costos	396.447	696.799	63.138	1.156.384
Amortización acumulada	(271.431)	-	(63.138)	(334.569)
Valor residual al 30 de junio de 2020	125.016	696.799	-	821.815

(i)

(ii) Al 30 de junio de 2020 y 2019, el cargo por amortización ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$52.571 y \$25.511, en "Gastos generales y de administración" por \$79.951 y \$52.487 y en "Gastos de comercialización" por \$1.137 y \$1.162, en el estado de resultados integrales (Nota 24).

(ii) Corresponde a créditos en especie que representan el derecho a recibir departamentos en el futuro mediante permuta. (Ver nota 4 a los Estados Financieros Consolidados)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

11. Derechos de uso

	<u>30.06.20</u>
Centros Comerciales (Nota 23)	723.240
Maquinarias y equipos	12.617
Total derechos de uso	<u>735.857</u>
No corriente	735.857
Total	<u>735.857</u>
Resultado	
	<u>30.06.20</u>
Centros Comerciales	(226.597)
Maquinarias y equipos	(8.737)
Total amortizaciones y depreciaciones (i)	<u>(235.334)</u>

La evolución de los derechos de uso de la Sociedad durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	<u>30.06.20</u>
Saldo al inicio de ejercicio	<u>-</u>
Altas (ii)	971.191
Amortizaciones y depreciaciones	(235.334)
Saldo al cierre de ejercicio	<u>735.857</u>

- (i) Al 30 de junio de 2020, el cargo por amortización ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$229.904 y en "Gastos generales y de administración" por \$5.430 (Nota 24).
- (ii) Ver Nota 2.2

12. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto de las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 de los estados financieros consolidados.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2020 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2020						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 13)	7.254.343	-	-	7.254.343	1.010.387	8.264.730
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	69.533	-	69.533	-	69.533
- Bonos	-	4.452.793	-	4.452.793	-	4.452.793
- Fondos de inversión	-	61.698	-	61.698	-	61.698
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	6.436	6.436	-	6.436
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	248.025	-	-	248.025	-	248.025
- Inversiones a corto plazo	63.999	1.584.163	-	1.648.162	-	1.648.162
Total del Activo	<u>7.566.367</u>	<u>6.168.187</u>	<u>6.436</u>	<u>13.740.990</u>	<u>1.010.387</u>	<u>14.751.377</u>

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	827.954	3.124.645	3.952.599
Instrumentos financieros derivados	21.320	-	21.320
Préstamos (Nota 17)	37.179.310	-	37.179.310
Total del Pasivo	38.028.584	3.124.645	41.153.229

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2019 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de junio de 2019							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 13)	3.323.625	-	-	-	3.323.625	7.486.342	10.809.967
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías publicas	-	476.004	-	-	476.004	-	476.004
- Bonos	-	3.775.665	-	965.940	4.741.605	-	4.741.605
- Fondos de inversión	-	2.018.738	-	-	2.018.738	-	2.018.738
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	8.021	-	8.021	-	8.021
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	2.757.255	-	-	-	2.757.255	-	2.757.255
- Inversiones a corto plazo	-	1.006.214	-	-	1.006.214	-	1.006.214
Total del Activo	6.080.880	7.276.621	8.021	965.940	14.331.462	7.486.342	21.817.804

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	1.060.183	2.404.318	3.464.501
Instrumentos financieros derivados	572	-	572
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros) (Nota 17)	31.181.380	-	31.181.380
Total del Pasivo	32.242.135	2.404.318	34.646.453

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable.

Los pasivos contabilizados a costo amortizado también incluyen pasivos de arrendamientos financieros en los cuales la Sociedad es el arrendatario y que, por lo tanto, deben ser calculados de acuerdo con la NIIF 16 "Arrendamientos". Los arrendamientos financieros se excluyen del alcance de la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información para revelar".

El siguiente es un detalle del valor en libros de los instrumentos financieros reconocidos, los cuales fueron compensados en los estados de situación financiera:

	30.06.20			30.06.19		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
Activos financieros						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables)	7.124.622	(417.336)	6.707.286	3.164.317	(158.522)	3.005.795
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	(2.342.479)	417.336	(1.925.143)	(1.216.067)	158.522	(1.057.545)

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019 no se presentaron transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los resultados generados por los instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de “Resultados financieros, netos” (Nota 26) y “Otros resultados operativos” (Nota 25) en el estado de resultados integrales y pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2020			
Intereses ganados	725.641	-	725.641
Intereses perdidos	(3.066.877)	-	(3.066.877)
Diferencia de cambio, neta	(4.493.012)	-	(4.493.012)
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-	22.619	22.619
Pérdida por instrumentos financieros derivados	-	(70.741)	(70.741)
Otros costos financieros	(182.100)	-	(182.100)
Resultado por recompra de obligaciones negociables	31.134	-	31.134
Intereses generados por créditos operativos	51.375	-	51.375
Resultado neto	(6.933.839)	(48.122)	(6.981.961)
	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2019			
Intereses ganados	92.401	-	92.401
Intereses perdidos	(2.935.789)	-	(2.935.789)
Diferencia de cambio, neta	146.399	-	146.399
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-	953.626	953.626
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-	540.842	540.842
Otros costos financieros	(223.247)	-	(223.247)
Resultado por recompra de obligaciones negociables	6.517	-	6.517
Intereses generados por créditos operativos	69.011	-	69.011
Resultado neto	(2.844.708)	1.494.468	(1.350.240)
	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2018			
Intereses ganados	190.243	-	190.243
Intereses perdidos	(2.095.639)	-	(2.095.639)
Diferencia de cambio, neta	(8.097.447)	-	(8.097.447)
Pérdida por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-	1.333.471	1.333.471
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-	717.492	717.492
Otros costos financieros	(239.770)	-	(239.770)
Intereses generados por créditos operativos	4.613	-	4.613
Resultado neto	(10.238.000)	2.050.963	(8.187.037)

La Sociedad utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3, ver Nota 14 de los estados financieros consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

13. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2020 y 2019:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Deudores por alquileres y servicios	981.784	1.122.216
Cheques de pago diferido	258.010	768.948
Aplanamiento de contratos escalonados	289.045	460.125
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	335.293	256.651
Deudores por venta de propiedades	16.263	43.020
Deudores por financiación al consumo	16.441	23.498
Menos: Previsión para deudores incobrables	<u>(524.015)</u>	<u>(305.116)</u>
Total créditos por ventas	<u>1.372.821</u>	<u>2.369.342</u>
Adelantos a proveedores	413.289	504.704
Gastos pagados por adelantado	209.556	226.334
Otros créditos fiscales	98.497	78.254
Préstamos otorgados	78.097	66.916
Gastos a recuperar	32.483	7.623
Otros	22.887	6.877
Menos: Previsión otros créditos incobrables	<u>(164)</u>	<u>(236)</u>
Total otros créditos	<u>854.645</u>	<u>890.472</u>
Partes relacionadas (Nota 28)	<u>5.513.085</u>	<u>7.244.801</u>
Total créditos por ventas y otros créditos	<u>7.740.551</u>	<u>10.504.615</u>
No corriente	4.676.335	797.039
Corriente	<u>3.064.217</u>	<u>9.707.576</u>
Total	<u>7.740.552</u>	<u>10.504.615</u>

Los créditos no corrientes vencen en un plazo máximo de 4 años a partir de la fecha de cierre de los ejercicios 2020 y 2019 respectivamente.

Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos corrientes se aproximan a sus valores contables debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos no corrientes se aproximan a sus valores contables, ya que el impacto del descuento no es significativo.

