

# **IRSA Propiedades Comerciales S.A.**

**Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados por el período de tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2020, presentados en forma comparativa**

## Información Legal

**Denominación:** IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

**Ejercicio económico N°:** 131, iniciado el 1° de julio de 2020.

**Domicilio legal:** Moreno 877, piso 22, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

**Actividad principal:** Inversiones, desarrollos y explotaciones inmobiliarias.

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:** 29 de agosto de 1889.

**Última modificación del estatuto o contrato social:** 29 de octubre de 2018.

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** 28 de agosto de 2087.

**Número de inscripción en la Inspección General de Justicia:** 801.047.

**Capital:** 126.014.050 acciones.

**Capital suscrito, emitido e integrado (millones de \$):** \$ 126.

**Denominación de la sociedad controlante directa:** IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA).

**Denominación de la última sociedad controlante del Grupo:** Inversiones Financieras del Sur S.A.

**Domicilio legal:** Bolívar 108, 1° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

**Actividad principal:** Inmobiliaria.

**Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital:** 101.624.666 acciones.

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto:** 80,65%.

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL		
	Acciones en circulación (cantidad)	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscrito, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	126.014.050	126.014.050	126

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020

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

	Nota	30.09.20	30.06.20
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	133.852	126.485
Propiedades, planta y equipo	9	365	380
Propiedades para la venta	10	196	196
Activos intangibles	11	1.074	1.096
Derechos de uso	12	621	620
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	5.570	4.991
Activos por impuesto diferido	19	148	238
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		7	7
Créditos por ventas y otros créditos	14	9.797	5.483
Inversiones en activos financieros	13	11	-
<b>Total del Activo no corriente</b>		<b>151.641</b>	<b>139.496</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10	7	7
Inventarios		40	42
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		99	106
Créditos por ventas y otros créditos	14	4.387	4.177
Instrumentos financieros derivados	13	5	7
Inversiones en activos financieros	13	7.631	6.748
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	2.628	4.981
<b>Total del Activo corriente</b>		<b>14.797</b>	<b>16.068</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>166.438</b>	<b>155.564</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		89.252	76.956
Interés no controlante		5.339	4.402
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>94.591</b>	<b>81.358</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	16	1.481	1.333
Préstamos	17	28.536	28.614
Pasivos por impuesto diferido	19	29.944	25.815
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		3	-
Provisiones	18	87	78
Instrumentos financieros derivados	13	29	37
Pasivos por arrendamientos		586	649
<b>Total del Pasivo no corriente</b>		<b>60.666</b>	<b>56.526</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	16	3.995	3.834
Impuesto a las ganancias		-	5
Remuneraciones y cargas sociales		120	199
Préstamos	17	6.823	13.457
Instrumentos financieros derivados	13	60	88
Provisiones	18	45	46
Pasivos por arrendamientos		138	51
<b>Total del Pasivo corriente</b>		<b>11.181</b>	<b>17.680</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>71.847</b>	<b>74.206</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>166.438</b>	<b>155.564</b>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

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 (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  
José 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 y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 septiembre de 2020 y 2019

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

	Nota	30.09.20	30.09.19
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	20	895	2.784
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	20	406	914
Costos	21	(655)	(1.198)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>646</b>	<b>2.500</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	16.266	8.583
Gastos generales y de administración	21	(464)	(365)
Gastos de comercialización	21	(403)	(165)
Otros resultados operativos, netos	22	(20)	(29)
<b>Ganancia operativa</b>		<b>16.025</b>	<b>10.524</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	593	493
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>16.618</b>	<b>11.017</b>
Ingresos financieros	23	422	73
Costos financieros	23	(1.128)	(963)
Otros resultados financieros	23	1.305	(6.393)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	23	301	10
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>900</b>	<b>(7.273)</b>
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>17.518</b>	<b>3.744</b>
Impuesto a las ganancias	19	(4.220)	(655)
<b>Ganancia del período</b>		<b>13.298</b>	<b>3.089</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>			
Diferencia de conversión en asociadas	7	(12)	-
<b>Otros resultados integrales del período</b>		<b>(12)</b>	<b>-</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>13.286</b>	<b>3.089</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		12.349	2.738
Interés no controlante		949	351
<b>Resultado integral atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		(12)	-
<b>Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:</b>			
Básico		98,01	21,73
Diluido		98,01	21,73

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

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 (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  
José Daniel Abelowich  
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.

## Estado de Cambio en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020

(Importes expresados en millones de pesos, excepto 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	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	126	3.660	10.400	144	9.938	34.291	18.397	76.956	4.402	81.358
Resultado del período – Ganancia	-	-	-	-	-	-	12.349	12.349	949	13.298
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(12)	-	(12)	-	(12)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)	(12)	(53)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>126</b>	<b>3.660</b>	<b>10.400</b>	<b>144</b>	<b>9.938</b>	<b>34.238</b>	<b>30.746</b>	<b>89.252</b>	<b>5.339</b>	<b>94.591</b>

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Diferencia de conversión	Superávit por revaluación (1)	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	34.053	162	(23)	294	(195)	34.291
Otros resultados integrales	-	-	(12)	-	-	(12)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(41)	(41)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>34.053</b>	<b>162</b>	<b>(35)</b>	<b>294</b>	<b>(236)</b>	<b>34.238</b>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

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 (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  
José 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.

## Estado de Cambio en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (Importes expresados en millones de pesos, excepto 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	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2019	126	3.660	10.400	144	9.938	80.051	(45.181)	59.138	3.352	62.490
Resultado integral del período – Ganancia	-	-	-	-	-	-	2.738	2.738	351	3.089
Saldos al 30 de septiembre de 2019	126	3.660	10.400	144	9.938	80.051	(42.443)	61.876	3.703	65.579

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2019	34.840	45.343	(132)	80.051
Saldos al 30 de septiembre de 2019	34.840	45.343	(132)	80.051

(1) Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2020.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

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 (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  
José 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 Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	Nota	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
<b>Actividades operativas</b>			
Efectivo (utilizado en)/ generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	15	(3.847)	2.055
Impuesto a las ganancias pagado		(3)	(26)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades operativas</b>		<u><b>(3.850)</b></u>	<u><b>2.029</b></u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos		(9)	(17)
Cambios en el intereses no controlante en subsidiarias		(53)	-
Adquisición de propiedades de inversión		(705)	(453)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(5)	(28)
Anticipos a proveedores		(11)	(345)
Adquisición de activos intangibles		(4)	(4)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(5.562)	(6.523)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros		5.938	7.657
Préstamos otorgados		-	(639)
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(221)	(2.371)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		-	159
Cobro por la venta de propiedades de inversión		9.601	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		157	182
Dividendos cobrados		-	34
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión</b>		<u><b>9.126</b></u>	<u><b>(2.348)</b></u>
<b>Actividades de financiación</b>			
Recompra de obligaciones negociables		(66)	(4)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		504	-
Préstamos obtenidos		1.000	7.798
Cancelación de préstamos		(1.308)	(7.977)
Cancelación de obligaciones negociables		(10.151)	-
Pago de pasivos por arrendamiento		(5)	(15)
Pagos de instrumentos financieros derivados		(214)	(68)
Cobro de instrumentos financieros derivados		9	312
Intereses pagados		(1.598)	(1.394)
Préstamos de corto plazo, netos		4.174	976
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<u><b>(7.655)</b></u>	<u><b>(372)</b></u>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<u><b>(2.379)</b></u>	<u><b>(691)</b></u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	13	4.981	6.461
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo		33	453
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo		(7)	(20)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	13	<u><b>2.628</b></u>	<u><b>6.203</b></u>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

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 (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  
José 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.

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

### 1. Información general y del negocio del Grupo

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A. (“IRSA Propiedades Comerciales” o “el Grupo”), 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 se 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 intermedios condensados consolidados (en adelante estados financieros), el Grupo opera 333.345 m2 en 14 centros comerciales, 93.144 m2 en 7 edificios de oficinas premium y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos comerciales. El Grupo es operador y titular de participaciones mayoritarias (con la excepción 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 28 en los presentes estados financieros por venta de pisos de oficinas con posterioridad al 30 de septiembre de 2020.

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).

IRSA Propiedades Comerciales y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente “el Grupo”. Nuestro principal accionista y controlante es IRSA e Inversiones Financieras del Sur S.A. es nuestra entidad controlante última.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 17 de noviembre de 2020.

### 2. Resumen de políticas contables significativas

#### 2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2020 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre 2020 y 2019 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 período 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 debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

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). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice por el período de tres meses al 30 de septiembre 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 septiembre</u> <u>2020 (tres meses)</u> 8%
-----------------------------	--

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

## 2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de la información bajo NIIF tal como se describen en la Nota 2 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2020.

## 2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2020 y 30 de septiembre de 2019 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos, a efectos de su presentación comparativa en los presentes estados financieros.

## 2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia del Grupo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por el Grupo en la preparación de los estados financieros consolidados anuales, descriptos en Nota 3 a los mismos, excepto por lo mencionado en la Nota 27 a los presentes estados financieros.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

---

## 3. Estacionalidad de las operaciones

Las operaciones de los centros comerciales del Grupo están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los locatarios. Durante el período de verano (meses de enero y febrero), los locatarios de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de fiestas de fin de año (mes de diciembre), donde los locatarios de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de ingresos en el segundo semestre del año.

## 4. Adquisiciones y disposiciones

### Venta edificio Torre Boston

El 15 de julio de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha firmado con una tercera parte no relacionada un boleto de compra-venta con posesión de un piso de altura media de la torre Boston ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 1.063 m<sup>2</sup> y 5 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de \$ 477 millones (US\$ 6,7 millones).

El 25 de agosto de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha vendido y transferido 5 pisos de la torre Bosron ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie bruta locativa de aproximadamente 6.235 m<sup>2</sup> y 25 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de \$ 2.562 millones (US\$ 34,7 millones).

Ver Nota 28 a los presentes estados financieros.

### Venta edificio Bouchard

El 30 de julio de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha vendido a una tercera parte no relacionada la totalidad del edificio "Bouchard 710", ubicado en el distrito Plaza Roma de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La torre consta de 15.014 m<sup>2</sup> de área bruta locativa en 12 pisos de oficinas y 116 unidades de cocheras.

El precio de la transacción fue de \$6.300 millones (US\$ 87 millones).

### Pareto S.A. – Incremento de participación

El 31 de julio de 2020 se adquirieron 25.630 acciones ordinarias nominativas de valor nominal 1 peso cada una, que representan el 22% del capital social de Pareto S.A. Como resultado de esta transacción la tenencia de IRSA Propiedades Comerciales sobre Pareto asciende a 91,96%.

El precio de la transacción fue de \$ 53 millones (US\$ 0,5 millones).

## 5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 5 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020. No han habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2020 a la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo excepto por el indicado en la Nota 27. Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo.

## **IRSA Propiedades Comerciales S.A.**

---

### **6. Información por segmentos**

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo, correspondiente a los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019. Adicionalmente se presenta una conciliación entre el total de resultado operativo de la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y una conciliación entre el total de los activos por segmento y el total de los activos según el estado de situación financiera. La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades, los mismos fueron descriptos en la Nota 6 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2020.

## IRSA Propiedades Comerciales S.A.

30.09.20								
	Centros Comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Otros	Total información por segmento	Ajuste por expensas y fondos de promoción colectivo	Ajuste por participación en negocios conjuntos	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	367	532	2	2	903	406	(8)	1.301
Costos	(134)	(44)	(7)	(24)	(209)	(458)	12	(655)
<b>Ganancia/ (Pérdida) bruta</b>	<b>233</b>	<b>488</b>	<b>(5)</b>	<b>(22)</b>	<b>694</b>	<b>(52)</b>	<b>4</b>	<b>646</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	1.178	12.598	3.309	18	17.103	-	(837)	16.266
Gastos generales y de administración	(328)	(85)	(34)	(18)	(465)	-	1	(464)
Gastos de comercialización	(73)	(33)	(297)	(1)	(404)	-	1	(403)
Otros resultados operativos, netos	(24)	(2)	(2)	-	(28)	8	-	(20)
<b>Ganancia/ (Pérdida) operativa</b>	<b>986</b>	<b>12.966</b>	<b>2.971</b>	<b>(23)</b>	<b>16.900</b>	<b>(44)</b>	<b>(831)</b>	<b>16.025</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	(23)	(23)	-	616	593
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>986</b>	<b>12.966</b>	<b>2.971</b>	<b>(46)</b>	<b>16.877</b>	<b>(44)</b>	<b>(215)</b>	<b>16.618</b>
Propiedades de inversión	54.124	69.564	14.177	99	137.964	-	(4.112)	133.852
Propiedades, planta y equipo	230	137	-	-	367	-	(2)	365
Propiedades para la venta	-	-	203	-	203	-	-	203
Llave de negocio	10.512	31.074	-	-	41.586	-	(41.586)	-
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	749	-	749	-	-	749
Inventarios	41	-	-	-	41	-	(1)	40
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	2.401	2.401	-	3.169	5.570
<b>Activos operativos</b>	<b>64.907</b>	<b>100.775</b>	<b>15.129</b>	<b>2.500</b>	<b>183.311</b>	<b>-</b>	<b>(42.532)</b>	<b>140.779</b>