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera netos de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de créditos están analizados en detalle en la Nota 2.15 de los estados financieros consolidados.

La evolución de la previsión para deudores incobrables de la Sociedad fue la siguiente:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Saldos al inicio del ejercicio	<u>(305.352)</u>	<u>(379.985)</u>
Altas (Nota 24)	(266.420)	(103.427)
Recuperos (Nota 24)	9.195	42.249
Utilizaciones	273	5.608
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	<u>38.125</u>	<u>130.203</u>
Saldos al cierre del ejercicio	<u>(524.179)</u>	<u>(305.352)</u>

Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales (Nota 24). Los montos cargados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

Los créditos por ventas de la Sociedad comprenden varias clases. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 4 (b)).

La Sociedad también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Debido a las características distintivas de cada tipo de créditos, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2020 y 2019 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera):

Clases de créditos	Vencidos			A vencer	Provisionados	Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Arrendamientos y servicios	133.837	50.667	50.667	1.121.388	507.574	1.864.133
Financiación al consumo	-	-	-	-	16.441	16.441
Venta de propiedades	5.421	5.421	5.421	-	-	16.263
Total al 30 de junio de 2020	139.258	56.088	56.088	1.121.388	524.015	1.896.837
Arrendamientos y servicios	162.879	37.756	37.756	2.087.931	281.618	2.607.940
Financiación al consumo	-	-	-	-	23.498	23.498
Venta de propiedades	14.340	14.339	14.341	-	-	43.020
Total al 30 de junio de 2019	177.219	52.095	52.097	2.087.931	305.116	2.674.458

Arrendamientos y servicios a cobrar de las propiedades de inversión:

Los créditos por ventas relacionados con arrendamientos y servicios de los centros comerciales y oficinas representan el 98,4% y 97,5% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente. La Sociedad tiene una amplia base de clientes y no depende de ninguno en particular. Los arrendamientos y servicios a cobrar no vencidos ni provisionados se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes para los que no existe una calificación crediticia externa disponible. La mayoría de estos clientes poseen una antigüedad mínima de seis meses. Los nuevos clientes con menos de seis meses de antigüedad son regularmente monitoreados.

Ver Nota 36 a los estados financieros consolidados por impacto de la pandemia por COVID-19.

Al 30 de junio de 2020 y 2019, la Sociedad registró pérdidas netas por desvalorización de créditos por alquileres y servicios por un valor de \$ 264.282 y \$ 74.236, respectivamente.

Créditos por financiación al consumo:

Los créditos por ventas relacionados con actividades residuales de financiación al consumo de la Sociedad representan solamente el 0,8% y 0,9% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente.

Al 30 de junio de 2020 y 2019, la Sociedad ha registrado un recupero del resultado neto por desvalorización de créditos por financiación al consumo por (\$7.057) y (\$13.058), respectivamente. La estimación de riesgo crediticio es compleja y requiere del uso de modelos de calificación y puntuación, claves para la medición de los riesgos de incumplimiento. En la medición de riesgos de crédito de los consumos por tarjeta de crédito y adelantos en efectivo, la Sociedad considera dos componentes: (i) la probabilidad de incumplimiento por cliente o contraparte, y (ii) la tasa de recuperación probable de las obligaciones en mora. Los modelos se revisan con regularidad para vigilar su eficacia en relación con el desempeño real y en caso de ser necesario, para optimizarlo.

Créditos por venta de propiedades:

Los créditos por ventas relacionados con la venta de propiedades representan el 0,8% y 1,6% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente. Estos créditos, por lo general, se cobran a su vencimiento y están garantizados con hipotecas sobre las propiedades, por lo que el riesgo crediticio de los montos pendientes de cobro se considera bajo.

Durante los ejercicios no se registraron cargo por desvalorización de créditos por venta de propiedades.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

14. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo generados por las operaciones de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018:

	Nota	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Ganancia / (Pérdida) del ejercicio		17.089.537	(25.772.658)	19.624.143
<i>Ajustes:</i>				
Impuesto a las ganancias	19	4.639.099	(6.096.750)	(6.016.154)
Amortizaciones y depreciaciones	24	449.691	161.686	144.593
Resultado por venta de propiedades para la venta		(254.511)	(22.839)	(216.248)
Desvalorización de propiedades para la venta		-	45.804	-
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7	(18.885.087)	35.330.323	(11.259.076)
Provisión por honorarios a directores	28	121.826	185.304	144.790
Plan de incentivo a largo plazo		-	310	13.786
Aplanamiento de contratos	23	29.570	(89.814)	(87.896)
Resultados financieros, netos		7.061.677	1.308.242	9.043.474
Provisiones y previsiones	13 y 18	299.469	109.619	156.103
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(6.153.465)	186.963	(4.743.264)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(61.105)	54.915	(621.313)
Resultado por venta de participación		-	171.689	-
Derecho a recibir unidades debido a mora por incumplimiento		-	-	(38.053)
Cambios en activos y pasivos operativos:				
Disminución de inventarios		2.177	13.215	8.558
Disminución en propiedades para la venta		-	23.081	252.639
Adquisición de propiedades para la venta		(15.263)	(15.977)	-
(Aumento) /Disminución en créditos por ventas y otros créditos		1.700.758	375.359	741.655
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		(774.076)	(943.360)	166.793
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(115.142)	(78.756)	(17)
Utilización y Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda de las provisiones	18	(40.920)	(42.237)	(34.263)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		5.094.235	4.904.119	7.280.250

La tabla siguiente muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018:

	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Operaciones que no afectan fondos			
Diferencia de conversión en asociadas	21.703	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través una disminución de créditos por ventas y otros créditos	5.409.475	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través una disminución de propiedades, planta y equipo	168.578	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través un aumento del patrimonio neto	273.460	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento del pasivo por impuesto diferido	91.154	-	-
Aumento de propiedad planta y equipo, a través de un aumento de préstamos	-	6.436	22.259
Aumento de propiedades para la venta a través una disminución de activos intangibles	-	1.156	40.597
Aumento de propiedades de inversión a través una disminución de propiedades para la venta	-	97.529	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	-	8.407	-
Aumentos de inversiones asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	56	295.437	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	9.224	-
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	41.474	-
Disminución de propiedades de inversión, a través de un aumento de crédito por ventas y otros créditos	-	351.142	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un ajuste de resultados de ejercicios anteriores	-	41.178	-
Disminución de préstamos a través de una disminución de inversiones en activos financieros.	-	286.246	125.755
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos (dividendos)	-	43.194	-
Disminución de préstamos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	53.102	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas (dividendos)	747	-	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de patrimonio neto	58.241	24.398	-
Aumento de propiedad planta y equipo, a través de una disminución de propiedades de inversión	-	-	17.578
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	-	37.513
Aumento de préstamos a través de un aumento de inversiones en activos financieros	-	-	414.172
Disminución de préstamos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	-	1.105
Aumento de préstamos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	-	1.221
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	1.538	-	6.579
Disminución de créditos por ventas y otros créditos a través de un aumento de inversiones en asociadas y negocios conjunto (aporte de capital)	-	-	3.666
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos (dividendos)	-	-	47.991
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	703.113	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de propiedades de inversión	1.188.284	-	-

Véase nuestro informe de fecha 10/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Operaciones que no afectan fondos	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	28.518	-	-
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	854.309	-	-
Aumento de deudas comerciales y otras deudas a través de un incremento de derechos de uso	13.575	-	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	917.670	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	6.798	-	-
Aumento de créditos comerciales y otros créditos a través de una disminución de activos intangibles	4.649	-	-
Aumento de propiedades para la venta a través de una disminución de activos intangibles	13.536	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de activos intangibles	50.509	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de activos intangibles	371.470	-	-
Aumento de activos intangibles a través una disminución de propiedades para la venta	246.929	-	-
Aumento de pasivos por arrendamiento a través de una disminución de préstamos	7.031	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	1.107.293	-	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	21.355	-	-

15. Patrimonio

Ver información vinculada al patrimonio de la Sociedad en la Nota 17 de los estados financieros consolidados.

16. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de junio de 2020 y 2019:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Derechos de admisión	935.523	1.300.014
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	910.283	662.693
Deudas comerciales	236.949	174.528
Facturas a recibir	187.158	339.071
Depósitos en garantía	79.216	90.903
Anticipos recibidos	22.463	65.742
Total deudas comerciales	<u>2.371.592</u>	<u>2.632.951</u>
Cargas Fiscales	105.889	325.857
Otros anticipos a devengar	37.646	41.069
Otras deudas	7.044	42.489
Planes de pago de impuestos	5.548	8.943
Total otras deudas	<u>156.127</u>	<u>418.358</u>
Partes relacionadas (Nota 28)	1.424.880	413.192
Total deudas comerciales y otras deudas	<u>3.952.599</u>	<u>3.464.501</u>
No corriente	970.198	862.703
Corriente	2.982.401	2.601.798
Total	<u>3.952.599</u>	<u>3.464.501</u>

Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas corrientes se aproximan a sus respectivos valores en libros debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas no corrientes se aproximan a sus valores en libros, ya que el impacto del descuento no es significativo.

17. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos de la Sociedad al 30 de junio de 2020 y 2019:

	<u>Valor de libro al 30.06.20</u>	<u>Valor de libro al 30.06.19</u>	<u>Valor razonable al 30.06.20</u>	<u>Valor razonable al 30.06.19</u>
Obligaciones negociables	34.965.126	30.563.397	26.100.131	29.442.056
Préstamos bancarios	335.497	318.019	335.497	318.019
Partes relacionadas (Nota 28)	504.852	-	418.714	-
Descubiertos bancarios	1.373.835	299.964	1.373.835	299.964
Arrendamientos financieros	-	21.729	-	21.729
Total préstamos	<u>37.179.310</u>	<u>31.203.109</u>	<u>28.228.177</u>	<u>30.081.768</u>
No corriente	25.203.580	30.034.054		
Corriente	11.975.730	1.169.055		
Total	<u>37.179.310</u>	<u>31.203.109</u>		

Véase nuestro informe de fecha 10/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Saldo al inicio del ejercicio	31.203.109	34.111.566	19.975.123
Toma de préstamos	10.288.810	3.308.675	1.371.489
Cancelación de préstamos	(10.248.547)	(4.847.432)	(2.601.651)
Intereses pagados	(2.935.996)	(2.789.467)	(1.888.355)
Intereses devengados	2.680.708	3.044.945	2.186.018
Diferencias de cambio, neta	4.995.571	(1.900.924)	8.372.912
Préstamos a corto plazo, neto	1.275.042	346.474	(39.532)
Emisión de obligaciones negociables	-	-	6.637.839
Recompra de obligaciones negociables	(115.875)	(80.546)	-
Resultado por recompra obligaciones negociables, neto	-	(6.569)	-
Reclasificaciones y otros movimientos	2.844	32.228	44.576
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	33.644	(15.841)	53.147
Saldos al cierre del ejercicio	<u>37.179.310</u>	<u>31.203.109</u>	<u>34.111.566</u>

Al 30 de junio de 2020 y 2019 la Sociedad no posee pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos de largo plazo, excluidos los arrendamientos financieros).

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad (excluyendo arrendamientos financieros) y su clasificación respecto a las tasas de interés es la siguiente:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Capital		
Hasta 1 año	11.249.020	616.678
Entre 1 y 2 años	-	8.486.226
Entre 2 y 3 años	25.203.580	-
Entre 3 y 4 años	-	21.411.012
	<u>36.452.600</u>	<u>30.513.916</u>
Intereses		
Hasta 1 año	726.710	537.356
Entre 3 y 4 años	-	130.108
	<u>726.710</u>	<u>667.464</u>
	<u>37.179.310</u>	<u>31.181.380</u>

El valor razonable de los préstamos corrientes se aproxima a su valor contable, ya que el efecto del descuento no es significativo. Se considera que el valor razonable de aquellas deudas que no tienen cotización en el mercado es igual a su valor técnico, es decir valor nominal más intereses corridos.

Los valores razonables de los préstamos no corrientes a tasa fija (excluyendo arrendamientos financieros) son los siguientes:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
ON Clase II vencimiento 2023	18.915.962	21.527.068
ON Clase IV vencimiento 2020	7.602.883	7.914.988
	<u>26.518.845</u>	<u>29.442.056</u>

La siguiente tabla desglosa los préstamos a tasa de interés fija y variable de la Sociedad por moneda de emisión (excluidos los arrendamientos financieros):

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Préstamos por moneda y tasa		
A tasa fija:		
Peso argentino	1.373.830	300.031
Dólar estadounidense (*)	35.469.982	30.563.329
Subtotal préstamos a tasa fija	<u>36.843.812</u>	<u>30.863.360</u>
A tasa variable:		
Peso argentino	335.498	315.124
Dólar estadounidense	-	2.896
Subtotal préstamos a tasa variable	<u>335.498</u>	<u>318.020</u>
Total préstamos	<u>37.179.310</u>	<u>31.181.380</u>
Arrendamientos financieros	-	21.729
Total préstamos según el estado de situación financiera	<u>37.179.310</u>	<u>31.203.109</u>

18. Provisiones

Véase nuestro informe de fecha 10/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

La siguiente tabla muestra la evolución de las provisiones de la Sociedad al 30 de junio de 2020 y 2019:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo al inicio del ejercicio	90.603	84.399
Aumento (Nota 25)	76.282	63.212
Disminución (Nota 25)	(34.038)	(14.771)
Utilizaciones	(7.468)	(6.660)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(33.452)	(35.577)
Saldo al cierre del ejercicio	91.927	90.603
No corriente	58.526	51.309
Corriente	33.401	39.294
Total	91.927	90.603

Asimismo, la Sociedad es parte de diversos procedimientos judiciales, incluyendo juicios fiscales, laborales, civiles, administrativos y otros juicios por los cuales no se constituyó ninguna provisión en base a la información evaluada a la fecha. En opinión de la Gerencia, la resolución en última instancia de cualquier cuestión pendiente o posible ya sea a nivel individual o colectivo, no tendrá un efecto adverso importante sobre la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Sociedad. Ver las principales cuestiones pendientes que se encuentran bajo esta situación en la Nota 20 de los estados financieros consolidados.

19. Impuestos

El impuesto a las ganancias de la Sociedad ha sido calculado sobre la ganancia imponible estimada para cada ejercicio a la tasa vigente.