30.09.19								
	Centros Comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Otros	Total información por segmento	Ajuste por expensas y fondos de promoción colectivo	Ajuste por participación en negocios conjuntos	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	2.085	687	2	35	2.809	914	(25)	3.698
Costos	(180)	(31)	(12)	(32)	(255)	(954)	11	(1.198)
<b>Ganancia/ (Pérdida) bruta</b>	<b>1.905</b>	<b>656</b>	<b>(10)</b>	<b>3</b>	<b>2.554</b>	<b>(40)</b>	<b>(14)</b>	<b>2.500</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	601	6.616	1.804	111	9.132	-	(549)	8.583
Gastos generales y de administración	(257)	(51)	(24)	(34)	(366)	-	1	(365)
Gastos de comercialización	(140)	(26)	(7)	(2)	(175)	-	10	(165)
Otros resultados operativos, netos	(27)	(1)	(2)	(8)	(38)	10	(1)	(29)
<b>Ganancia/ (Pérdida) operativa</b>	<b>2.082</b>	<b>7.194</b>	<b>1.761</b>	<b>70</b>	<b>11.107</b>	<b>(30)</b>	<b>(553)</b>	<b>10.524</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	87	87	-	406	493
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>2.082</b>	<b>7.194</b>	<b>1.761</b>	<b>157</b>	<b>11.194</b>	<b>(30)</b>	<b>(147)</b>	<b>11.017</b>
Propiedades de inversión	54.964	39.543	10.592	339	105.438	-	(3.540)	101.898
Propiedades, planta y equipo	262	270	-	-	532	-	(40)	492
Propiedades para la venta	-	-	201	-	201	-	-	201
Llave de negocio	11	33	-	97	141	-	(45)	96
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	139	-	139	-	-	139
Inventarios	43	-	-	-	43	-	(1)	42
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	211	211	-	2.769	2.980
<b>Activos operativos</b>	<b>55.280</b>	<b>39.846</b>	<b>10.932</b>	<b>647</b>	<b>106.705</b>	<b>-</b>	<b>(857)</b>	<b>105.848</b>

Vease nuestro informe de fecha 17/11/2020  
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. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

A continuación se detalla información sobre las inversiones del Grupo en asociadas y negocios conjuntos:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	30.09.20	30.06.20	30.09.20	30.06.20	30.09.20	30.09.19
<b>Negocios conjuntos</b>						
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	2.892	2.262	622	399
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	50,00%	50,00%	277	282	(6)	6
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	235	218	16	81
<b>Asociadas</b>						
TGLT SA. (4)(6)	30,20%	-	2.166	2.217	(51)	-
Otras asociadas (3)			-	12	-	7
<b>Total participación en asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>5.570</b>	<b>4.991</b>	<b>581</b>	<b>493</b>

A continuación, se expone la información financiera de los últimos estados financieros emitidos de los negocios conjuntos y asociadas:

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 período	Patrimonio
<b>Negocios conjuntos</b>						
Quality Invest S.A.(2)	Argentina	Inmobiliaria	163.039.244	406	1.243	5.717
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1)(2)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	28	(11)	532
La Rural S.A. (2)	Argentina	Organización de eventos y otros	714.498	1	224	327
<b>Asociadas</b>						
TGLT S.A. (4)(5)	Argentina	Inmobiliaria	279.502.813	925	(477)	6.295

(1) Valor nominal por acción \$ 100.

(2) Corresponde al resultado por períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

(3) Representan otras asociadas individualmente no significativas.

(4) Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2020.

(5) Corresponde al resultado por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020.

(6) Incluye \$ (12) incluidos en otros resultados integrales

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2020 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	30.09.20	30.06.20
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>4.991</b>	<b>2.472</b>
Participación en las ganancias, netas	593	190
Dividendos distribuidos	-	(41)
Otros resultados integrales	(12)	(23)
Reclasificación a instrumentos financieros (ii)	(11)	-
Adquisición de participación en asociadas (i)	-	2.342
Aportes irrevocables (Nota 24)	9	51
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>5.570</b>	<b>4.991</b>

(i) Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2020.

(ii) Corresponde a la reclasificación de la inversión en Avenida Inc. por disminución de la tenencia accionaria por debajo del 5%.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 8. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reservas de tierra	Propiedades en desarrollo	Otros	30.09.20	30.06.20
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>50.566</b>	<b>62.722</b>	<b>11.055</b>	<b>2.061</b>	<b>81</b>	<b>126.485</b>	<b>92.819</b>
Altas (iv)	47	613	-	29	-	689	9.682
Costos iniciales de arrendamientos	4	12	-	-	-	16	22
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(1)	(2)	-	-	-	(3)	(16)
Transferencias	-	-	-	-	-	-	621
Bajas (iii)	-	(9.601)	-	-	-	(9.601)	(1.870)
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	943	11.949	3.122	234	18	16.266	27.050
Disminución por pérdida de control (v)	-	-	-	-	-	-	(1.823)
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>51.559</b>	<b>65.693</b>	<b>14.177</b>	<b>2.324</b>	<b>99</b>	<b>133.852</b>	<b>126.485</b>

- (i) Al 30 de septiembre de 2020 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$3, en el estado de resultados integrales (Nota 21).
- (ii) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, el resultado neto por cambio en el valor razonable las propiedades de inversión fue una ganancia de \$ 16.266 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:
- (a) resultado neto negativo de \$ 86,3 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada y a la conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos;
- (b) impacto positivo de \$ 3.695,0 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- (c) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$ 3.595,6 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.
- (d) El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales aumentó 28,2% durante el período de tres meses al 30 de septiembre de 2020, producto principalmente del tipo de cambio implícito.
- (iii) Baja por la venta de los edificios Torre Boston y Bouchard (Ver Nota 4).
- (iv) Incluye alta por la adquisición del edificio "200 Della Paolera" de acuerdo al grado de avance de la obra. Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020.
- (v) Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020.

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

	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 20)	893	2.784
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 20)	406	914
Costos por alquileres y servicios (Nota 21)	(648)	(1.183)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	16.079	8.583
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (i)(ii)	5.354	-

- (i) Al 30 de septiembre de 2020 comprende \$1.792 por la venta de Torre Boston y \$ 3.562 por la venta de Bouchard 710.
- (ii) Al 30 de septiembre de 2020 corresponden \$ 187 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (\$ 523 por la venta de Torre Boston y (\$ 336) por la venta de Bouchard 710) y \$ 5.167 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 1.269 por la venta de Torre Boston y \$ 3.898 por la venta de Bouchard 710).

Las técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se encuentran descriptas en la Nota 9 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2020. No hubo cambios en las técnicas de valuación respecto a las utilizadas en el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020. El Grupo ha realizado una reevaluación de las premisas al cierre del período, incorporando el efecto de los cambios en las condiciones macroeconómicas vigentes.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Otros edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	30.09.20	30.06.20
Costos	420	312	1.597	21	1	2.351	2.386
Depreciación acumulada	(282)	(211)	(1.457)	(21)	-	(1.971)	(1.873)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>138</b>	<b>101</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>380</b>	<b>513</b>
Altas	-	3	2	-	-	5	171
Bajas	-	-	(1)	-	-	(1)	(8)
Transferencias	-	-	-	-	-	-	(197)
Depreciación (i)	(2)	(4)	(13)	-	-	(19)	(98)
Resultado por revaluación	-	-	-	-	-	-	(1)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>136</b>	<b>100</b>	<b>128</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>365</b>	<b>380</b>
Costos	420	315	1.598	21	1	2.355	2.351
Depreciación acumulada	(284)	(215)	(1.470)	(21)	-	(1.990)	(1.971)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>136</b>	<b>100</b>	<b>128</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>365</b>	<b>380</b>

- (i) Al 30 de septiembre de 2020 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$18 y en "Gastos generales y de administración" por \$1, en el estado de resultados integrales (Nota 21).

## 10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	30.09.20	30.06.20
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>17</b>	<b>186</b>	<b>203</b>	<b>192</b>
Altas	-	-	-	16
Bajas	-	-	-	(20)
Transferencias	-	-	-	15
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>17</b>	<b>186</b>	<b>203</b>	<b>203</b>
No corriente	-	-	196	196
Corriente	-	-	7	7
<b>Total</b>			<b>203</b>	<b>203</b>

## 11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Software	Derechos a recibir unidades (Permutas) (ii)	Otros	30.09.20	30.06.20
Costos	104	469	750	355	1.678	1.049
Depreciación acumulada	-	(307)	-	(275)	(582)	(425)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>104</b>	<b>162</b>	<b>750</b>	<b>80</b>	<b>1.096</b>	<b>624</b>
Altas	-	4	-	-	4	703
Baja	-	-	-	-	-	(5)
Transferencias	-	-	-	-	-	(69)
Amortización (i)	-	(25)	(1)	-	(26)	(157)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>104</b>	<b>141</b>	<b>749</b>	<b>80</b>	<b>1.074</b>	<b>1.096</b>
Costos	104	473	750	355	1.682	1.678
Depreciación acumulada	-	(332)	(1)	(275)	(608)	(582)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>104</b>	<b>141</b>	<b>749</b>	<b>80</b>	<b>1.074</b>	<b>1.096</b>

- (i) Al 30 de septiembre de 2020 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 4 y en "Gastos generales y de administración" por \$ 22, en el estado de resultados integrales (Nota 21).
- (ii) Corresponde a créditos en especie que representan el derecho a recibir departamentos en el futuro mediante.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 12. Derechos de uso

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	30.09.20	30.06.20
Centro de convenciones	154	157
DirectTV Arena	436	441
Maquinarias y equipos	23	14
Centros Comerciales	8	8
<b>Total derechos de uso</b>	<b>621</b>	<b>620</b>
No corriente	621	620
<b>Total</b>	<b>621</b>	<b>620</b>

  

	30.09.20	30.09.19
Centro de convenciones	(4)	-
DirectTV Arena	(5)	(1)
Maquinarias y equipos	(14)	-
<b>Total amortizaciones (i)</b>	<b>(23)</b>	<b>(1)</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2020 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 9 y en "Gastos generales y de administración" por \$ 14, en el estado de resultados integrales (Nota 21).

## 13. 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 anuales al 30 de junio de 2020.

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 30 de septiembre 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			
		<b>30 de septiembre de 2020</b>				
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 14)	12.945	-	-	12.945	1.892	14.837
Inversiones en activos financieros:						
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	233	-	233	-	233
- Fondos de inversión	10	27	931	968	-	968
- Bonos	-	6.441	-	6.441	-	6.441
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	5	5	-	5
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	2.594	-	-	2.594	-	2.594
- Inversiones a corto plazo	-	34	-	34	-	34
<b>Total</b>	<b>15.549</b>	<b>6.735</b>	<b>936</b>	<b>23.220</b>	<b>1.892</b>	<b>25.112</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total	
						Nivel 2
						<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	1.417	-	1.417	4.059	5.476	
Instrumentos financieros derivados:						
- Swap de tasa de interés (ii)	-	89	89	-	89	
Préstamos (Nota 17)	35.359	-	35.359	-	35.359	
<b>Total</b>	<b>36.776</b>	<b>89</b>	<b>36.865</b>	<b>4.059</b>	<b>40.924</b>	

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2020 fueron 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			
<b>30 de junio de 2020</b>						
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 14)	8.665	-	-	8.665	1.661	10.326
Inversiones en activos financieros:						
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	227	-	227	-	227
- Fondos de inversión	-	66	872	938	-	938
- Bonos	-	5.583	-	5.583	-	5.583
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	7	7	-	7
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	2.996	-	-	2.996	-	2.996
- Inversiones a corto plazo	69	1.916	-	1.985	-	1.985
<b>Total</b>	<b>11.730</b>	<b>7.792</b>	<b>879</b>	<b>20.401</b>	<b>1.661</b>	<b>22.062</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 2				
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	1.295	-	-	1.295	3.872	5.167
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	23	23	-	-	23
- Swap de tasa de interés (ii)	-	102	102	-	-	102
Préstamos (excluyendo pasivos por arrendamientos financieros) (Nota 17)	42.071	-	-	42.071	-	42.071
<b>Total</b>	<b>43.366</b>	<b>125</b>	<b>43.491</b>	<b>3.872</b>	<b>47.363</b>	

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable, excepto por los préstamos (Nota 17).

(ii) El vencimiento opera el 16 de febrero de 2023 y está asociado al préstamo obtenido a través de su subsidiaria Panamerican Mall S.A. con la finalidad de solventar la obra que se encuentra realizando en Polo Dot.

La clasificación de los instrumentos financieros en los distintos niveles de jerarquía no varían de los utilizados al 30 de junio de 2020.