El detalle del cargo por impuesto a las ganancias de la Sociedad es el siguiente:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Impuesto a las ganancias corriente	-	-	(91.105)
Impuesto diferido	(4.639.099)	6.096.750	6.107.259
Impuesto a las ganancias	(4.639.099)	6.096.750	6.016.154

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2020 y 2019 se recuperarán de la siguiente forma:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Activo por impuesto diferido		
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	2.631.092	473.309
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	515.666	1.635.575
Subtotal Activo por impuesto diferido	3.146.758	2.108.884
Pasivo por impuesto diferido		
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(21.529.168)	(779.969)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(895.752)	(15.876.824)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(22.424.920)	(16.656.793)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(19.278.162)	(14.547.909)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

La evolución del impuesto diferido (con apertura de activos y pasivos) durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019, es la siguiente:

	30.06.19	Cargado / (Acreditado) al resultado	Cargado / (Acreditado) a la reserva de superávit por revaluación (i)	30.06.20
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	1.528.043	979.896	-	2.507.939
Deudas comerciales y otras deudas	574.354	(179.628)	-	394.726
Propiedades para la venta	-	223.668	-	223.668
Otros	6.487	13.938	-	20.425
Subtotal Activo por impuesto diferido	2.108.884	1.037.874	-	3.146.758
Pasivo por impuesto diferido				
Propiedades de inversión	(14.282.910)	(5.062.103)	(91.154)	(19.436.167)
Inversiones	(169.821)	69.480	-	(100.341)
Créditos por venta y otros créditos	(753.647)	(49.490)	-	(803.137)
Propiedades para la venta	(15.471)	15.471	-	-
Ajuste por inflación impositivo	(1.364.171)	(503.676)	-	(1.867.847)
Otros	(70.773)	(146.655)	-	(217.428)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(16.656.793)	(5.676.973)	(91.154)	(22.424.920)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(14.547.909)	(4.639.099)	(91.154)	(19.278.162)

	30.06.18	Cargado / (Acreditado) al resultado	30.06.19
Activo por impuesto diferido			
Quebrantos impositivos	1.855.566	(327.523)	1.528.043
Deudas comerciales y otras deudas	605.662	(31.308)	574.354
Propiedades para la venta	6.937	(6.937)	-
Otros	36.007	(29.520)	6.487
Subtotal Activo por impuesto diferido	2.504.172	(395.288)	2.108.884
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión	(22.466.145)	8.183.235	(14.282.910)
Inversiones	(75.195)	(94.626)	(169.821)
Créditos por venta y otros créditos	(444.512)	(309.135)	(753.647)
Propiedades para la venta	(45.317)	29.846	(15.471)
Ajuste por inflación impositivo	-	(1.364.171)	(1.364.171)
Otros	(117.662)	46.889	(70.773)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(23.148.831)	6.492.038	(16.656.793)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(20.644.659)	6.096.750	(14.547.909)

(i) Ver Nota 15

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de ganancias futuras sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, la Sociedad necesitará generar ganancias impositivas. Con base en el nivel de ganancias históricas impositivas y las proyecciones futuras para los ejercicios en que los activos por impuesto diferido son deducibles, la Gerencia de la Sociedad estima que al cierre del presente ejercicio es probable que la Sociedad realice todos los activos registrados por impuesto diferido.

Al 30 de junio de 2020, los quebrantos impositivos de la Sociedad son los siguientes:

Quebrantos impositivos acumulados	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
2.766.383	2018	2023
1.169.429	2019	2024
4.423.981	2020	2025
8.359.793		

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias a la tasa vigente	(6.518.591)	9.560.822	(4.762.796)
Efectos impositivos por:			
Resultado por transparencia de tasa	39.790	(37.383)	-
Diferencia Provisión y Declaración Jurada	41.916	(4.048)	-
Diferencial de tasa	2.018.495	109.040	8.648.417
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1.846.040	(56.089)	1.660.142
Resultado por venta de participación en subsidiarias	(391.936)	(1.691)	-
Ajuste por inflación impositivo	(1.668.127)	(2.232.281)	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(962)	(1.297.337)	240.506
Dividendos fondos comunes de inversión no gravados	-	-	244.015
Otros	-	-	(183)
Conceptos no imposables /no deducibles	(5.724)	55.717	(13.947)
Impuesto a las ganancias	<u>(4.639.099)</u>	<u>6.096.750</u>	<u>6.016.154</u>

Ver información vinculada a impuestos de la Sociedad en la Nota 21 de los estados financieros consolidados.

20. Beneficios a empleados

Ver descripción de las principales características del plan de contribuciones definidas que posee la Sociedad (el "Plan") en la Nota 22 de los estados financieros consolidados.

Las contribuciones pagadas por la Sociedad bajo el Plan ascienden a \$ 22,7, \$ 26,86 y 18,75 millones por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.

21. Plan de incentivos en acciones

Ver las principales características del plan de incentivos en acciones que posee la Sociedad (el "Plan de Incentivos") en la Nota 23 de los estados financieros consolidados.

La Sociedad reconoció un cargo de \$ 0,3 y \$ 13,8 millones en el estado de resultados integrales por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente, con relación al Plan de Incentivos.

22. Arrendamientos

La Sociedad como arrendadora

Arrendamientos operativos:

Ver detalles de los arrendamientos operativos de la Sociedad en la Nota 24 de los estados financieros consolidados.

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018, los ingresos por alquiler básico y contingente de los arrendamientos operativos de la Sociedad vinculados con centros comerciales y oficinas y otros edificios ascendieron a \$ 5.204.193, \$ 6.966.787 y \$ 7.451.938, respectivamente y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos por ventas, alquileres y servicios" en el estado de resultados integrales.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales de la Sociedad son los siguientes:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Hasta 1 año	1.297.763	3.270.722	3.732.787
Más de 1 año y menos de 5 años	1.965.811	3.660.527	4.341.407
Más de 5 años	72.934	51.694	323
Total	<u>3.336.508</u>	<u>6.982.943</u>	<u>8.074.517</u>

23. Ingresos

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Alquiler básico	3.891.195	5.391.369	5.827.673
Alquiler contingente	1.312.998	1.575.418	1.624.265
Derechos de admisión	820.140	952.381	1.057.182
Tarifas de estacionamiento	174.876	293.842	372.526
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	100.160	117.503	140.808
Otros	42.575	71.081	59.533
Aplanamiento de alquileres escalonados	(29.570)	89.814	87.896
Ingresos por alquileres y servicios	<u>6.312.374</u>	<u>8.491.408</u>	<u>9.169.883</u>
Venta de propiedades para la venta	307.499	24.094	259.218
Ingresos por venta de propiedades para la venta	<u>307.499</u>	<u>24.094</u>	<u>259.218</u>
Otros ingresos por financiación al consumo	-	-	1.434
Otros ingresos por financiación al consumo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.434</u>
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	<u>6.619.873</u>	<u>8.515.502</u>	<u>9.430.535</u>
Expensas y fondo de promoción colectivo	2.670.818	3.248.760	3.781.924
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	<u>2.670.818</u>	<u>3.248.760</u>	<u>3.781.924</u>
Total ingresos	<u>9.290.691</u>	<u>11.764.262</u>	<u>13.212.459</u>

24. Gastos por naturaleza

	<u>Costos (1)</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>30.06.20</u>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (2)	1.041.644	375.544	65.561	1.482.749
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.133.745	69.435	2.404	1.205.584
Impuestos, tasas y contribuciones	352.514	12.953	354.711	720.178
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	457.161	-	29.359	486.520
Amortizaciones y depreciaciones (Nota 7, 8, 10 y 11)	348.698	99.805	1.188	449.691
Honorarios a Directores (Nota 28)	-	320.770	-	320.770
Alquileres y expensas	247.742	30.993	2.536	281.271
Deudores incobrables (cargo y recuperado) (Nota 13)	-	-	257.225	257.225
Honorarios y retribuciones por servicios	39.162	129.389	10.417	178.968
Viáticos, movilidad y librería	18.886	15.108	3.387	37.381
Otros gastos	6.338	17.754	2	24.094
Costo de venta de propiedades (Nota 9)	19.005	-	-	19.005
Total gastos por naturaleza al 30.06.20	<u>3.664.895</u>	<u>1.071.751</u>	<u>726.790</u>	<u>5.463.436</u>