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no existen precios con cotización disponibles en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

Descripción	Modelo/Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Contratos de futuro en moneda extranjera	Método de valor presente- Precio teórico	Curva de mercado de dinero; Curva de interés	Nivel 2	-
Swaps de tasa de interés	Flujo de fondos descontados	Curva de diferencia en tipo de cambio.; Futuros de tasa de interés	Nivel 2	-
Inversiones en activos financieros - Otras acciones de compañías privadas	NAV – Precio teórico	El valor se determina en función de las acciones de la compañía en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en las evaluaciones de sus inversiones.	Nivel 2	-

Al 30 de septiembre de 2020 no existen otros cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo, excepto por lo indicado en Nota 27.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 14. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020:

	<u>30.09.20</u>	<u>30.06.20</u>
Deudores por alquileres y servicios	1.042	1.255
Cheques de pago diferido	438	324
Aplanamiento de contratos escalonados	641	708
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	383	433
Deudores por ventas de propiedades	18	18
Deudores por financiación al consumo	16	18
Menos: Previsión para deudores incobrables	(653)	(666)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b><u>1.885</u></b>	<b><u>2.090</u></b>
Préstamos otorgados	1.136	1.137
Adelanto a proveedores	539	549
Otros (*)	228	238
Gastos pagados por adelantado	418	237
Créditos fiscales	294	167
Gastos a recuperar	42	44
Depósitos en garantía realizados	2	2
<b>Total otros créditos</b>	<b><u>2.659</u></b>	<b><u>2.374</u></b>
Partes relacionadas (Nota 24)	9.640	5.196
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b><u>14.184</u></b>	<b><u>9.660</u></b>
No corriente	9.797	5.483
Corriente	4.387	4.177
<b>Total</b>	<b><u>14.184</u></b>	<b><u>9.660</u></b>

(\*) Incluye \$ 192 y \$ 196 al 30 de septiembre y 30 de junio de 2020 respectivamente, por asunción de deuda con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) (Nota 17)

La evolución de la previsión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

	<u>30.09.20</u>	<u>30.06.20</u>
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>666</b>	<b>412</b>
Altas	112	349
Recuperos	(72)	(21)
Utilizaciones	-	(3)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(53)	(71)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>653</u></b>	<b><u>666</u></b>

(i) Al 30 de septiembre de 2020 el cargo de altas y recuperos ha sido imputado dentro de las líneas "Gastos de comercialización" por \$ 40 en el estado de resultados integrales (Nota 21).

## 15. 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 del Grupo para los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	Nota	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
<b>Ganancia del período</b>		<b>13.298</b>	<b>3.089</b>
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	4.220	655
Amortizaciones y depreciaciones	21	71	71
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	(16.266)	(8.583)
Baja por fin de concesión		1	-
Aplanamiento de alquileres escalonados	20	17	(153)
Honorarios a directores	24	259	103
Resultados financieros, netos		(4.737)	8.037
Provisiones y previsiones		60	59
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(593)	(493)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		-	(453)
<b>Cambio en activos y pasivos operativos</b>			
Disminución en inventarios		2	3
(Aumento)/ Disminución en créditos por ventas y otros créditos		(156)	490
Disminución/ (Aumento) en deudas comerciales y otras deudas		68	(587)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(79)	(174)
Disminución de provisiones	22	(12)	(1)
Disminución de propiedades para la venta		-	(8)
<b>Efectivo neto (utilizado en)/ generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b><u>(3.847)</u></b>	<b><u>2.055</u></b>

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	30.09.20	30.09.19
<b>Operaciones que no afectan efectivo</b>		
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	4.125	532
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	47
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	-	23
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamiento	24	-
Aumento de activos financieros a través de un aumento de préstamos	18	-
Diferencia de conversión en asociadas	12	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	365	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	11	-

## 16. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020:

	30.09.20	30.06.20
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	1.198	1.342
Derechos de admisión	945	1.095
Provisión facturas a recibir	206	282
Deudas comerciales	421	318
Depósitos de locatarios	86	108
Anticipo de clientes	41	34
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>2.897</b>	<b>3.179</b>
Cargas fiscales	168	125
Otras deudas	168	169
Otros anticipos a devengar	73	76
Planes de pagos de impuestos	8	8
<b>Total otras deudas</b>	<b>417</b>	<b>378</b>
Partes relacionadas (Nota 24)	2.162	1.610
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>5.476</b>	<b>5.167</b>
No corriente	1.481	1.333
Corriente	3.995	3.834
<b>Total</b>	<b>5.476</b>	<b>5.167</b>

## 17. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos del Grupo al 30 de septiembre de 2020 y al 30 de junio de 2020:

	Valor de libros al 30.09.20	Valor de libros al 30.06.20	Valor razonable al 30.09.20	Valor razonable al 30.06.20
Obligaciones negociables	27.295	37.642	19.909	28.098
Préstamos bancarios	2.212	2.608	2.064	2.468
Descubiertos bancarios	5.500	1.506	5.500	1.506
Deuda AABE	192	196	192	196
Préstamos con accionistas minoritarios	160	119	160	119
<b>Total préstamos</b>	<b>35.359</b>	<b>42.071</b>	<b>27.825</b>	<b>32.387</b>
No corriente	28.536	28.614		
Corriente	6.823	13.457		
<b>Total</b>	<b>35.359</b>	<b>42.071</b>		

## 18. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución de las provisiones del Grupo al 30 de septiembre de 2020 y al 30 de junio de 2020 categorizadas por tipo:

	Reclamos legales	30.09.20	30.06.20
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>124</b>	<b>124</b>	<b>123</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(9)	(9)	(46)
Aumentos (i)	20	20	96
Recuperos (i)	-	-	(40)
Utilizaciones	(3)	(3)	(9)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>124</b>
No Corriente		87	78
Corriente		45	46
<b>Total</b>		<b>132</b>	<b>124</b>

(i) El cargo de aumentos y recuperos de las provisiones ha sido imputado dentro de la línea "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados integrales (Nota 22).