	<u>Costos (1)</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>30.06.19</u>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (2)	1.347.569	469.651	71.090	1.888.310
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.433.449	65.840	3.304	1.502.593
Impuestos, tasas y contribuciones	465.151	3.943	318.838	787.932
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	505.876	-	33.301	539.177
Amortizaciones y depreciaciones (Nota 7, 8 y 10)	91.536	68.339	1.811	161.686
Honorarios a directores (Nota 28)	-	376.227	-	376.227
Alquileres y expensas	488.994	29.512	2.613	521.119
Deudores incobrables (cargo y recuperado) (Nota 13)	-	-	61.178	61.178
Honorarios y retribuciones por servicios	21.670	120.684	12.218	154.572
Viáticos, movilidad y librería	29.991	27.431	3.430	60.852
Otros gastos	20.465	18.282	24	38.771
Costo de venta de propiedades (Nota 9)	1.255	-	-	1.255
Total gastos por naturaleza al 30.06.19	<u>4.405.956</u>	<u>1.179.909</u>	<u>507.807</u>	<u>6.093.672</u>

Véase nuestro informe de fecha 10/09/2020
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
 C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	Costos (1)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.18
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (2)	1.560.784	285.243	60.829	1.906.856
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.571.449	29.196	2.025	1.602.670
Impuestos, tasas y contribuciones	499.650	15.960	343.207	858.817
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	619.865	-	69.818	689.683
Amortizaciones y depreciaciones	83.471	60.422	700	144.593
Honorarios a Directores (Nota 28)	-	398.010	-	398.010
Alquileres y expensas	494.235	15.208	998	510.441
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	133.070	133.070
Honorarios y retribuciones por servicios	20.221	123.137	17.179	160.537
Viáticos, movilidad y librería	38.193	34.003	2.737	74.933
Otros gastos	11.718	39.812	37	51.567
Costo de venta de propiedades	42.970	-	-	42.970
Total gastos por naturaleza al 30.06.18	4.942.556	1.000.991	630.600	6.574.147

- (1) Por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020 incluye \$3.585.199 de Costos por alquileres y servicios y \$79.696 de Costos por ventas y desarrollos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluye \$4.357.011 de Costos por alquileres y servicios, y \$48.945 de Costos por ventas y desarrollos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 incluye \$4.874.867 de Costos por alquileres y servicios, \$67.640 de Costos por ventas y desarrollos, y \$49 por otros costos de financiación al consumo.
- (2) Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 incluye \$1.294.690 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$188.059 de otros conceptos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluye \$1.627.410 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$260.900 de otros conceptos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 incluye \$1.697.224 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$209.632 de otros conceptos.

25. Otros resultados operativos, netos

	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Honorarios por gerenciamiento	80.563	98.112	71.813
Intereses generados por créditos operativos	51.375	69.011	4.613
Resultado por venta de propiedades planta y equipo	-	-	195.722
Gastos por ventas de propiedades de inversión	-	-	(1.965)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	-	(45.804)	-
Resultado por venta de asociadas, subsidiarias y/o negocios conjuntos	(7.733)	(171.689)	-
Juicios (Nota 18)	(42.244)	(48.441)	(23.033)
Donaciones	(60.978)	(113.977)	(58.141)
Otros	9.402	(33.399)	(10.160)
Total de otros resultados operativos, netos	30.385	(246.187)	178.849

26. Resultados financieros, netos

	30.06.20	30.06.19	30.06.18
- Intereses ganados	725.641	92.401	190.243
Ingresos financieros	725.641	92.401	190.243
- Intereses perdidos	(3.066.877)	(2.935.789)	(2.095.639)
- Otros costos financieros	(182.100)	(223.247)	(239.770)
Costos financieros	(3.248.977)	(3.159.036)	(2.335.409)
- Diferencia de cambio neta	(4.493.012)	146.399	(8.097.447)
- Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	22.619	953.626	1.333.471
- (Pérdida) / Ganancia por instrumentos financieros derivados	(70.741)	540.842	717.492
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	31.134	6.517	-
Otros resultados financieros	(4.510.000)	1.647.384	(6.046.484)
- Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(134.220)	(357.274)	(1.019.862)
Total resultados financieros, netos	(7.167.556)	(1.776.525)	(9.211.512)

27. Resultados por acción

El cálculo del resultado por acción básico y diluido se encuentra detallado en la Nota 29 de los estados financieros consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

28. Transacciones con partes relacionadas

Ver descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas en la Nota 30 de los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2020.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2020 y 2019:

Rubros	30.06.20	30.06.19	
Créditos por ventas y otros créditos	5.513.085	7.244.801	
Derechos de uso	723.240	-	
Inversiones en activos financieros	4.391.749	3.099.064	
Deudas comerciales y otras deudas	(1.424.880)	(413.192)	
Préstamos	(504.852)	-	
Total	8.698.342	9.930.673	

Sociedad relacionada	30.06.20	30.06.19	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	-	5.409.475	Anticipo
	2.846.397	1.510.167	Obligaciones negociables
	2.612.655	-	Préstamos otorgados
	140.920	121.279	Otros créditos
	56.695	80.831	Servicios corporativos a cobrar
	12.448	17.791	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	9.668	6.809	Reintegro de gastos a cobrar
	10.014	926	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	865	-	Comisiones a cobrar
	85	-	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	-	(87)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
	-	-	Reintegro de gastos a pagar
	(1.107.293)	-	Anticipo recibido
Total controlante directa	4.582.454	7.147.191	
Cresud S.A.CI.F. y A.	1.545.352	1.588.897	Obligaciones Negociables
	1.611	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(770)	(38.345)	Reintegro de gastos a pagar
	(2.546)	(3.639)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	(181.517)	(123.535)	Servicios corporativos a pagar
Total controlante directa de IRSA	1.362.130	1.423.378	
Panamerican Mall S.A.	24.888	16.772	Reintegro de gastos a cobrar
	10.670	10.929	Honorarios por Gerenciamiento a cobrar
	-	4.832	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	1.478	Espacios Publicitarios a cobrar
	143.154	-	Otros créditos
	(2.215)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(2.532)	(420)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
Arcos del Gourmet S.A.	-	131.912	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	101.745	73.470	Préstamos otorgados
	21.376	29.328	Reintegro de gastos a cobrar
	17.336	24.777	Otros créditos
	12.311	-	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	520	-	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	(278)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Fibesa S.A.	6.564	-	Otros créditos
	2.179	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	518	-	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	-	36.355	Dividendos a cobrar
	112	9.457	Reintegro de gastos a cobrar
	-	(84)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
Shopping Neuquén S.A.	723.240	-	Derechos de uso
	124.394	54.365	Préstamos otorgados
	28.678	270.900	Reintegro de gastos a cobrar
	221	675.538	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
Torodur S.A.	189.389	-	Préstamos otorgados
	(3)	-	Reintegro de gastos a pagar
	(504.852)	-	Obligaciones negociables
Ogden Argentina S.A	235.217	204.043	Préstamos otorgados
	315	-	Reintegro de gastos a cobrar
Entretención Universal S.A.	31.532	26.561	Préstamos otorgados
	-	29	Reintegro de gastos a cobrar
Pareto S.A	2.248	-	Otros créditos
	-	16	Reintegro de gastos a cobrar
	-	(37.379)	Otros Deudas
La Arena S.A.	2.842	9.320	Reintegro de gastos a cobrar
Centro de Entretención La Plata S.A	8.609	-	Reintegro de gastos a cobrar
	-	(60)	Reintegro de gastos a pagar
Otras subsidiarias de IRSA Propiedades Comerciales S.A.	114	3.376	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	44	-	Reintegro de gastos a cobrar
	(3.171)	(2.738)	Reintegro de gastos a pagar
Total subsidiarias	1.175.165	1.542.777	