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 19. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto a las ganancias del Grupo es el siguiente:

	<b>30.09.20</b>	<b>30.09.19</b>
Impuesto a las ganancias corriente	(1)	(2)
Impuesto diferido	(4.219)	(653)
<b>Impuesto a las ganancias - Pérdida</b>	<b>(4.220)</b>	<b>(655)</b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<b>30.09.20</b>	<b>30.06.20</b>
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>(25.577)</b>	<b>(20.108)</b>
Impuesto a las ganancias	(4.219)	(5.469)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>(29.796)</b>	<b>(25.577)</b>

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 períodos de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	<b>30.09.20</b>	<b>30.09.19</b>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias a la tasa del impuesto vigente	(5.255)	(1.123)
Efectos impositivos por:		
Diferencial de tasa	1.263	1.155
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	178	148
Resultado por transparencia de la tasa	60	149
Quebrantos prescriptos	(2)	-
Quebrantos no reconocidos	(35)	-
Conceptos no imposables/no deducibles	(2)	(67)
Diferencia entre provisión y declaraciones juradas	2	-
Impuesto a la ganancia mínima presunta	5	-
Otros	95	3
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(188)	(282)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	(341)	(638)
<b>Impuesto a las ganancias - Pérdida</b>	<b>(4.220)</b>	<b>(655)</b>

## 20. Ingresos

	<b>30.09.20</b>	<b>30.09.19</b>
Alquiler básico	636	1.644
Alquiler contingente	63	496
Derechos de admisión	147	261
Tarifas de estacionamiento	3	121
Aplanamiento de alquileres escalonados	(17)	153
Comisiones	29	56
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	27	32
Otros	5	21
<b>Ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>893</b>	<b>2.784</b>
Venta de propiedades para la venta	2	-
<b>Ingresos por venta de propiedades</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b>895</b>	<b>2.784</b>
Expensas y fondo de promoción colectivo	406	914
<b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b>	<b>406</b>	<b>914</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>1.301</b>	<b>3.698</b>

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 21. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo.

	Costos (ii)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.20	30.09.19
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	299	96	14	409	572
Impuestos, tasas y contribuciones	53	3	228	284	221
Honorarios a Directores	-	259	-	259	103
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	214	22	-	236	440
Honorarios y retribuciones por servicios	7	34	119	160	55
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 8, 9, 11 y 12)	34	37	-	71	71
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 14)	-	-	40	40	37
Alquileres y expensas	24	9	1	34	45
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	22	-	1	23	161
Viáticos, movilidad y librería	2	-	-	2	14
Gastos bancarios	-	4	-	4	8
Otros gastos	-	-	-	-	1
<b>Total gastos por naturaleza al 30.09.20</b>	<b>655</b>	<b>464</b>	<b>403</b>	<b>1.522</b>	<b>-</b>
<b>Total gastos por naturaleza al 30.09.19</b>	<b>1.198</b>	<b>365</b>	<b>165</b>	<b>-</b>	<b>1.728</b>

- (i) Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 incluye \$406 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 3 de otros conceptos. Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 incluye \$ 519 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 53 de otros conceptos.
- (ii) Por el período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2020 incluye \$648 de Costos por alquileres y servicios, y \$ 7 de Costos por ventas y desarrollos. Por el período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2019 incluye \$ 1.183 de Costos por alquileres y servicios, \$ 13 de Costos por ventas y desarrollos y \$ 2 de Costos por financiación al consumo.

## 22. Otros resultados operativos, netos

	30.09.20	30.09.19
Intereses generados por créditos operativos	11	24
Honorarios por gerenciamiento	1	3
Resultado por venta de asociadas, subsidiarias y/o negocios conjuntos	-	(8)
Otros	1	(3)
Donaciones	(13)	(24)
Juicios (Nota 18)	(20)	(21)
<b>Total de otros resultados operativos, netos</b>	<b>(20)</b>	<b>(29)</b>

## 23. Resultados financieros, netos

	30.09.20	30.09.19
- Intereses ganados	422	73
<b>Ingresos financieros</b>	<b>422</b>	<b>73</b>
- Intereses perdidos	(988)	(886)
- Otros costos financieros	(140)	(77)
<b>Costos financieros</b>	<b>(1.128)</b>	<b>(963)</b>
- Diferencias de cambio, neta	(90)	(6.275)
- Ganancia/ (Pérdida) por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	1.554	(348)
- (Pérdida)/ Ganancia por instrumentos financieros derivados	(179)	224
- Ganancia por recompra de obligaciones negociables	20	6
<b>Otros resultados financieros</b>	<b>1.305</b>	<b>(6.393)</b>
- Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	301	10
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>900</b>	<b>(7.273)</b>

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 24. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	30.09.20	30.06.20
Créditos por ventas y otros créditos	9.640	5.196
Inversiones en activos financieros	6.946	5.997
Deudas comerciales y otras deudas	(2.162)	(1.610)
Pasivos por arrendamiento	(24)	-
<b>Total</b>	<b>14.400</b>	<b>9.583</b>

Sociedad relacionada	30.09.20	30.06.20	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	(1.626)	(1.192)	Anticipos recibidos
	4.339	3.423	Obligaciones negociables
	6.932	2.813	Préstamos otorgados
	158	153	Otros créditos
	70	61	Servicios corporativos a cobrar
	12	13	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	5	10	Reintegro de gastos a cobrar
	11	11	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	(1)	Reintegro de gastos a pagar
	(15)	(16)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	2	-	Cobranzas por arrendamiento
<b>Total controlante directa</b>	<b>9.888</b>	<b>5.275</b>	
Cresud S.A.CI.F. y A.	1.666	1.702	Obligaciones negociables
	(3)	(3)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	-	2	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	(1)	Reintegro de gastos a pagar
	(188)	(195)	Servicios Corporativos a pagar
<b>Total controlante directa de IRSA</b>	<b>1.475</b>	<b>1.505</b>	
La Rural S.A.	204	220	Dividendos a cobrar
	7	5	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	73	-	Préstamos otorgados
	-	79	Otros créditos
	(1)	-	Reintegro de gastos a pagar
TGLT S.A.	-	9	Otros créditos
Otras Asociadas y negocios conjuntos	(24)	-	Pasivos por arrendamiento
	7	1	Reintegro de gastos a cobrar
	7	10	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	(1)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>272</b>	<b>323</b>	
Directores	(304)	(136)	Honorarios
<b>Total directores</b>	<b>(304)</b>	<b>(136)</b>	
IRSA International LLC	528	290	Préstamos otorgados
Epsilon Opportunities LP	930	872	Fondos de inversión
Tyrus S.A.	1.596	1.499	Préstamos otorgados
Centro Comercial Panamericano S.A.	-	(38)	Otras deudas
OFC S.R.L.	1	1	Otros créditos
	(20)	(22)	Otras deudas
Otras	8	7	Reintegro de gastos a cobrar
	7	7	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	11	-	Obligaciones negociables
	(2)	(2)	Otras deudas
	12	5	Otros créditos
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	-	(2)	Reintegro de gastos a pagar
	(1)	(1)	Servicios legales a pagar
<b>Total Otras</b>	<b>3.069</b>	<b>2.616</b>	
<b>Total al cierre del período / ejercicio</b>	<b>14.400</b>	<b>9.583</b>	

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>30.09.20</b>	<b>30.09.19</b>	<b>Descripción de la operación</b>
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	4	19	Servicios corporativos
	1.007	282	Operaciones financieras
	2	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso
<b>Total Controlante directa</b>	<b>1.013</b>	<b>300</b>	
Cresud S.A.Cl.F. y A.	121	95	Operaciones financieras
	2	2	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(102)	(115)	Servicios corporativos
<b>Total Controlante directa de IRSA</b>	<b>21</b>	<b>(18)</b>	
Otras Asociadas y negocios conjuntos	1	-	Honorarios
	-	4	Operaciones financieras
	-	3	Arrendamientos y/o derechos de uso
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	
Directores	(259)	(103)	Honorarios
Senior Management	(10)	(14)	Honorarios
<b>Total Directores</b>	<b>(269)</b>	<b>(117)</b>	
Banco de Crédito y Securitización	14	15	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Vida S.A	3	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	3	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
IRSA Internacional LLC	15	61	Operaciones financieras
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(5)	(10)	Honorarios
Otras	-	8	Arrendamientos y/o derechos de uso
	1	-	Operaciones financieras
<b>Total Otras</b>	<b>31</b>	<b>74</b>	
<b>Total al cierre del período / ejercicio</b>	<b>797</b>	<b>246</b>	

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

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>30.09.20</b>	<b>30.09.19</b>	<b>Descripción de la operación</b>
Quality Invest S.A.	9	17	Aportes irrevocables
<b>Total aportes irrevocables</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	

## 25. 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 C- Inversiones en acciones

Anexo B- Activos Intangibles

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 8 – Propiedades de inversión

Nota 9 – Propiedades, planta y equipo

Nota 7 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Nota 11 – Activos intangibles

Nota 13 – Instrumentos financieros por categoría

Nota 14 – Créditos por ventas y otros créditos

Nota 18 – Provisiones

Nota 21 – Gastos por naturaleza

Nota 10 – Propiedades para la venta

Nota 26 – Activos y pasivos en moneda extranjera

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 26. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30.09.20	30.06.20
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	20,97	75,98	1.593	1.668
Euros	0,18	88,97	16	18
<b>Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	69,35	76,18	5.283	4.783
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>6.892</b>	<b>6.469</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	7,74	75,98	588	608
<b>Inversiones en activos financieros con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	91,06	76,18	6.937	5.884
<b>Total inversiones en activos financieros</b>			<b>7.525</b>	<b>6.492</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	33,38	75,98	2.536	2.965
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>2.536</b>	<b>2.965</b>
<b>Total Activo</b>			<b>16.953</b>	<b>15.926</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	5,71	76,18	435	452
Euros	0,09	98,49	9	-
<b>Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,01	76,18	1	1
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>445</b>	<b>453</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	387,41	76,18	29.513	40.053
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,51	76,18	39	-
<b>Total Préstamos</b>			<b>29.552</b>	<b>40.053</b>
<b>Instrumentos Financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	1,17	76,18	89	102
<b>Total Instrumentos Financieros derivados</b>			<b>89</b>	<b>102</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	7,61	76,18	580	571
<b>Pasivos por arrendamientos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,32	76,18	24	-
<b>Total pasivos por arrendamientos</b>			<b>604</b>	<b>571</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>30.690</b>	<b>41.179</b>

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.  
 (2) Expresado en millones de moneda extranjera.  
 (3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2020 según Banco Nación Argentina.

## 27. Contexto económico en el que opera el Grupo

El Grupo opera en un contexto complejo tanto por las condiciones macroeconómicas, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, como regulatorias, sociales y políticas, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Los resultados de las operaciones pueden verse afectados por las fluctuaciones en el índice de inflación y en el tipo de cambio respecto del peso frente a otras monedas, principalmente el dólar, las variaciones en las tasas de interés las cuales tienen un impacto en el costo de capital, los cambios en las políticas gubernamentales, control de capitales y otros acontecimientos políticos o económicos tanto a nivel local como internacional.

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (SARS-COV-2), que causó un síndrome respiratorio agudo severo (COVID-19) apareció en Wuhan, China. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el COVID-19 era una pandemia. En respuesta, los países han adoptado medidas extraordinarias para contener la propagación del virus, incluida la imposición de restricciones a los viajes y el cierre de fronteras, el cierre de negocios considerados no esenciales, instrucción a los residentes a practicar distanciamiento social, implementación de cuarentenas, entre otras medidas. La pandemia en curso y estas medidas gubernamentales extraordinarias están afectando la actividad económica mundial, arrojando como resultado una volatilidad significativa en los mercados financieros mundiales.

## IRSA Propiedades Comerciales S.A.

---

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y hasta el 8 de noviembre de 2020, más de 1.200.000 casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas sanitarias de aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional que comenzó el 19 de marzo de 2020 y que se extendió hasta el 8 de noviembre de 2020 inclusive en el Área Metropolitana de Buenos Aires aunque se ha prolongado en algunas ciudades del interior del país. Entre estas medidas que afectaron la economía local se destacan: la ampliación de la emergencia pública en materia sanitaria, el cierre total de fronteras, la suspensión de vuelos internacionales y de cabotaje, la suspensión del transporte terrestre de media y larga distancia, la suspensión de espectáculos artísticos y deportivos, el cierre de negocios no considerados esenciales, incluidos los centros comerciales y hoteles.

Esta serie de medidas afectaron gran parte de las compañías argentinas, que experimentaron una caída de sus ingresos y un deterioro en la cadena de pagos. En este marco, el gobierno argentino anunció distintas medidas destinadas a paliar la crisis financiera de las compañías afectadas por la pandemia del COVID-19. Asimismo, cabe destacar que, al estancamiento de la economía argentina, se suma un contexto de crisis internacional como consecuencia de la pandemia del COVID-19. En este escenario se espera una fuerte contracción de la economía argentina.

Luego de diversas negociaciones entre el gobierno argentino y los bonistas, el gobierno argentino anunció la celebración de un principio de acuerdo con los principales grupos de acreedores, a fin de evitar el default. El 28 de agosto de 2020 el gobierno informó que los tenedores del 93,55% del monto total de capital pendiente de todos los bonos aceptaron el canje de la deuda, y con fecha 31 de agosto de 2020, el gobierno nacional obtuvo los consentimientos requeridos para canjear y/o modificar el 99,01% del monto total de capital pendiente de todas las series de los bonos elegibles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los nuevos bonos ya se encuentran cotizando en el mercado.