Véase nuestro informe de fecha 10/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Sociedad relacionada	30.06.20	30.06.19	Descripción de la operación
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	7.909	5.726	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	242	204	Reintegro de gastos a cobrar
	(41)	-	Reintegro de gastos a pagar
	(472)	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios a pagar
Quality S.A.	1.052	2	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	815	-	Reintegro de gastos a cobrar
TGLT S.A.	8.814	-	Otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	18.319	5.932	
Directores	(12)	(17)	Reintegro de gastos a pagar
	(121.826)	(185.304)	Honorarios
Total directores	(121.838)	(185.321)	
IRSA International LLC	269.520	-	Préstamos otorgados
Tyrus S.A.	1.392.081	-	Préstamos otorgados
	12	-	Reintegro de gastos a cobrar
Fundación Museo de los Niños	5.812	1.037	Reintegro de gastos a cobrar
La Rural S.A.	5.623	1.672	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
Otras Partes Relacionadas	1.705	8.374	Reintegro de gastos a cobrar
	6.959	6.911	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	214	306	Espacios publicitarios a cobrar
	(352)	(2.846)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(500)	(34)	Reintegro de gastos a pagar
	(745)	(2.082)	Servicios legales a pagar
	-	(16.622)	Otros Pasivos
	2.390	-	Otros créditos
	(607)	-	Dividendos a pagar
Total otras partes relacionadas	1.682.112	(3.284)	
Total	8.698.342	9.930.673	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas:

Sociedad relacionada	30.06.20	30.06.19	30.06.18	Descripción de la operación
Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	481.078	69.379	88.658	Operaciones financieras
	63.752	85.269	1	Servicios corporativos
	712	10.349	2.401	Arrendamiento y/o derechos de uso
	284	373	413	Comisiones
Total Controlante directa	545.826	165.370	91.473	
Cresud S.A.CI.F. y A.	218.254	32.777	290.028	Operaciones financieras
	11.561	7.615	5.280	Arrendamiento y/o derechos de uso
	(353.334)	(404.915)	(413.666)	Servicios corporativos
Total controlante directa de IRSA	(123.519)	(364.523)	(118.358)	
Arcos del Gourmet S.A.	12.620	-	-	Honorarios
	3.729	(2.084)	8.467	Operaciones financieras
	(132.386)	(226.136)	(122.764)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Fibesa S.A.	9.776	10.260	8.793	Arrendamiento y/o derechos de uso
	2.771	11.781	413	Honorarios
	(2.110)	-	(383)	Operaciones financieras
Torodur S.A.	(283.439)	(116.186)	(732.440)	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	7.753	515	2.806	Operaciones financieras
	(226.597)	(169.308)	(86.657)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Ogden Argentina S.A.	35.728	(1.195)	34.279	Operaciones financieras
Entretenimiento Universal S.A.	4.970	(1.195)	34.279	Operaciones financieras
Boulevard Norte S.A.	(403)	443	7.070	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	55.202	50.320	57.126	Honorarios
	7.695	-	-	Operaciones financieras
	(14.394)	(25.760)	(27.753)	Arrendamiento y/o derechos de uso
La Arena S.A.	(6.239)	11.641	-	Honorarios
Otras Subsidiarias de IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	1.192	(27.194)	Operaciones financieras
	2.271	5.227	3.827	Honorarios
	11	(393)	(6.154)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Total subsidiarias	(523.042)	(450.878)	(846.285)	
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	13.900	(1.217)	(1.322)	Honorarios
	(2.071)	58.171	40.233	Arrendamiento y/o derechos de uso
	-	13.817	9.895	Operaciones financieras
TGLT S.A.	33.407	-	-	Operaciones financieras
	2.828	-	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
Quality Invest S.A.	2.416	(731)	(1.418)	Arrendamiento y/o derechos de uso
	-	342	550	Operaciones financieras
Total asociada y negocios Conjuntos	50.480	70.382	47.938	
Directores	(320.770)	(376.227)	(398.010)	Honorarios
Senior Managment	(22.411)	(24.641)	(24.726)	Honorarios
Total Directores	(343.181)	(400.868)	(422.736)	

Véase nuestro informe de fecha 10/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Sociedad relacionada	30.06.20	30.06.19	30.06.18	Descripción de la operación
Tyrus S.A.	371.431	(116.186)	-	Operaciones financieras
Banco de Crédito y Securitización	50.978	54.934	43.376	Arrendamiento y/o derechos de uso
IRSA International LLC	50.155	-	-	Operaciones financieras
Otras	10.564	5.018	9.750	Arrendamiento y/o derechos de uso
La Rural S.A.	(10.244)	-	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
BHN Vida S.A.	9.914	11.075	8.377	Arrendamiento y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	9.766	11.202	4.195	Arrendamiento y/o derechos de uso
Tarshop S.A.	58	58.171	40.233	Arrendamiento y/o derechos de uso
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(14.731)	(13.117)	(17.900)	Honorarios
Total Otras	477.891	127.283	88.031	
Total al cierre del ejercicio	84.455	(853.234)	(1.159.937)	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

Sociedad relacionada	30.06.20	30.06.19	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	641.447	868.733	Dividendos otorgados
Tyrus S.A.	131	166	Dividendos otorgados
Cresud S.A.CI.F. y A.	11.581	-	Dividendos otorgados
E-Commerce Latina S. A.	9.610	1.028	Dividendos otorgados
Total dividendos otorgados	662.769	869.927	
Fibesa S.A.	71.504	43.194	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe	38.319	14.954	Dividendos recibidos
Panamerican Mall S.A.	584.812	-	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	694.635	58.148	
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	1.289	1.569	Aportes irrevocables
Quality Invest S.A.	47.212	72.652	Aportes irrevocables
Torodur S.A.	1.151.678	-	Aportes irrevocables
La Maltería S.A.	-	136	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	1.200.179	74.357	
La Maltería S.A.	-	287.055	Aporte de capital
Pareto S.A.	-	150	Aporte de capital
Total aportes de capital	-	287.205	
Pareto S.A.	-	101.608	Prima de emisión
Total Prima de emisión	-	101.608	
TGLT S.A.	(1.394.332)	-	Venta de acciones
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	-	(8.520)	Venta de acciones
Tarshop S.A.	-	(177.137)	Venta de acciones
Total Venta de acciones	(1.394.332)	(185.657)	
TGLT S.A.	2.175.097	-	Compra de acciones
Fibesa S.A.	64	-	Compra de acciones
La Maltería S.A.	-	200	Compra de acciones
Total Compra de acciones	2.175.161	200	

29. Resolución General N° 622/13 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación se detallan las notas a los estados financieros que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso

Anexo B- Activos Intangibles

Anexo C- Inversiones en acciones

Anexo D- Otras inversiones

Anexo E- Previsiones

Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados

Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 7 – Propiedades de inversión

Nota 8 – Propiedades, planta y equipo

Nota 10 – Activos intangibles

Nota 6 – Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

Nota 12 – Instrumentos financieros por categoría

Nota 13 – Créditos por ventas y otros créditos

Nota 18 – Provisiones

Nota 9 – Propiedades para la venta

Nota 24 – Gastos por naturaleza

Nota 30 – Activos y pasivos en moneda extranjera

Véase nuestro informe de fecha 10/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2020 y 2019 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	TC (3)	30.06.20	30.06.19
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	6.999	70,26	491.749	448.362
Euros	211	78,87	16.629	4.817
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	69.465	70,46	4.894.472	365.843
Total Créditos y otros créditos			5.402.850	819.022
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	845	70,26	59.359	1.906.119
Inversiones en activos financieros con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	60.835	70,46	4.286.442	3.099.064
Total Inversiones en activos financieros			4.345.801	5.005.183
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	3.510	70,26	246.636	2.654.331
Euros	1	78,87	90	79
Libras	2	86,90	131	116
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			246.857	2.654.526
Total Activo			9.995.508	8.478.731
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	3.016	70,46	212.473	248.580
Deudas Comerciales con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	57	70,46	4.020	40.907
Total Deudas comerciales y otras deudas			216.493	289.487
Préstamos				
Dólares estadounidenses	496.761	70,46	35.001.799	30.666.860
Préstamos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	7.165	70,46	504.852	-
Total Préstamos			35.506.651	30.666.860
Pasivos por arrendamiento				
Dólares estadounidenses	98	70,46	6.881	-
Total Pasivos por arrendamiento			6.881	-
Total Pasivo			35.730.025	30.956.347

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la sociedad al cierre de cada ejercicio.

(2) Expresado en miles de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente según Banco Nación Argentina.

30. Permutas

Ver información vinculada a permutas en la Nota 33 de los estados financieros consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

31. Resolución CNV N° 629/14 – Guarda de documentación

Con fecha 14 de agosto de 2014, la CNV emitió la Resolución General N° 629/14 mediante la cual impone modificaciones a sus normas en materia de guarda y conservación de libros societarios, libros contables y documentación comercial. En tal sentido, se informa que la Sociedad ha enviado para su guarda papeles de trabajo e información no sensible por los períodos no prescriptos, a los siguientes proveedores:

<u>Sujeto encargado del depósito</u>	<u>Domicilio de ubicación</u>
Iron Mountain Argentina S.A.	Av. Amancio Alcorta 2482, C.A.B.A.
Iron Mountain Argentina S.A.	Pedro de Mendoza 2143, C.A.B.A.
Iron Mountain Argentina S.A.	Saraza 6135, C.A.B.A.
Iron Mountain Argentina S.A.	Azara 1245, C.A.B.A. (i)
Iron Mountain Argentina S.A.	Polígono Industrial Spegazzini, Au. Ezeiza-Cañuelas KM 45

- (i) El 5 de febrero de 2014 ocurrió un siniestro de público conocimiento en los depósitos de Iron Mountain Argentina S.A. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad no ha sido notificada respecto de si la documentación oportunamente enviada ha sido efectivamente afectada por el siniestro y su estado luego del mismo. No obstante, ello, de acuerdo con el relevamiento interno efectuado por la Sociedad, y que fuera oportunamente informado a la CNV con fecha 12 de febrero de 2014, no se desprende que la información depositada en el local en cuestión sea información sensible o que pueda afectar el normal desempeño del negocio.

Asimismo, se deja constancia que se encuentra a disposición en la sede inscripta, el detalle de la documentación dada en guarda, como así también la documentación referida en el artículo 5º inciso a.3) Sección I del Capítulo V del Título II de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

32. Contexto económico en el que opera la Sociedad

Ver Nota 35 de los estados financieros consolidados.

33. Hechos posteriores

Ver Nota 36 de los estados financieros consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Información solicitada por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio y el artículo 12, Capítulo III, Título IV de la Resolución N° 622/13

Estado de Situación Financiera Separado al 30 de junio de 2020
(Expresados en miles de pesos)

1. Regimientos jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones.

No existen.

2. Modificaciones significativas en las actividades de la Sociedad u otras circunstancias similares ocurridas durante los ejercicios comprendidos por los estados financieros que afecten su comparabilidad con los presentados en ejercicios anteriores, o que podrían afectarla con los que habrán de presentarse en ejercicios futuros.

Ver Nota 2.3.

3. Clasificación de los saldos de créditos y deudas por plazos de vencimiento.

Conceptos		Vencido	Sin Plazo	Sin Plazo	A Vencer				A Vencer				Total
					Cte.	No Cte.	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 9 Meses	De 9 a 12 meses	De 1 a 2 Años	De 2 a 3 Años	
Créditos	Créditos por ventas y otros créditos	319.000	-	8.957	1.301.612	572.952	389.330	481.323	4.624.525	11.997	11.997	18.859	7.740.552
	Total	319.000	-	8.957	1.301.612	572.952	389.330	481.323	4.624.525	11.997	11.997	18.859	7.740.552
Deudas	Deudas comerciales y otras deudas	356.368	1.735	-	2.052.494	369.443	105.946	96.415	655.271	111.881	51.724	151.322	3.952.599
	Pasivos por arrendamientos	-	6.893	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.893
	Préstamos	-	-	-	11.975.730	-	-	-	-	25.203.580	-	-	37.179.310
	Pasivos por impuesto diferido	-	-	19.278.162	-	-	-	-	-	-	-	-	19.278.162
	Remuneraciones y cargas sociales	-	-	-	153.478	-	-	-	-	-	-	-	153.478
	Provisiones	-	33.401	58.526	-	-	-	-	-	-	-	-	91.927
	Total	356.368	42.029	19.336.688	14.181.702	369.443	105.946	96.415	655.271	25.315.461	51.724	151.322	60.662.369

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Información solicitada por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio y el artículo 12, Capítulo III, Título IV de la Resolución N° 622/13

Estado de Situación Financiera Separado al 30 de junio de 2020
(Expresados en miles de pesos)

4.a. Clasificación de los créditos y deudas por vencimiento y por moneda.

Conceptos	Corriente			No Corriente			Totales		
	Moneda Local	Moneda Extranjera	Total	Moneda Local	Moneda Extranjera	Total	Moneda Local	Moneda Extranjera	Total
Créditos									
Créditos por ventas y otros créditos	1.937.339	1.126.878	3.064.217	400.363	4.275.972	4.676.335	2.337.702	5.402.850	7.740.552
Total	1.937.339	1.126.878	3.064.217	400.363	4.275.972	4.676.335	2.337.702	5.402.850	7.740.552
Deudas									
Deudas comerciales y otras deudas	2.776.112	206.289	2.982.401	959.994	10.204	970.198	3.736.106	216.493	3.952.599
Pasivos por arrendamientos	12	6.881	6.893	-	-	-	12	6.881	6.893
Préstamos	1.707.842	10.267.888	11.975.730	(35.183)	25.238.763	25.203.580	1.672.659	35.506.651	37.179.310
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	19.278.162	-	19.278.162	19.278.162	-	19.278.162
Remuneraciones y cargas sociales	153.478	-	153.478	-	-	-	153.478	-	153.478
Provisiones	33.401	-	33.401	58.526	-	58.526	91.927	-	91.927
Total	4.670.845	10.481.058	15.151.903	20.261.499	25.248.967	45.510.466	24.932.344	35.730.025	60.662.369

4.b. Clasificación de los créditos y deudas por cláusula de ajuste.

Al 30 de junio de 2020 no existen créditos y deudas con cláusula de ajuste

4.c. Clasificación de los créditos y deudas por devengamiento de interés.