A su vez, el gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda con el FMI. En caso de que la Argentina logre un resultado favorable y acuerde la reestructuración de su deuda con el FMI, esto podría impactar favorablemente en la economía argentina, en el mediano y largo plazo. Por el contrario, la falta de un acuerdo con los acreedores privados externos podría derivar en un default de la deuda soberana argentina y, en consecuencia, esta situación podría generar limitaciones a la capacidad de las empresas para acceder a nuevo financiamiento.

En el ámbito local, se visualizan, las siguientes circunstancias:

- En agosto de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del (11,6%) respecto al mismo mes de 2019, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en octubre de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista del 35,8% para 2020. Los analistas que confirman el REM prevén una variación del PBI real para 2020 de (11,6%). A su vez, prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 4,5%.
- La inflación interanual al 30 de septiembre de 2020 alcanzó el 36,6%.
- En el periodo de septiembre 2019 a septiembre 2020, el peso se depreció 32,3% frente al dólar estadounidense de acuerdo al tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de septiembre de 2020 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 82% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

---

## Pandemia de COVID-19

Tal como se describe más arriba, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio del Grupo.

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

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el 20 de marzo de 2020, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Las reaperturas comenzaron en los centros comerciales del interior del país durante los meses de mayo, junio y julio de 2020. En agosto, se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires y en octubre de 2020 abrieron los centros comerciales del Grupo en la Ciudad y el Gran Buenos Aires. Al 31 de octubre de 2020, todos los centros comerciales del Grupo se encontraban abiertos operando con rigurosos protocolos. No obstante, la incertidumbre de la situación podría originar retrocesos en las aperturas ya realizadas como ocurrió en algunos centros comerciales del interior del país en meses previos dado al incremento de casos en dichas regiones.
- Dado el cierre de los centros comerciales, el Grupo ha decidido condonar la facturación y el cobro del Valor Mensual Asegurado (V.M.A.) hasta el 30 de septiembre de 2020, con algunas excepciones y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo periodo, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Adicionalmente, se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios. Como resultado de lo anterior, el impacto en los centros comerciales es una disminución de los ingresos por alquileres y servicios del 82,4% en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con igual período del ejercicio anterior y de un incremento del 12,6% comparado con el trimestre inmediato anterior. Adicionalmente el cargo de incobrables en el primer trimestre del ejercicio 2021 es de ARS 40 comparado con ARS 37 en igual período del año anterior.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DIRECTV Arena, establecimientos que el Grupo posee en forma directa o indirecta, se encuentran cerrados desde el día 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DIRECTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.

En el mes de septiembre de 2020, IRSA PC ha cancelado sus Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 140. (ver Nota 4 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados)

La Sociedad cuenta con una posición de caja y equivalentes (incluyendo inversiones financieras corrientes) al 30 de septiembre de 2020 de aproximadamente USD 134,7 y con posterioridad al cierre del trimestre, ha vendido activos de oficinas por la suma de USD 42,0 (ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados). Por otra parte, no cuenta con vencimientos de deuda de corto plazo, con excepción de deuda bancaria por USD 72,7.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido y difícil de predecir integralmente. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios y su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses.

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

## 28. Hechos posteriores

### **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas**

Con fecha 26 de octubre de 2020 se celebró la Asamblea General y Extraordinaria de accionistas donde se resolvió:

- El aumento del capital social por \$ 53.997 millones mediante la capitalización de las reservas de ajuste integral de capital y acciones por la suma de \$ 3.391 millones, prima de emisión por \$ 9.660, la reserva especial Resolución CNV 609/2012 por la suma de \$ 9.164 millones, la reserva para futuros dividendos por \$ 31.632 y la reserva especial por \$150 millones.
- Destinar el 5% del resultado del ejercicio que asciende a la suma de \$854 millones a la integración de la reserva legal.
- La distribución de un dividendo en efectivo por la suma de \$9.700 millones, en proporción a las tenencias accionarias de los accionistas, a ser efectivizado en efectivo, en cuotas periódicas de acuerdo al siguiente detalle de pago: la primera cuota por la suma de \$2.425 millones a ser abonada dentro de los 30 días corridos de su aprobación por la asamblea, la segunda cuota el 25 de enero de 2021 por la suma de \$2.425 millones, la tercera cuota el 25 de marzo de 2021 por la suma de \$2.425 millones y la cuarta y última cuota el 24 de mayo de 2021 por la suma de \$2.425 millones.
- Destinar la suma de \$ 6.535 millones a la integración de la reserva especial.

### **Venta edificio Torre Boston**

El 5 de noviembre de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha firmado con una tercera parte no relacionada un boleto de compra-venta con posesión de 4 pisos de la torre Boston ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 3.892 m2 y 15 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de \$ 1.812 millones (US\$ 22,9 millones).

El 12 de noviembre de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha firmado con una tercera parte no relacionada un boleto de compra-venta con posesión de 3 pisos de la torre Boston ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 3.266 m2, un local comercial de aproximadamente 225 m2 ubicado en la planta baja y 15 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de \$ 1.521 millones (US\$ 19,1 millones).

### **Pago de dividendos en efectivo**

El 13 de noviembre de 2020 se comunicó que de acuerdo a lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 26 de octubre de 2020 y la reunión de Directorio de fecha 13 de noviembre de 2020 se pondrá a disposición de los accionistas a partir del día 25 de noviembre de 2020 el dividendo en efectivo de \$9.700 millones, y se aclara que en función a las facultades delegadas al Directorio de la Sociedad, el dividendo se abonará en una sola cuota dejándose sin efecto el cronograma de pagos.

# 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 revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. y sus sociedades controladas (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2020, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros 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 de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales 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) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34).

## Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a 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 de revisión con fecha 17 de noviembre de 2020. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera consolidada, el estado de resultados integrales consolidado, y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad. 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)

## Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

## 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 de los DNU N° 297, 325, 355 y 408/2020, como 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) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. se encuentran en proceso de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo indicado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley N° 19.550 y en las resoluciones pertinentes de la CNV;
- c) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro “Inventario y Balances” y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de septiembre de 2020;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 17 de noviembre de 2020.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí Cohn  
Síndico Titular

## **INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**IRSA Propiedades Comerciales S.A.**  
Domicilio legal: Moreno 877 – 22° Piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T.: 30-52767733-1

### **Introducción**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. y sus sociedades controladas (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2020, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros 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 de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales 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) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

### **Alcance de nuestra revisión**

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N°33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación financiera consolidada, el resultado integral consolidado y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad.

## Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. se encuentran en proceso de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, 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 intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de septiembre de 2020;
- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de septiembre de 2020, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que surge de los registros contables y de las liquidaciones de la Sociedad ascendía a \$ 30.053.105 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 17 de noviembre 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° 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  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191