Conceptos	Corriente				No Corriente				Devenga		No Devenga	Total
	Devenga		No devenga	Subtotal	Devenga		No devenga	Subtotal	Fija	Variable		
	Fija	Variable			Fija	Variable						
Créditos												
Créditos por ventas y otros créditos	557.883	-	2.506.334	3.064.217	4.398.650	-	277.685	4.676.335	4.956.533	-	2.784.019	7.740.552
Total	557.883	-	2.506.334	3.064.217	4.398.650	-	277.685	4.676.335	4.956.533	-	2.784.019	7.740.552
Deudas												
Deudas comerciales y otras deudas	839	-	2.981.562	2.982.401	4.709	-	965.489	970.198	5.548	-	3.947.051	3.952.599
Pasivos por arrendamientos	-	-	6.893	6.893	-	-	-	-	-	-	6.893	6.893
Préstamos	10.601.895	1.306.874	66.961	11.975.730	25.203.580	-	-	25.203.580	35.805.475	1.306.874	66.961	37.179.310
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	19.278.163	19.278.163	-	-	19.278.162	19.278.162
Remuneraciones y cargas sociales	-	-	153.478	153.478	-	-	-	-	-	-	153.478	153.478
Provisiones	-	-	33.401	33.401	-	-	58.526	58.526	-	-	91.927	91.927
Total	10.602.734	1.306.874	3.242.295	15.151.903	25.208.289	-	20.302.178	45.510.467	35.811.023	1.306.874	23.544.472	60.662.369

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Información solicitada por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio y el artículo 12, Capítulo III, Título IV de la Resolución N° 622/13

Estado de Situación Financiera Separado al 30 de junio de 2020
(Expresados en miles de pesos)

5. Sociedades Art. 33 Ley General de Sociedades N° 19.550 y otras partes relacionadas.

- a. Participación Sociedades Art. 33 Ley General de Sociedades N° 19.550. Ver Nota 6.
- b. Saldos deudores / acreedores Sociedades Art. 33 Ley General de Sociedades N° 19.550, relacionadas y vinculadas Ver Nota 28.

6. Préstamos a directores.

Ver Nota 28.

7. Inventario físico de bienes de cambio.

Dada la naturaleza de los bienes de cambio, no se toman inventarios físicos, ni existen bienes inmovilizados.

8. Valores corrientes.

Ver Nota 2 a los estados financieros consolidados.

9. Bienes de uso revaluados técnicamente.

No existen.

10. Bienes de uso sin usar por obsoletos.

No existen.

11. Participaciones en otras sociedades en exceso de los admitido por el art. 31 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

No existen.

12. Valores recuperables.

Ver Nota 2 a los estados financieros consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Información solicitada por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio y el artículo 12, Capítulo III, Título IV de la Resolución N° 622/13

Estado de Situación Financiera Separado al 30 de junio de 2020

(Expresados en miles de pesos)

13. Seguros

Inmueble	Sumas aseguradas en US\$	Valores contables en \$	Riesgo Cubierto
Abasto	153.698	7.142.884	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Palermo	80.461	8.246.639	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Mendoza Plaza	65.881	1.935.857	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Paseo Alcorta	66.169	4.099.086	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Avellaneda	63.769	4.685.827	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Rosario	58.577	4.107.239	Todo riesgo, construcción y montaje.
Patio Bullrich	35.179	2.334.729	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Cordoba Shopping - Villa Cabrera	41.573	1.266.128	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Noa	30.909	1.156.455	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Soleil Factory	31.560	1.855.964	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Edificio República	52.108	8.969.119	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Moreno 877	7.402	1.134.544	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Bouchar 710	35.666	6.318.572	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Suipacha 664	16.341	1.497.133	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Della Paolera 265	105.950	6.642.087	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Comahue	45.604	1.262.748	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Distrito Arcos	46.992	1.970.851	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Dot Baires Shopping	146.820	5.238.808	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Edificio Dot	22.023	4.225.920	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Anexo Dot	15.000	1.725.699	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Anchorena 665/67/69/71	3.675	149.809	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Depósito Caballito	1.945	3.153.251	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Zelaya 3102, 3103 y 3105	886	43.040	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Edificio Zetta	47.352	12.334.186	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
SUBTOTAL	1.175.540	91.496.575	
Póliza única	176.900	-	Responsabilidad Civil

Las sumas aseguradas no incluyen el valor del terreno y corresponden al valor de reconstrucción del inmueble.

A nuestro juicio el detalle de seguros descripto cubre suficientemente los riesgos corrientes.

14. Previsiones cuyos saldos, considerados individualmente o en su conjunto, superen el 2% del patrimonio.

No existen.

15. Situaciones contingentes a la fecha de los estados contables cuya probabilidad de ocurrencia no sea remota y cuyos efectos patrimoniales no hayan sido contabilizados.

No aplicable.

16. Estado de la tramitación dirigida a la capitalización de adelantos irrevocables a cuenta de futuras suscripciones.

No aplicable.

17. Dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

No existen.

18. Restricciones a la distribución de los resultados no asignados.

Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Domicilio legal: Moreno 877 Piso 22°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

C.U.I.T.: 30-52767733-1

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado separado de situación financiera al 30 de junio de 2020, los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Los saldos y otra información correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros separados libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros separados debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros separados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros separados en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros separados mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera separada de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de junio de 2020, su resultado integral separado y los flujos de efectivo separados por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, enfatizamos la información contenida en la Nota 32 a los estados financieros separados, en la que la dirección ha descripto las incertidumbres relacionadas con el impacto del virus Covid-19 (Coronavirus) en los negocios de la Sociedad; así como las medidas dispuestas por dicha dirección para enfrentar esta situación."

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de IRSA Propiedades Comerciales S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;

- b) los estados financieros separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A., excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances y al libro diario, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;
- c) hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros separados requerida por el artículo 12 °, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre las cuales, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de junio de 2020 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad y de las liquidaciones de la Sociedad ascendía a \$ 10.433.367, no siendo exigible a dicha fecha;
- e) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Propiedades Comerciales S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 22 de septiembre de 2020

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

José Daniel Abelovich

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Dr. Walter Zablocky

Contador Público (UNLP)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas de
IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), hemos examinado los estados financieros separados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado separado de situación financiera al 30 de junio de 2020, los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2019 y 2018, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros separados libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros separados se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por los auditores externos de IRSA Propiedades Comerciales S.A., Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 22 de septiembre de 2020. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros separados debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros separados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la Dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros separados en su conjunto. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Alcance de nuestro examen (Continuación)

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 2020, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito más arriba, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros separados mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera separada de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de junio de 2020, su resultado y otros resultados integrales separado y los flujos de efectivo separados por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) no tenemos observaciones que formular, en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, enfatizamos la información contenida en la Nota 32 a los estados financieros separados, en la que la dirección ha descrito las incertidumbres relacionadas con el impacto del virus Covid-19 (Coronavirus) en los negocios de la Sociedad; así como las medidas dispuestas por dicha dirección para enfrentar esta situación.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de IRSA Propiedades Comerciales S.A., que:

- a) habida cuenta del cumplimiento del DNU N° 297, sus correspondientes prórrogas y modificaciones y de la Resolución N° 11/2020 de la Inspección General de Justicia, ciertas reuniones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, fueron llevadas a cabo bajo la modalidad "a distancia" y sus respectivas actas, a la fecha, no han sido transcritas ni firmadas en los libros correspondientes. Se deja constancia que se ha tomado conocimiento de las resoluciones adoptadas en las reuniones de Directorio celebradas desde el 19 de marzo de 2020 (fecha de dictado del DNU N° 297) hasta la fecha;
- b) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)

- c) los estados financieros separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A., excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances y al libro diario, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- e) en relación a lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
 - i. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las que contemplan los requisitos de independencia, y;
 - ii. los estados financieros separados han sido preparados teniendo en cuenta las NIIF y las disposiciones de la CNV.
- f) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores en gestión de IRSA Propiedades Comerciales S.A. a la fecha de presentación de los estados financieros separados al 30 de junio de 2020, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 45 de la FACPCE;
- g) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Propiedades Comerciales S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- h) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 22 de septiembre de 2020.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular